

**OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION  
VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE REMUNEREE EN ESPÈCES**

**PAR**

**PERENNITAS SA**

Société anonyme de droit belge

**ÉVENTUELLEMENT CONVERTIE EN OFFRE OBLIGATOIRE**

**PAR**

**ALYCHLO NV**

Société anonyme de droit belge

Éventuellement suivie d'une offre de reprise

**SUR L'ENSEMBLE DES 345.615 ACTIONS N'ÉTANT PAS ENCORE DÉTENUES PAR  
L'OFFRANT OU LES PERSONNES LIÉES À L'OFFRANT**

**émises par**

**PAIRI DAIZA**

Société anonyme de droit belge



Au prix de 73 EUR par Action, coupon 12 et suivants ci-joints

La Période d'Acceptation Initiale court du 16 février 2016 au 8 mars 2016 (inclus) à 16 heures CET.

Les Formulaires d'Acceptation peuvent être déposés directement auprès de KBC Bank Securities NV, auprès d'un des Etablissements-Guichet ou par la voie d'un intermédiaire financier.

Le Prospectus et le Formulaire d'Acceptation peuvent être obtenus gratuitement aux guichets de KBC Bank NV et CBC Banque SA, ou par téléphone au +32(0)800 920 20 (français) ou au +32(0)3 283 29 70 (néerlandais). Une version électronique du Prospectus est également disponible sur: [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com), [www.kbc.be/corporateactions](http://www.kbc.be/corporateactions), [www.cbc.be](http://www.cbc.be) et [www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu).

Conseiller financier de l'Offrant et centralisateur de l'Offre :



Avec la collaboration de KBC Bank NV et CBC Banque SA en tant qu'Etablissement-Guichet

## TABLE DES MATIÈRES

| Chapitres  | Page |
|--|------|
| 1. Définitions .....   | 13   |
| 2. Communications importantes .....  | 16   |
| 2.1 Informations contenues dans le présent Prospectus.....   | 16   |
| 2.2 Restrictions.....  | 16   |
| 2.3 Déclarations prévisionnelles.....  | 17   |
| 3. Informations générales .....  | 18   |
| 3.1 Approbation par la FSMA.....   | 18   |
| 3.2 Responsabilité du Prospectus .....   | 18   |
| 3.3 Informations pratiques .....   | 18   |
| Le Prospectus, rédigé en français, a été rendu publique en Belgique.....   | 18   |
| 3.4 Rapport de l'Expert Indépendant.....   | 19   |
| 3.5 Mémoire en réponse .....   | 19   |
| 3.6 Droit applicable et juridiction.....   | 19   |
| 4. L'Offrant.....  | 20   |
| 4.1 Identification de l'Offrant .....  | 20   |
| 4.2 Objet social de l'Offrant .....  | 20   |
| 4.3 Activités et actifs de l'Offrant .....   | 21   |
| 4.4 Structure et répartition de l'actionariat de l'Offrant .....   | 21   |
| 4.5 Structure de gestion de l'Offrant .....  | 22   |
| 4.6 Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant .....   | 24   |
| 4.7 Actionariat de la Société Visée.....   | 24   |
| 4.8 Informations financières .....   | 25   |
| 5. La Société Visée.....   | 26   |
| 5.1 Identification de la Société Visée .....   | 26   |
| 5.2 Objet social de la Société Visée .....   | 26   |
| 5.3 Historique et activités de la Société Visée .....  | 28   |
| 5.4 Structure et répartition de l'actionariat de la Société Visée .....  | 30   |
| 5.5 Capital social de la Société Visée.....  | 30   |
| 5.6 Structure du groupe auquel appartient la Société Visée.....  | 32   |
| 5.7 Structure de la gestion.....   | 34   |
| 5.8 Participations importantes .....   | 38   |
| 5.9 Développements récents .....   | 38   |
| 5.10 Informations financières .....  | 39   |
| 5.11 Documents incorporés par référence .....  | 39   |
| 6. Objectifs et intentions de L'Offrant .....  | 40   |
| 6.1 Motifs et objectifs de l'Offrant.....  | 40   |
| 6.2 Intentions de l'Offrant.....   | 41   |
| 6.3 Avantages pour la Société Visée et ses Actionnaires .....  | 41   |
| 6.4 Avantages pour l'Offrant et ses actionnaires.....  | 42   |
| 7. L'Offre.....  | 43   |
| 7.1 Caractéristiques de l'Offre .....  | 43   |
| 7.2 Régularité et validité de l'Offre.....   | 59   |
| 7.3 Calendrier prévisionnel .....  | 61   |
| 7.4 Période d'Acceptation Initiale.....  | 61   |
| 7.5 L'Offrant détient moins de 90% des actions de Pairs Daiza à la clôture de la Période<br>d'Acceptation Initiale – Réouverture volontaire .....  | 62   |
| 7.6 L'Offrant et les personnes liées à l'Offrant détiennent au moins 90% des actions de<br>Pairs Daiza à la clôture d'une Période d'Acceptation ou l'Offrant renonce à la<br>condition de seuil de l'Offre – Réouverture en tant qu'offre obligatoire..... | 62   |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 7.7  | L'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant détiennent au moins 95% des actions de Paire Daiza à la clôture d'une Période d'Acceptation – Offre de reprise (simplifiée) (squeeze-out)..... | 66 |
| 7.8  | Radiation de la cotation et éventuelle réouverture obligatoire de l'Offre d'Acquisition.....   | 67 |
| 7.9  | Droit de vente.....  | 67 |
| 7.10 | Acceptation de l'Offre et paiement.....  | 68 |
| 7.11 | Autres aspects de l'Offre.....   | 70 |
| 8.   | Traitement fiscal de l'Offre.....  | 72 |
| 8.1  | Impôt frappant la cession des Actions.....   | 72 |
| 8.2  | Taxe sur les opérations boursières.....  | 74 |

| <b>Annexes</b> | <b>Page</b> |
|----------------|-------------|
| Annexe 1.....  | 75          |
| Annexe 2.....  | 78          |
| Annexe 3.....  | 79          |
| Annexe 4.....  | 87          |
| Annexe 5.....  | 88          |
| Annexe 6.....  | 90          |
| Annexe 7.....  | 102         |

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

### **Avis**

*Il convient de lire le présent résumé comme une introduction au Prospectus. Il doit être lu conjointement avec les informations plus détaillées reprises ailleurs dans le Prospectus et est déterminé dans son ensemble par celles-ci. Toute décision d'accepter ou non l'Offre d'Acquisition doit être fondée sur une lecture attentive et complète du Prospectus dans son ensemble.*

*Nul ne peut voir sa responsabilité civile engagée sur la seule base du présent résumé, sauf contenu trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.*

*Les termes utilisés avec une majuscule dans le présent résumé qui ne sont pas expressément définis ont la signification qui leur est attribuée dans le Prospectus.*

### **Offrant**

L'Offrant est Perennitas SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0642.922.829 (RPM Charleroi, division Mons) (ci-après dénommée l'**Offrant**).

Les actionnaires de l'Offrant sont (i) Wildo Properties SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.732.627 (RPM Charleroi, division Mons) (ci-après dénommée **Wildo**) et (ii) Alychlo NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est sis Lembergsesteenweg 19, 9820 Merelbeke, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0895.140.645 (RPM Gand) (**Alychlo**).

À la date du présent Prospectus, l'Offrant détient 770.853 actions, soit 69,04% du capital, de Pairi Daiza, ainsi que 30.240 parts bénéficiaires de Pairi Daiza, qui ne sont pas assorties du droit de vote. Ces 770.853 actions ainsi que ces 30.240 parts bénéficiaires ont été apportées par Wildo à l'Offrant à l'occasion de la constitution de l'Offrant. L'Offrant ne détient pas d'autres actifs que sa participation et ses parts bénéficiaires dans Pairi Daiza. À la date du présent Prospectus, Wildo détient l'ensemble des actions moins une action de l'Offrant et Alychlo détient une action de l'Offrant.

Si l'Offre aboutit, Alychlo souscrira, entre la date de l'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale et la Date Initiale de Paiement, à une augmentation de capital qui lui permettra, en fonction du montant de l'augmentation de capital, d'obtenir une participation entre 28,62% et 30,75% dans l'Offrant.

Wildo et Alychlo agissent de concert avec l'Offrant.

Au 29 janvier 2016, Wildo ne détenait plus d'actions de Pairi Daiza et Alychlo détenait 107.808 actions, soit 9,66% du capital de Pairi Daiza, ainsi que 10.080 parts bénéficiaire de Pairi Daiza. L'ensemble des parts bénéficiaires de Pairi Daiza sont donc détenues par l'Offrant et par Alychlo.

Alychlo est contrôlée par Marc Coucke, qui détient 1.719 actions, soit 0,15% du capital de Pairi Daiza à la date du Prospectus. Mylecke Management, Art & Invest NV, une société liée à Alychlo, détient 546 actions, soit 0,05% du capital de Pairi Daiza. Alychlo, Mylecke Management, Art & Invest NV ainsi que Marc Coucke proposeront les actions de Pairi Daiza qu'ils détiennent à la date du présent Prospectus en réponse à l'Offre.

Au 29 janvier 2016, l'Offrant, les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant et les personnes liées aux Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant détenaient ensemble 880.926 actions en circulation, soit 78,90% du capital, de Pairi Daiza.

## ***Société Visée***

La Société Visée est Pairi Daiza SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Château de Cambron 1, 7940 Brugelette, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0406.834.628 (RPM Charleroi, division Mons) (ci-après dénommée la **Société Visée** ou **Pairi Daiza**).

Pairi Daiza est spécialisée dans l'exploitation d'un jardin zoologique. Eden d'un jour, Pairi Daiza offre aux visiteurs une journée d'émerveillement au contact d'animaux sauvages et les sensibilise à la beauté et la fragilité de la nature. On y voyage d'un continent à un autre en quelques pas, dans des jardins authentiques aux multiples richesses naturelles, culturelles et spirituelles. La société développe également des programmes scientifiques pour la préservation d'espèces menacées et propose des prestations de services événementiels. Le parc héberge plus de 5 000 animaux (oiseaux, mammifères, poissons, reptiles, etc.) sur le site de l'ancienne abbaye de Cambron aux arbres séculaires et aux nombreux bâtiments historiques. Au cours de la saison 2015 qui s'est clôturée le 11 novembre 2015, Pairi Daiza a accueilli 1.767.000 visiteurs contre 1.390.000 en 2014. A ce jour, Pairi Daiza dispose d'un jardin de 55 hectares (dont une oasis de 7.000 m<sup>2</sup>), d'un château et d'un aquarium.

## ***Caractéristiques de l'Offre***

### **Nature et objet de l'Offre**

L'Offre d'Acquisition est une offre volontaire et conditionnelle, émise conformément au chapitre II de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition. L'Offre d'Acquisition est une offre rémunérée en espèces.

L'Offre d'Acquisition peut être convertie en une offre obligatoire dans le chef d'Alychlo et qui sera exécutée conformément aux dispositions du chapitre 3 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition.

L'Offre d'Acquisition porte sur l'ensemble des 345.615 Actions émises par Pairi Daiza qui ne sont pas déjà détenues par l'Offrant ou les personnes liées à l'Offrant. L'Offre porte donc également sur les Actions détenues par les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant.

Les Actions sont cotées sur Alternext Brussels sous le code ISIN BE0003771855.

Pairi Daiza n'a pas émis d'autres titres assortis du droit de vote ou donnant accès au droit de vote. Pairi Daiza n'a pas émis de droits offrant à leurs titulaires la possibilité d'acquérir des actions.

Etant donné que l'Offre est émise par une entité qui contrôle déjà Pairi Daiza, un expert indépendant a été nommé afin de procéder à une évaluation et établir un rapport à ce sujet conformément à l'article 23 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition. Le rapport est joint au présent Prospectus en tant qu'Annexe 2.

L'Offrant a également l'intention de lancer une offre de reprise, si les conditions pour lancer une telle offre de reprise sont remplies.

### **Prix Offert et paiement**

Le Prix Offert par Action est de 73,00 EUR.

Le Prix Offert sera payé au plus tard le dixième (10<sup>ème</sup>) Jour ouvrable qui suit la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale. Pour l'instant, l'Offrant prévoit de payer le Prix Offert le 10 mars 2016 au plus tard.

En cas de réouverture de l'Offre d'Acquisition, le Prix Offert pour les Actions proposées dans le cadre d'une telle réouverture sera payé au plus tard le dixième (10<sup>ème</sup>) Jour ouvrable qui suit la publication des résultats de la/des période(s) d'acceptation concernée(s) suivante(s).

### Conditions de l'Offre

L'Offre d'Acquisition est soumise aux conditions suivantes :

- suite à l'Offre, l'Offrant détiendra au moins 90% de toutes les actions de Pairi Daiza ; et
- durant la période préalable à la date d'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, il ne se déroule aucun évènement en dehors du contrôle de l'Offrant qui a ou pourrait raisonnablement avoir un impact négatif important (dans un tel cas, la probabilité que ce fait ou circonstance pourrait raisonnablement avoir un impact négatif devra être confirmée par un expert indépendant) de plus de 1.913.857 EUR sur l'EBITDA consolidé de Pairi Daiza, calculé selon la méthode utilisée dans les derniers états financiers annuels consolidés de Pairi Daiza; et
- le jour précédant l'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, le cours de clôture de l'indice Bel 20 n'a pas diminué de plus de 15% par rapport au cours de clôture de l'indice Bel 20 du 24 novembre 2015 (et n'est donc pas inférieur à 3.121 points).

Les conditions suspensives mentionnées ci-dessus sont stipulées exclusivement en faveur de l'Offrant, qui se réserve le droit d'y renoncer en tout ou en partie. Si l'une des conditions énumérées ci-dessus n'est pas remplie, l'Offrant annoncera sa décision d'y renoncer ou non au plus tard au moment où les résultats de la Période d'Acceptation Initiale seront rendus publics.

### Calendrier prévisionnel

| <b>Événement</b>  | <b>Date (prévue)</b>          |
|---|-------------------------------|
| Date d'Annonce de l'Intention   | 11 septembre 2015             |
| Date d'Annonce  | 25 novembre 2015              |
| Approbation du Prospectus par la FSMA   | 5 février 2016                |
| Approbation du mémoire en réponse par la FSMA   | 5 février 2016                |
| Publication du Prospectus   | 15 février 2016               |
| Ouverture de la Période d'Acceptation Initiale  | 16 février 2016               |
| Clôture de la Période d'Acceptation Initiale  | 8 mars 2016 – 16 heures CET   |
| Publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale (et indication par l'Offrant du respect éventuel des conditions de l'Offre d'Acquisition ou, à défaut, de la renonciation éventuelle de l'Offrant à cette/ces condition(s)). | 15 mars 2016                  |
| Date Initiale de Paiement   | 18 mars 2016 au plus tard     |
| Réouverture de l'Offre d'Acquisition en tant qu'offre obligatoire par Alychlo (si Alychlo entre dans le capital de l'Offrant)   | 21 mars 2016                  |
| Clôture de la Période d'Acceptation de l'offre obligatoire par Alychlo  | 15 avril 2016 – 16 heures CET |

| <b>Événement</b>   | <b>Date (prévue)</b>        |
|--|-----------------------------|
| Publication des résultats de l'offre obligatoire par Alychlo | 21 avril 2016               |
| Date de paiement de l'offre obligatoire par Alychlo          | 27 avril 2016 au plus tard  |
| Offre de reprise   | 28 avril 2016               |
| Clôture de la Période d'Acceptation de l'offre de reprise    | 19 mai 2016 – 16 heures CET |
| Publication des résultats de l'offre de reprise              | 25 mai 2016                 |
| Date de paiement de l'offre de reprise                       | 30 mai 2016 au plus tard    |

### ***Motifs, objectifs et intentions de l'Offrant***

L'Offre poursuit un objectif principal qui s'inscrit dans une vision à long terme de la Société Visée : obtenir la radiation de la cotation de l'action de Pairi Daiza en vue de consolider un actionnariat stable et durable, gardien de l'âme et des valeurs de Pairi Daiza.

Les motifs pour lesquels l'Offrant émet l'Offre, et que les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant partagent, sont les suivants :

- Depuis sa création, Pairi Daiza s'est engagée dans une mission scientifique, qui inclut notamment la conservation d'espèces menacées et, au fil des ans, dans une mission culturelle qui comprend d'une part la conservation du patrimoine qui forme le décor de Pairi Daiza et d'autre part la mise en avant des cultures et civilisations du monde.
- Pairi Daiza a renforcé ses engagements envers ces deux missions non commerciales à l'occasion de son changement de nom en 2010 (de Parc Paradisio en Pairi Daiza) et le développement de son identité de jardin zoologique, botanique et culturel.
- Aujourd'hui, Pairi Daiza souhaite poursuivre davantage cette voie et aller plus loin et plus en profondeur dans le développement de son rôle de « Jardin des Mondes ».
- Concrètement, cela signifie que Pairi Daiza devrait dans les années à venir, parallèlement au développement de ses jardins, (i) investir davantage dans des projets à but non lucratif, tels que la conservation des espèces menacées (au travers de sa Fondation) ou le développement d'activités culturelles et artisanales, et (ii) augmenter les investissements dans l'infrastructure du parc pour améliorer son authenticité et son attractivité.
- En raison de la nature de ces investissements ainsi que des risques élevés associés à ces projets, les intérêts des actionnaires autres que l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant pourraient ne plus être entièrement en ligne avec la stratégie de la société à long terme. En effet, il risque d'y avoir un vrai décalage entre les valeurs de Pairi Daiza « Jardin des Mondes », dont les projets futurs n'auront pas tous pour but ou en tout cas pas pour but principal la rentabilité, et celles régissant le monde financier.
- De plus, vu le niveau d'alerte suite aux récents attentats terroristes et vu l'alerte à la bombe au Zoo d'Anvers du 3 décembre 2015, si la situation s'aggrave, cela risque d'avoir des conséquences négatives sur la fréquentation du parc et, en outre, le budget en matière de sécurité risque de devoir être augmenté.

- Le Zoo d'Anvers et Plopsaland ont tous deux récemment annoncé des investissements majeurs, ce qui augmentera le niveau de concurrence et forcera Pairi Daiza à investir également afin de demeurer compétitive.
- Par conséquent, vu les investissements importants à prévoir tels qu'exposés ci-dessus, vu la dépendance des résultats financiers de Pairi Daiza par rapport à la météo, vu le souhait d'investir dans des projets à but non lucratif et vu la nécessité d'investir dans le management pour demeurer compétitive, l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant sont convaincus que leur vision de Pairi Daiza à long terme n'est pas compatible avec la pression exercée par la bourse pour concrétiser des attentes linéaires et continues en matière d'augmentation des bénéfices. Leur but est donc d'éradiquer les attentes externes d'augmentation continue des revenus afin de mettre en œuvre une stratégie de croissance à long terme plus conforme aux valeurs non financières qu'ils entendent développer.
- A l'heure actuelle, la cotation de Pairi Daiza ne semble plus être un instrument utile pour augmenter le capital ou financer des investissements.
- Par ailleurs, Pairi Daiza se présente à ses visiteurs en tant qu'entreprise poursuivant également des valeurs et des missions non commerciales. Le fait que Pairi Daiza soit une société cotée peut être perçu par les visiteurs comme une incohérence avec l'image ainsi véhiculée.
- Enfin, l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant souhaitent également conserver le caractère 100% belge de la Société Visée, assuré par deux entrepreneurs viscéralement attachés à leur région respective et à la Belgique.

La participation dans Pairi Daiza restera le seul actif de l'Offrant.

L'Offrant n'a pas l'intention à l'heure actuelle de modifier ou de restructurer les activités de Pairi Daiza. Plus particulièrement, l'Offrant n'a pas l'intention concrète de vendre ou de restructurer les divisions actuelles. À cet égard, l'Offre n'aura aucune influence sur les intérêts des travailleurs, les conditions de travail ou l'emploi ou les sites d'activités de la Société Visée et ses filiales en tant que tels.

Même dans le cas où l'Offrant n'est pas dans les conditions pour pouvoir effectuer une offre de reprise simplifiée, l'Offrant cherchera néanmoins à obtenir la radiation de la cotation des actions de Pairi Daiza.

Une offre de reprise indépendante, au sens de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques de reprise, est également envisageable dans certaines conditions.

En cas de radiation de la cotation des actions, l'Offrant modifiera les statuts pour que toutes les Actions de Pairi Daiza soient nominatives. Dans la mesure du possible, toutes les références actuelles au fait que Pairi Daiza a fait un appel public à l'épargne disparaîtront.

L'Offrant n'a pas l'intention de modifier la politique de dividende actuelle de Pairi Daiza, laquelle vise une croissance régulière des dividendes, tout en tenant compte de l'évolution des résultats et des besoins d'autofinancement de Pairi Daiza.

### ***Justification du Prix Offert***

L'Offrant propose 73,00 EUR en espèces pour chaque action.

L'Offrant a employé les méthodes d'évaluation ci-dessous pour déterminer le prix par Action proposé dans le cadre de l'Offre d'Acquisition :

- (a) Actualisation des futurs flux de trésorerie disponibles ;



- (b) Évolution historique du prix des Actions de la Société Visée ;
- (c) Primes constatées dans des opérations publiques d'acquisition belges;
- (d) Multiples d'entreprises similaires cotées en bourse ; et
- (e) Multiples de transactions similaires.

*Méthodes d'évaluation retenues*

- (a) Actualisation des futurs flux de trésorerie disponibles

L'estimation des flux de trésorerie disponibles de la Société Visée repose sur (i) des développements financiers historiques de Pairi Daiza, et en supposant (ii) des prévisions financières pour Pairi Daiza sur la base des discussions générales avec la direction de Pairi Daiza, (iii) un coût moyen pondéré du capital de 7,2%, et (iv) un taux de croissance perpétuelle de 1,5%, basé sur un taux de croissance à long terme supposé pour l'économie belge.

Les prévisions s'appuient sur des estimations qui s'étendent de mars 2016 à mars 2026. La valeur résiduelle au fin de période de prévision est quant à elle basée sur l'hypothèse de la perpétuité du flux de trésorerie de la dernière année.

Sur la base des discussions avec la direction de Pairi Daiza, les résultats du premier semestre sont utilisés pour le calcul de la dette nette. Ainsi, seules des prévisions pour le deuxième semestre de la période 2015-2016 ont été faites et actualisées en accordance.

La valeur résiduelle est calculée selon la méthode Gordon-Shapiro en utilisant une marge d'EBITDA de 50,0%. Selon ces hypothèses, la valorisation DCF donne une valeur d'entreprise médiane de 116.456.330 EUR, résultant dans une valeur des fonds propres de 71.276.950 EUR, ce qui correspond à un prix de 61,62 EUR par action avec un total de 1.156.788 titres (consistant en 40.320 de parts bénéficiaires et 1.116.468 actions).

Sur la base d'une analyse de sensibilité du prix par action en fonction du coût moyen pondéré du capital et du taux de croissance perpétuel, la fourchette de prix s'établit entre 39,10 EUR et 84,30 EUR. Le prix minimum (39,10 EUR), médian (61,62 EUR) et maximum (84,30 EUR) correspondent respectivement à une prime de 86,8%, 18,5% et -13,4% par rapport au Prix Offert (à savoir 73,00 EUR).

- (b) Évolution historique du prix des actions de la Société Visée

Le Prix Offert augmenté du dividende payé le 16 septembre 2015 comprend une prime de 25,2% par rapport au cours de clôture du 10 septembre 2015, de 28,2% par rapport au cours moyen de l'action pendant le mois précédent la Date de l'Annonce de l'Intention, de 35,3% par rapport au cours moyen des trois derniers mois, de 38,6% par rapport au cours moyen des six derniers mois, de 48,0% par rapport au cours moyen des douze derniers mois et d'une prime de 250,1% par rapport au cours moyen depuis l'IPO.

- (c) Primes constatées dans des opérations publiques d'acquisition

Le tableau repris à la section 7.1(d)(ii)(D) présente un aperçu d'une sélection des offres d'acquisition belges en espèces par des actionnaires dans le cadre d'opérations dont l'offrant était déjà actionnaire majoritaire de la société visée avant l'offre de reprise depuis 2009. La prime médiane payée en Belgique durant cette période était de (i) 18,7% par rapport au dernier prix de clôture (le cours de clôture le jour précédant l'annonce de la transaction, de (ii) 17,5% par rapport au cours moyen du dernier mois et de (iii) 19,3% par rapport au cours moyen des trois derniers mois.

## *Méthodes d'évaluation non retenues*

### (d) Multiples d'entreprises similaires cotées en bourse

Dans la composition du groupe d'entreprises comparables, l'Offrant estime qu'il n'y a pas une seule entreprise pouvant être comparable de manière adéquate à Pairi Daiza en termes d'activités, de présence géographique, de taille, de rentabilité, de structure financière et de niveau d'investissements. En particulier, le programme d'investissements substantiel annuel de Pairi Daiza a d'importantes implications concernant les flux de trésorerie, qui ne peuvent être capturés de manière appropriée par un multiple basé sur les bénéfices (i.e. EBITDA, EBIT, résultat net), mais plutôt par un multiple basé sur les flux de trésorerie (à savoir le cash-flow libre). Néanmoins, sur la base de l'évaluation de l'Offrant, le programme d'investissements historique de Pairi Daiza a conduit à des flux de trésorerie négatifs, ce qui rend l'évaluation basée sur cette méthode inutile.

En outre, nous observons que la plupart des sociétés sélectionnées sont des entreprises sensiblement plus grandes, opérant plusieurs parcs pendant toute l'année dans divers endroits et qui ont une liquidité beaucoup plus importante sur leurs marchés boursiers, ce qui, à notre avis, doit être reflété par une prime de taille et de liquidité par rapport à la liquidité très limitée de Pairi Daiza sur Alternext Brussels ayant une seule cotation par jour. L'Offrant a appliqué une décote de taille et de liquidité de 20% par rapport au groupe de sociétés comparables (à l'exception de SnowWorld NV car c'est une société de taille similaire à Pairi Daiza). Sur base des résultats financiers (chiffres d'affaires, EBITDA, EBIT, résultat net) réalisés en 2014-2015, la fourchette de prix par action est de 40,40 EUR à 117,00 EUR en appliquant une décote de taille et de liquidité de 20%. Sur base des résultats financiers (chiffre d'affaires, EBITDA, EBIT) estimés (correspondant au consensus des analystes) pour l'année 2015 et 2016, la fourchette de prix par action est respectivement de 37,90 EUR à 101,90 EUR et de 43,70 EUR et 112,00 EUR en appliquant la même décote de taille et de liquidité de 20%.

La largeur des fourchettes de prix par action indique et confirme le caractère non adéquat selon l'Offrant de la méthode des multiples d'entreprises similaires cotées en bourse pour la valorisation de Pairi Daiza.

En conclusion, l'Offrant estime que les multiples d'entreprises similaires cotées en bourse ne peuvent pas être considérés comme des points de référence pertinents et n'ont donc pas été retenus comme une méthode d'évaluation valable.

### (e) Multiples de transactions similaires

Sur la base des données financières (chiffres d'affaires, EBITDA, EBIT, résultat net) réalisés en 2014-2015, la fourchette de prix par action est de 19,60 EUR à 86,20 EUR.

Eu égard à la largeur de la fourchette de prix par action, l'applicabilité et la fiabilité des multiples de transactions dans le secteur du parc à thème, parc d'attractions et parc animalier sont considérées comme faibles car elles sont affectées en particulier par:

- Le manque de transactions comparables pertinentes, ce qui est une faiblesse inhérente de cette méthode d'évaluation.
- Le manque de transactions comparables pour lesquels les paramètres financiers sont publiés (i.e. multiples implicites).
- Les multiples de transactions publiés sont fondés sur les bénéfices (EBITDA, EBIT, bénéfice net) et ne prennent pas en considération les différents niveaux d'investissements des entreprises qui ont un impact important sur les flux de trésorerie libres.
- Une comparabilité limitée avec des transactions qui ont eu lieu tout au long de différents moments du cycle économique (2009-2015).

Pour ces raisons, l'Offrant estime que les multiples de transactions ne peuvent pas être considérés comme des points de référence pertinents et ils n'ont donc pas été retenus comme méthode de valorisation valable.

### *Conclusion*

L'Offrant propose 73,00 EUR en espèces pour chaque Action. Le Prix Offert:

- représente respectivement une prime de 86,8%, 18,5% et -13,4% par rapport à la fourchette de prix par action en utilisant la méthode DCF et établie sur base d'une analyse de sensibilité en fonction du coût moyen pondéré du capital et du taux de croissance perpétuel, ce qui correspond à un prix minimum de 39,10 EUR, un prix médian de 61,62 EUR et un prix maximum de 84,30 EUR.
- augmenté du dividende payé le 16 septembre 2015 représente une prime de 25,2% par rapport au cours de clôture du 10 septembre 2015, de 28,2% par rapport au cours moyen de l'action pendant le mois précédent la Date de l'Annonce de l'Intention, de 35,3% par rapport au cours moyen des trois derniers mois, de 38,6% par rapport au cours moyen des six derniers mois, de 48,0% par rapport au cours moyen des douze derniers mois et une prime de 250,1% par rapport au cours moyen depuis l'IPO. Ces primes sont sensiblement plus élevées que les primes payées par les actionnaires de contrôle dans des offres publiques d'achat sur le marché belge depuis 2009. En conclusion, et partant d'une analyse des diverses méthodes d'évaluation, l'Offrant est convaincu que le Prix Offert de 73,00 EUR par Action représente une offre attrayante pour les Actionnaires. La justification complète du Prix Offert est donnée à la section 7.1(d) du présent Prospectus.

On remarque également que le Prix Offert est bien au-dessus de la fourchette étroite d'évaluation de l'Expert Indépendant, qui correspond à une fourchette de 63,60 EUR à 68,70 EUR, basée sur les valeurs centrales des méthodes d'évaluation retenues (DCF et méthode d'actualisation des dividendes), et à l'extrémité supérieure de la fourchette étendue d'évaluation de l'Expert Indépendant, ce qui correspond à une fourchette de 58,70 EUR à 80,40 EUR, basée sur les valeurs extrêmes des méthodes d'évaluation retenues par l'Expert Indépendant.

Conformément aux articles 21 et suivants de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, étant donné que la Société Visée n'a pas d'administrateurs indépendants au sens de l'article 524, § 2, du Code des sociétés, le conseil d'administration de Pairi Daiza a désigné Degroof Corporate Finance SA comme Expert Indépendant. La FSMA a donné son accord quant à cette désignation le 13 octobre 2015. L'Expert Indépendant a élaboré un rapport conformément à l'article 23 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, lequel est joint au présent Prospectus en Annexe 2.

### *Établissements-Guichet*

Dans le cadre de l'Offre, KBC Securities NV centralisera les acceptations de l'Offre avec la collaboration de KBC Bank NV et CBC Banque SA, qui assureront les services d'établissement-guichet.

L'Offre d'Acquisition peut être acceptée sans frais en déposant auprès d'un des Établissements-Guichet le Formulaire d'Acceptation dûment complété et signé. Tous frais éventuellement prélevés par d'autres intermédiaires financiers sont à charge des porteurs qui cèdent leurs Actions.

### *Le Prospectus*

Le Prospectus, rédigé en français, a été rendu publique en Belgique.

Le Prospectus et le Formulaire d'Acceptation peuvent être obtenus gratuitement aux guichets des agences KBC Bank NV et CBC Banque SA ou par téléphone (au +32(0)800 920 20 (français) ou au +32(0)3 283 29 70 (néerlandais)). Le présent Prospectus est également disponible sur les sites web suivants : [www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu), [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com), [www.kbc.be/corporateactions](http://www.kbc.be/corporateactions) et [www.cbc.be](http://www.cbc.be).

***La taxe sur les transactions boursières***

L'Offrant assume la taxe sur les transactions boursières, due par les Actionnaires.

***Mémoire en réponse***

Le conseil d'administration de la Société Visée a préparé un mémoire en réponse conformément à la Loi relative aux offres publiques d'acquisition et l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition. Ce mémoire en réponse est daté du 15 décembre 2015 et figure à l'Annexe 3 du présent Prospectus.

***Droit applicable et tribunal compétent***

L'Offre d'Acquisition est régie par le droit belge et plus particulièrement par la Loi relative aux offres publiques d'acquisition et par l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition.

Tout litige relatif à la présente Offre ressortit à la compétence exclusive de la Cour d'appel de Bruxelles.

## 1. DÉFINITIONS

**Action** : chacune des 345.615 Actions émises par Pairi Daiza actuellement en circulation, Coupon 12 et suivants ci-joints, et auxquelles l'Offre se rapporte (à savoir toutes les Actions émises par Pairi Daiza à l'exception des actions de Pairi Daiza déjà détenues par l'Offrant et les personnes liées à l'Offrant.

**Actionnaire** : tout détenteur d'une ou plusieurs Actions.

**Alychlo** : Alychlo NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est sis Lembergsesteenweg 19, 9820 Merelbeke, Belgique, et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0895.140.645 (RPM Gand).

**Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition** : arrêté royal belge du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition.

**Arrêté royal relatif aux offres publiques de reprise** : arrêté royal belge du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise.

**Code des sociétés** : Code belge des sociétés du 7 mai 1999, tel que modifié.

**Coût intégral de l'Offre** : montant total devant être payé par l'Offrant en rémunération de toutes les Actions cédées dans le cadre de l'Offre d'Acquisition, soit pendant la Période d'Acceptation Initiale, soit pendant l'une des Périodes d'Acceptation suivantes.

**Date d'Annonce** : le 25 novembre 2015, à savoir la date à laquelle la FSMA a annoncé, conformément à l'article 7 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, avoir reçu de l'Offrant son intention de lancer l'Offre.

**Date d'Annonce de l'Intention** : le 11 septembre 2015, à savoir la date de l'annonce de l'intention des Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant de lancer l'Offre, conformément à l'article 8 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition.

**Date de Paiement** : Date Initiale de Paiement et Date(s) de Paiement suivante(s) pour chaque réouverture de l'Offre (en ce compris dans le cadre d'une offre de reprise).

**Date Initiale de Paiement** : date à laquelle le Prix Offert est payé aux Actionnaires ayant cédé leurs Actions dans le cadre de l'Offre pendant la Période d'Acceptation Initiale et à laquelle la propriété desdites Actions est transférée.

**EBIT** (« *earnings before interest and taxes* ») : bénéfice opérationnel avant intérêts et impôts, calculé selon la méthode utilisée dans les derniers états financiers annuels consolidés de Pairi Daiza.

**EBITDA** (« *earnings before interest and taxes, depreciation and amortisation* ») : bénéfice opérationnel avant intérêts, impôts et amortissements, calculé selon la méthode utilisée dans les derniers états financiers annuels consolidés de Pairi Daiza.

**Établissements-Guichet** : KBC Bank NV, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Havenlaan 12, 1080, Bruxelles, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0462.920.226 (RPM Bruxelles) et CBC Banque SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Grand' Place 5, 1000 Bruxelles, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 403.211.380 (RPM Bruxelles).

**Expert Indépendant:** Degroof Corporate Finance SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Rue Guimard 18, 1040 Bruxelles, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0864.424.606 (RPM Bruxelles).

**Formulaire d'Acceptation :** formulaire joint au présent Prospectus en Annexe 1, devant être complété par les personnes qui souhaitent céder leurs Actions dans le cadre de l'Offre d'Acquisition.

**FSMA :** Autorité belge des services et marchés financiers.

**IPO** (« *initial public offering* ») : introduction d'une société en bourse.

**Jour ouvrable :** chaque jour pendant lequel les banques belges sont ouvertes au public, à l'exception du samedi, tel que défini à l'article 3, §1, 27°, de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition.

**Loi du 2 août 2002 :** loi belge du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, telle que modifiée.

**Loi relative aux offres publiques d'acquisition :** loi belge du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

**Offrant ou Perennitas:** Perennitas SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0642.922.829 (RPM Charleroi, division Mons).

**Offre d'Acquisition ou Offre :** offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle rémunérée en espèces, lancée par l'Offrant, portant sur toutes les Actions qui ne sont pas déjà détenues par l'Offrant ou les personnes liées à l'Offrant.

**Pairi Daiza ou Société Visée :** Pairi Daiza SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Château de Cambron 1, 7940 Brugelette, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0406.834.628 (RPM Charleroi, division Mons).

**P/E :** exprime le rapport entre la valeur des fonds propres d'une société et le résultat net de cette société.

**Période d'Acceptation :** la Période d'Acceptation Initiale et la/les Période(s) d'Acceptation suivante(s) pour chaque réouverture de l'Offre (en ce compris dans le cadre d'une offre de reprise).

**Période d'Acceptation Initiale :** période initiale pendant laquelle les Actionnaires peuvent offrir leurs Actions dans le cadre de l'Offre d'Acquisition, débutant le 16 février 2016 et se terminant le 8 mars 2016 à 16 heures CET.

**Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant :** Wildo et Alychlo et les personnes liées à Wildo et Alychlo.

**Prix Offert :** rémunération en espèces accordée par l'Offrant pour chaque Action cédée dans le cadre de l'Offre d'Acquisition, tel qu'exposé à la section 7.1 du présent Prospectus.

**Prospectus :** le présent Prospectus qui expose les modalités de l'Offre d'Acquisition, en ce compris les annexes et tout complément éventuellement publié pendant la Période d'Acceptation.

**VE/EBIT :** exprime le rapport entre la valeur d'entreprise d'une société et l'EBIT que celle-ci peut réaliser.

**VE/EBITDA :** exprime le rapport entre la valeur d'entreprise d'une société et l'EBITDA que celle-ci peut réaliser.

**VE/Chiffres d'affaires** : exprime le rapport entre la valeur d'entreprise d'une société et le chiffre d'affaires que celle-ci peut réaliser.

**WACC** : exprime le coût moyen pondéré du capital.

**Wildo** : Wildo Properties SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.732.627 (RPM Charleroi, division Mons).

## **2. COMMUNICATIONS IMPORTANTES**

### **2.1 Informations contenues dans le présent Prospectus**

L'Offrant n'a autorisé personne à fournir aux Actionnaires d'autres informations que celles qui sont contenues dans le présent Prospectus. Les informations données dans le présent Prospectus sont exactes à la date du Prospectus. En Belgique, tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation de l'Offre et survient ou est constaté(e) entre l'approbation du Prospectus et la clôture définitive de la Période d'Acceptation de l'Offre d'Acquisition, est mentionné(e) dans un supplément au Prospectus, conformément à l'article 17 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition.

Les Actionnaires sont tenus de lire attentivement le Prospectus dans son intégralité et leur décision doit reposer sur leur propre analyse des modalités et conditions de l'Offre d'Acquisition, en tenant compte des avantages et inconvénients y liés. Tout(e) résumé ou description repris(e) dans le Prospectus et portant sur des dispositions légales, opérations de société, restructurations ou rapports contractuels est donné(e) à titre purement informatif et ne doit pas être considéré(e) comme un avis juridique ou fiscal sur l'interprétation ou l'applicabilité desdites dispositions. En cas de doute quant au contenu ou à la signification des informations reprises dans le Prospectus, les Actionnaires sont tenus de consulter un professionnel, spécialisé dans le conseil relatif à l'achat et la vente d'instruments financiers.

À l'exception de la FSMA, aucune autre autorité dans aucune autre juridiction n'a approuvé le Prospectus ou l'Offre d'Acquisition. L'Offre d'Acquisition est uniquement lancée en Belgique et aucune démarche n'a été ou ne sera entreprise afin d'obtenir l'autorisation de diffuser le présent Prospectus en dehors de la Belgique.

### **2.2 Restrictions**

Le présent Prospectus ne constitue pas une offre d'achat ou de vente de titres ou une demande d'offre d'achat ou de vente de titres (i) dans toute juridiction où une telle offre ou demande n'est pas autorisée ou (ii) à l'égard de toute personne à laquelle il serait illégal de faire une telle offre ou demande. Il en va de la responsabilité de chaque personne en possession du présent Prospectus de prendre connaissance des informations concernant l'existence de telles restrictions et de veiller, le cas échéant, à les respecter.

Aucune démarche visant à permettre une offre publique n'a été ou ne sera entreprise dans une juridiction en dehors de la Belgique. Ni le présent Prospectus, ni le Formulaire d'Acceptation, ni une quelconque publicité, ni aucune autre information ne peut être diffusé(e) publiquement dans une juridiction autre que la Belgique où de quelconques obligations d'enregistrement, de qualification ou autres existent ou existeraient au sujet d'une offre d'achat ou de vente de titres. En particulier, ni le Prospectus, ni le Formulaire d'Acceptation, ni une quelconque autre publicité ou information ne peut être diffusé(e) publiquement aux États-Unis, au Canada, en Australie, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni ou au Japon. Tout non-respect de ces restrictions peut constituer une infraction à la législation ou réglementation financière des États-Unis ou d'autres juridictions, comme le Canada, l'Australie, les Pays-Bas, le Royaume-Uni ou le Japon. L'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant déclinent explicitement toute responsabilité quant à une quelconque violation des présentes restrictions commise par qui que ce soit.



### **2.3 Déclarations prévisionnelles**

Le présent Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, parmi lesquelles certaines contiennent les termes suivants : « croire », « prévoir », « s'attendre à », « anticiper », « projeter », « poursuivre », « tendre », « pouvoir » ainsi que des expressions similaires, le futur et le conditionnel. De telles déclarations vont de pair avec des incertitudes et d'autres facteurs pouvant faire en sorte que les résultats concrets, la situation financière, les prestations ou réalisations de l'Offrant et de la Société Visée, leurs filiales ou les entités auxquelles ils sont liés, ou encore les résultats du secteur diffèrent substantiellement des futurs résultats, situation financière, prestations ou réalisations exprimés ou contenus dans de telles déclarations prévisionnelles. Celles-ci sont uniquement valables à la date du Prospectus. L'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant déclinent expressément toute obligation de mettre à jour les déclarations prévisionnelles contenues dans le présent Prospectus lorsque les attentes à cet égard, les conditions, circonstances ou faits sur lesquels reposent ces déclarations changent, sauf lorsqu'une telle adaptation est requise en vertu de l'article 17 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition.

### **3. INFORMATIONS GÉNÉRALES**

#### **3.1 Approbation par la FSMA**

Le présent Prospectus a été approuvé par la FSMA le 5 février 2016, conformément à l'article 19, § 3, de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition. Cette approbation couvre tant l'Offre d'Acquisition conditionnelle et volontaire par l'Offrant que l'offre obligatoire par Alychlo décrite à la section 7.6 du présent Prospectus. Cette approbation ne comporte aucune appréciation quant à l'opportunité ou la qualité de l'Offre, ni sur la situation de l'Offrant ou de la Société Visée.

L'Offrant a formellement annoncé à la FSMA son intention d'émettre l'Offre d'Acquisition (conformément à l'article 5 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition). L'annonce de l'intention de l'Offrant d'émettre l'Offre d'Acquisition a été publiée le 25 novembre 2015, conformément à l'article 7 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition.

À l'exception de la FSMA, aucune autre autorité dans aucune autre juridiction n'a approuvé le Prospectus ou l'Offre d'Acquisition. L'Offre d'Acquisition est uniquement lancée en Belgique et aucune démarche n'a été ou ne sera entreprise afin d'obtenir l'autorisation de diffuser le présent Prospectus en dehors de la Belgique.

#### **3.2 Responsabilité du Prospectus**

L'Offrant, représenté par son conseil d'administration, est responsable du contenu du Prospectus, à l'exception (i) du rapport d'évaluation élaboré par l'Expert Indépendant conformément à l'article 23 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, lequel est joint au présent Prospectus en Annexe 2, pour lequel l'Expert Indépendant est responsable, (ii) le mémoire en réponse rédigé conformément aux articles 22 à 30 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition, lequel est joint au présent Prospectus en Annexe 3, pour lequel le conseil d'administration de la Société Visée est responsable, et (iii) l'avis du conseil d'entreprise, joint conformément à l'annexe 1, point 7 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, en Annexe 4, pour lequel le conseil d'entreprise de la Société Visée est responsable.

L'Offrant atteste qu'à sa connaissance, les données du Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Les informations contenues dans le présent Prospectus relatives à la Société Visée et ses sociétés liées sont basées sur des informations disponibles au public et sur certaines informations non disponibles au public, lesquelles ont été mises à la disposition de l'Offrant avant la date du présent Prospectus, mais qui ne constituent pas des informations privilégiées devant être divulguées conformément à l'article 10 de la Loi du 2 août 2002.

#### **3.3 Informations pratiques**

Le Prospectus, rédigé en français, a été rendu publique en Belgique.

Le Prospectus et le Formulaire d'Acceptation peuvent être obtenus gratuitement aux guichets des agences KBC Bank NV et CBC Banque SA ou en téléphonant au +32(0) 800 920 20 (français) ou au +32(0)3 283 29 70 (néerlandais). Le présent Prospectus est également disponible sur les sites web suivants : [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com), [www.kbc.be/corporateactions](http://www.kbc.be/corporateactions), [www.cbc.be](http://www.cbc.be) et [www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu).

### **3.4 Rapport de l'Expert Indépendant**

Conformément aux articles 21 et suivants de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, étant donné que la Société Visée n'a pas d'administrateurs indépendants au sens de l'article 524, § 2, du Code des sociétés, le conseil d'administration de Pairs Daiza a désigné Degroof Corporate Finance SA comme Expert Indépendant. La FSMA a donné son accord quant à cette désignation le 13 octobre 2015. L'Expert Indépendant a établi un rapport conformément à l'article 23 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, lequel est joint au présent Prospectus en Annexe 2.

### **3.5 Mémoire en réponse**

Une copie du mémoire en réponse adopté par le conseil d'administration de la Société Visée le 15 décembre 2015 et approuvé par la FSMA le 5 février 2016, conformément à l'article 22 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition, est jointe au Prospectus en Annexe 3.

### **3.6 Droit applicable et juridiction**

L'Offre d'Acquisition est régie par le droit belge et plus particulièrement par la Loi relative aux offres publiques d'acquisition et par l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition.

Tout litige relatif à la présente Offre ressortit à la compétence exclusive de la Cour d'appel de Bruxelles.

## 4. L'OFFRANT

### 4.1 Identification de l'Offrant

|  |  |
|--|--|
| Dénomination de la société : .....             | Perennitas SA                                  |
| Siège social (principal et statutaire): .....  | Domaine de Cambron<br>7940 Cambron-Casteau     |
| Date de constitution et durée : .....          | 16 novembre 2015 – durée indéterminée          |
| Registre des personnes morales : .....         | RPM (Charleroi, division Mons)<br>0642.922.829 |
| Forme juridique : .....                        | Société anonyme de droit belge                 |
| Exercice social : .....                        | 1 <sup>er</sup> avril – 31 mars                |
| Date de l'assemblée générale ordinaire : ..... | 5 septembre                                    |
| Commissaire : .....                            | Pas de commissaire nommé                       |

### 4.2 Objet social de l'Offrant

En vertu de l'article 3 de ses statuts, l'Offrant a pour objet social l'exercice des activités suivantes :

*"La société a pour objet social, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour son compte ou pour compte de tiers:*

*1° toutes les opérations se rapportant directement ou indirectement à la prise de participations sous quelque forme que ce soit, dans toute entreprise, ainsi que l'administration, la gestion, le contrôle et le développement de ces participations.*

*Elle pourra notamment employer ses fonds à la création, à la gestion, à la mise en valeur et à la liquidation d'un portefeuille se composant de tous titres et brevets de toute origine, participer à la création, au développement, et au contrôle de toute entreprise, acquérir par voie d'apport, de souscription, de prise ferme ou d'option d'achat et de toute autre manière, tous titres et brevets, les réaliser par voie de vente, de cessions, d'échange ou autrement, faire mettre en valeur ces affaires et brevets, accorder aux sociétés auxquelles elle s'intéresse tous concours, prêts, avances ou garanties.*

*2° la réalisation de toutes études dans les domaines de l'économie, des finances, de la stratégie industrielle et des sciences appliquées.*

*3° l'activité de management sous toutes ses formes consistant notamment à gérer d'autres entreprises, filiales ou non, ou d'assumer en leur sein tout mandat et fonction de direction sous toutes ses formes, l'organisation et de conseil en matières financière, commerciale, zoologique, marketing ou relative à la gestion en général, l'activité d'organisation et de conseil en matière de création, fusions et acquisitions de sociétés, l'activité d'organisation et de conseil en matière d'achat, vente, location, gestion, construction, restructuration et développement, de courtage à la vente, à l'achat ou à la location de tous immeubles commerciaux, industriels ou à usage privé en Belgique et à l'étranger, l'activité d'organisation et de conseil dans les domaines de la planification et la restructuration.*

4° toutes opérations immobilières, notamment la vente, l'achat, la revente, l'échange, la location, le lotissement, la gestion, la transformation, l'aménagement, la mise en valeur de tous immeubles bâtis et non bâtis appartenant à la société ou à des tiers, ainsi que la promotion immobilière au sens le plus large.

5° toutes activités de construction ou de promotion de biens immobiliers appartenant à la société ou à des tiers.

Elle peut accomplir toutes les opérations et tous les actes juridiques se rapportant directement ou indirectement à son objet.

Elle peut également participer à ou, par toutes autres voies, prendre part à ou coopérer avec d'autres sociétés ou entreprises qui sont de nature à contribuer à ou à favoriser son développement.

Elle peut également exercer des mandats dans d'autres sociétés, comme par exemple des mandats d'administrateur, de directeur ou de liquidateur.

La société peut se rendre caution ou constituer des sûretés réelles en faveur de sociétés ou de particuliers, dans le sens le plus large du mot.

La société peut effectuer toutes ces opérations en Belgique ou à l'étranger, pour son propre compte ou pour le compte de tiers, dans le sens le plus large du mot."

#### 4.3 Activités et actifs de l'Offrant

Au jour du présent Prospectus, l'Offrant n'a d'autres actifs que de la trésorerie, 770.853 actions et 30.240 parts bénéficiaires de la Société Visée.

#### 4.4 Structure et répartition de l'actionnariat de l'Offrant

##### (a) Structure et répartition actuelle

Au jour du présent Prospectus, le capital social de l'Offrant s'élève à 58.479.862,00 EUR et est représenté par 801.094 actions ordinaires.

La structure et la répartition actuelle de l'actionnariat de l'Offrant est la suivante :

| <u>Actionnaire</u>  | <u>Actions</u> | <u>Pourcentage</u> |
|---------------------|----------------|--------------------|
| WILDO PROPERTIES SA | 801.093        | 99,99%             |
| ALYCHLO NV          | 1              | 0,01%              |
| <b>Total</b>        | <b>801.094</b> | <b>100%</b>        |

##### (b) Investissement d'Alychlo dans l'Offrant

Suite à la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale et à condition que l'Offrant confirme à l'occasion de cette publication que

- l'ensemble des conditions de l'Offre sont remplies ; ou
- qu'il renonce aux conditions de l'Offre,

et que par conséquent l'Offre aboutit, Alychlo souscrira à une augmentation du capital de l'Offrant en effectuant un apport en nature consistant en une créance.

Cette créance représente les fonds nécessaires au paiement du Prix Offert en vue de l'acquisition des Actions proposées en réponse à l'Offre. Ces fonds ont été avancés par Alychlo dans le cadre du financement de l'Offre d'Acquisition (voyez également la section 7.11(c) du présent Prospectus).

Cet apport sera effectué entre la date de l'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale et la Date Initiale de Paiement. Si des Actions sont proposées en réponse à l'Offre dans le cadre d'une ou de plusieurs réouvertures de l'Offre et l'Offrant a donc besoin de fonds supplémentaires pour le paiement de ces Actions, Alychlo apportera davantage de sa créance au capital social de l'Offrant par le biais d'une ou de plusieurs augmentations de capital. La participation maximale d'Alychlo dans le capital social de l'Offrant est de 30,75%.

(c) Structure et répartition suivant l'investissement d'Alychlo dans l'Offrant

Si l'Offre aboutit suite à l'investissement d'Alychlo dans l'Offrant tel que détaillé ci-dessus, la structure et la répartition de l'actionnariat de l'Offrant sera la suivante :

| <u>Actionnaire</u>  | <u>Actions</u>                      | <u>Pourcentage</u>     |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------|
| WILDO PROPERTIES SA | 801.093                             | Entre 71,38% et 69,25% |
| ALYCHLO NV          | entre 321.135 et 355.696            | Entre 28,62% et 30,75% |
| <b>Total</b>        | <b>entre 1.122.228 et 1.156.789</b> | <b>et 100%</b>         |

(d) Conventions d'actionnaires conclues entre les actionnaires de l'Offrant

Les actionnaires de l'Offrant, à savoir Wildo et Alychlo, ont conclu entre eux une convention d'actionnaires. Celle-ci reprend d'une part les modalités du lancement de l'Offre, par l'Offrant, selon les conditions exposées dans le Prospectus, et d'autre part les règles en matière (i) de gouvernance au sein de l'Offrant et (ii) de cession de titres de l'Offrant, qui ne rentreront en vigueur que si l'Offre aboutit.

#### 4.5 Structure de gestion de l'Offrant

(a) Structure de gestion actuelle

Au jour du présent Prospectus, le conseil d'administration de l'Offrant est composé comme suit :

| <u>Nom</u>   | <u>Fin du mandat</u>                 | <u>Fonction</u>             |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|
| Wildo Properties SA, représentée par son représentant permanent Monsieur Eric Domb | Assemblée générale ordinaire de 2021 | Président et administrateur |
| INGEFI SA,   | Assemblée générale                   | Administrateur-délégué      |

représentée par son ordinaire de 2021  
représentant  
permanent, Monsieur  
Yvan MOREAU

(b) Structure de gestion suivant l'investissement d'Alychlo dans l'Offrant

Suite à l'investissement d'Alychlo dans l'Offrant tel que détaillé ci-dessus et conformément à la convention d'actionnaires conclue entre les actionnaires de l'Offrant, la composition du conseil d'administration de l'Offrant sera régie par les règles suivantes :

- (i) Le conseil d'administration de l'Offrant est composé d'un nombre impair de membres, lesquels ne doivent pas nécessairement être actionnaires.
- (ii) Les administrateurs A sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires de l'Offrant parmi une liste de candidats proposés par Wildo. Les administrateurs B sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires de l'Offrant parmi une liste de candidats proposés par Alychlo.
- (iii) Aussi longtemps que Wildo détient un nombre d'actions représentant plus de 50% du capital social de l'Offrant, le conseil d'administration sera composé d'un administrateur A supplémentaire par rapport au nombre d'administrateurs B, tandis que si Alychlo détient un nombre d'actions représentant plus de 50% du capital social de l'Offrant, le conseil d'administration sera composé d'un administrateur B supplémentaire par rapport au nombre d'administrateurs A.
- (iv) Aussi longtemps que Wildo et Alychlo détiennent chacun un nombre d'actions représentant 50% du capital social de l'Offrant, le conseil d'administration de l'Offrant sera composé d'un nombre pair de membres et le nombre d'administrateurs A sera égal au nombre d'administrateurs B.
- (v) Au cas où le mandat d'un administrateur viendrait à prendre fin, pour quelque raison que ce soit (en ce compris pour cause de révocation *ad nutum* ou de démission), les actionnaires feront le nécessaire pour qu'un nouvel administrateur de la même catégorie que l'administrateur dont le mandat a pris fin soit nommé par l'assemblée générale des actionnaires de l'Offrant dans les meilleurs délais conformément au point 4.5(b)(ii) et avant toute nouvelle décision par le conseil d'administration de l'Offrant.
- (vi) Le président du conseil d'administration sera choisi parmi les Administrateurs A.

Conformément à ces règles, suite à l'investissement d'Alychlo dans l'Offrant tel que détaillé ci-dessus, le conseil d'administration de l'Offrant sera composé comme suit :

| <b>Nom</b>   | <b>Fin du mandat</b>                 | <b>Fonction</b>             | <b>Catégorie</b> |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Wildo Properties SA, représentée par son représentant permanent Monsieur Eric Domb | Assemblée générale ordinaire de 2021 | Président et administrateur | A                |
| INGEFI SA, représentée par son représentant permanent, Monsieur                    | Assemblée générale ordinaire de      | Administrateur-délégué      | A                |

| <b>Nom</b>   | <b>Fin du mandat</b>                 | <b>Fonction</b> | <b>Catégorie</b> |
|--|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| Yvan Moreau  | 2021                                 |                 |                  |
| Alychlo NV, représentée par son représentant permanent, Monsieur Marc Coucke | Assemblée générale ordinaire de 2021 | Administrateur  | B                |

#### 4.6 Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant

Dans le cadre de l'Offre, les actionnaires de l'Offrant, à savoir Wildo et Alychlo, agissent « de concert » au sens de l'article 3, §1, 5°, a) de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition.

#### 4.7 Actionnariat de la Société Visée

(a) Actionnariat direct de l'Offrant

À la date du présent Prospectus, l'Offrant détient 770.853 actions, soit 69,04% du capital de la Société Visée.

(b) Actionnariat direct des Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant

Au 29 janvier 2016, Alychlo détenait 107.808 actions, soit 9,66% du capital de la Société Visée.

Wildo ne détient aucune action de la Société Visée.

(c) Actionnariat direct des personnes liées aux Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant

(i) À la date du présent Prospectus, Marc Coucke, qui est une personne liée à Alychlo, détient 1.719 actions, soit 0,15% du capital de la Société Visée.

(ii) À la date du présent Prospectus, Mylecke Management, Art & Invest NV, qui est également une personne liée à Alychlo, détient 546 actions, soit 0,05% du capital de la Société Visée.

(d) Acquisitions récentes

Ni l'Offrant, ni aucune des entités liées à l'Offrant, ni aucune personne agissant de concert avec l'Offrant (telle que définie à l'article 7, §2, du Code des sociétés), ni aucune des entités liées aux Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant n'a acquis des actions émises par la Société Visée au cours des douze (12) mois précédant la date du Prospectus, à l'exception du cas exposé ci-dessous.

Au cours des douze (12) mois précédant la date du Prospectus, les apports suivants et les acquisitions suivantes ont eu lieu :

| <b>Acquéreur</b> | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Date</b> | <b>Prix moyen</b> | <b>Marché</b> |
|------------------|-------------------------|-------------|-------------------|---------------|
| L'Offrant        | 770.853                 | 16/11/2015  | N/A               | Hors marché   |



|         |        |                        |           |                       |
|---------|--------|------------------------|-----------|-----------------------|
| Alychlo | 83.082 | 85 jours<br>différents | EUR 72,32 | Alternext<br>Brussels |
|---------|--------|------------------------|-----------|-----------------------|

Aucune de ces acquisitions n'a été faite à un prix supérieur au Prix Offert.

Wildo a apporté 770.853 actions de la Société Visée au capital social de l'Offrant à l'occasion de la constitution de l'Offrant. Par conséquent, il s'agit non pas d'une acquisition mais bien d'un apport. Un prix n'a donc pas été payé en échange de ces 770.853 actions de la Société Visée mais 801.093 actions de l'Offrant ont été émises en faveur de Wildo (en échange de ces 770.853 actions et de 30.240 parts bénéficiaires). Etant donné que le capital social de l'Offrant s'élève à 58.479.862 EUR et qu'il est représenté par 801.094 actions, la valeur au pair comptable de chaque action s'élève à 73,00 EUR.

Excepté les actions de la Société Visée détenues par l'Offrant au jour du présent Prospectus, l'ensemble des Actions précitées et auxquelles l'Offre se rapporte seront proposées en réponse à l'Offre.

#### **4.8 Informations financières**

Étant donné que l'Offrant a été constitué le 16 novembre 2015, l'Offrant n'a pas encore établi de comptes annuels. Les comptes annuels de l'Offrant seront établis conformément aux règles GAAP.

## 5. LA SOCIÉTÉ VISÉE

### 5.1 Identification de la Société Visée

|  |  |
|--|--|
| Dénomination de la société : .....             | Pairi Daiza  |
| Siège social : .....                           | Château de Cambron 1<br>7940 Brugelette, Belgique  |
| Date de constitution : .....                   | 29 septembre 1969  |
| Durée : .....                                  | Illimitée  |
| Registre des personnes morales : .....         | RPM (Tribunal de Commerce de Charleroi,<br>Division Mons) 0406.834.628   |
| Forme juridique : .....                        | Société anonyme de droit belge   |
| Cotation en bourse: .....                      | Alternext Brussels (code PARD)   |
| Exercice social : .....                        | 1 <sup>er</sup> avril – 31 mars  |
| Date de l'assemblée générale ordinaire : ..... | cinq septembre de chaque année (ou si ce jour<br>est férié, le premier jour ouvrable suivant)  |
| Commissaire : .....                            | DGST & Partners – Réviseurs d'Entreprises<br>SPRL, représentée par Monsieur Marc Gilson,<br>ayant son siège social Avenue Van Becelaere<br>27A, 1170 Bruxelles, Belgique |

### 5.2 Objet social de la Société Visée

En vertu de l'article 3 de ses statuts, la Société Visée a pour objet social l'exercice des activités suivantes :

*"La société a pour objet de faire, soit pour elle-même, soit pour compte de tiers ou en participation avec des tiers, toutes opérations immobilières et mobilières généralement quelconques dans le sens le plus large, notamment l'achat, la vente, la location, la construction, l'exploitation et la mise en valeur d'immeubles bâtis et non bâtis et d'objets mobiliers. Elle pourra effectuer tous travaux publics ou privés. Elle pourra faire toutes opérations commerciales, agricoles, industrielles, touristiques et hôtelières quelconques, ainsi que toutes opérations de gérance et de portefeuille.*

- (a) *L'exploitation de parcs d'attraction, de loisirs, de jeux, de parcs zoologiques, botaniques, aquatiques, ainsi que de sites et de réserves naturels.*
- (b) *L'exploitation de tous commerces d'articles cadeaux, d'articles promotionnels, de souvenirs, restaurants, buvettes, cafés, ainsi que tous objets de production artisanale ou artistique.*
- (c) *L'exploitation de circuits touristiques, mécaniques, motorisés ou non, de parkings.*
- (d) *L'exploitation d'activités ludiques, esthétiques, artisanales et culturelles.*

- (e) *L'écologie, la nature en général, et toutes activités ayant pour but, directement ou indirectement, la protection de l'environnement, de la nature et des sites naturels.*
- (f) *L'achat, la vente, l'élevage d'animaux de toutes espèces.*
- (g) *L'achat, la vente, la culture de toutes fleurs, plantes ou produits naturels.*
- (h) *La commercialisation de tous produits, articles publicitaires, cadeaux, articles souvenirs et produits alimentaires naturels.*
- (i) *La culture et l'entretien de terres, vergers, bois, étangs, pâtures ou de tous autres lieux bâtis ou non bâtis.*
- (j) *L'organisation de visites, séminaires, colloques, conférences, études, réunions.*
- (k) *L'organisation de toutes activités sportives et extra sportives.*
- (l) *L'organisation de spectacles et manifestations culturelles, esthétiques et historiques.*
- (m) *L'organisation comme entrepreneur ou sous-entrepreneur, et la vente de voyages à forfait et de séjours à forfait, individuels ou en groupe.*
- (n) *La vente, en qualité d'intermédiaire, de voyages à forfait et de séjours à forfait organisés par des tiers, de bons de logement et de bons de repas.*
- (o) *La vente, en qualité d'intermédiaire, de billets pour tous moyens de transport.*
- (p) *La vente, en qualité d'intermédiaire, de campagnes de motivation par l'organisation de voyage ou d'événements en Belgique ou à l'étranger.*
- (q) *L'activité de holding, de gestion et de participation sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés ou entreprises, en Belgique ou à l'étranger.*
- (r) *La production, la fabrication, la commercialisation et la vente de bières, de boissons alcooliques distillées, de boissons fermentées non distillées.*

*La présente énumération est énonciative et non limitative.*

*La société a également pour objet, en Belgique ou l'étranger, pour compte propre ou pour compte d'autrui, par et avec autrui, toute contribution à l'établissement et au développement d'entreprises et en particulier de dispenser des avis financiers, techniques, commerciaux ou administratifs dans le sens le plus large du terme, à l'exception des conseils de placement d'argent et autres, fournir des conseils, son assistance et exécuter des services directement ou indirectement sur le plan de l'administration et des finances, de la vente, de la production, des techniques d'organisation et de distribution commerciales, de la formation et plus généralement de la gestion en général et de l'exercice de toutes activités de services et de management au sens le plus large de ces termes à toutes personnes physiques ou morales quelconques ; exécuter tous mandats sous forme d'études, d'organisation, d'expertises, d'actes et de conseils techniques ou autres, dans tout domaine rentrant dans l'objet social.*

*Elle pourra accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet, tant en Belgique qu'à l'étranger et de nature à favoriser le développement de son activité ou à concourir au placement et à la gestion de ses capitaux."*

### 5.3 Historique et activités de la Société Visée

#### (a) Historique des activités

##### (i) Avant le parc

En 1148, l'Abbé de Clairveaux envoie douze moines cisterciens à Cambron à l'invitation d'Anselme de Trazegnies, qui leur offre des terres sur les rives de la Dendre. Ainsi naît l'abbaye cistercienne de Cambron-Casteau.

Après la dissolution de l'abbaye, la famille des comtes du Val de Beaulieu rachète la propriété et y construit un château. La Société Visée a été constituée le 29 septembre 1969 sous le nom de "Château de Cambron" et devient propriétaire du Domaine de Cambron.

En 1992, la famille Domb, aidée d'autres actionnaires, rachète la société Château de Cambron, fonde le parc sur l'ancien domaine cistercien de l'abbaye de Cambron-Casteau sur plus de 55 hectares ceint d'un mur de 3 km et la Société Visée prend le nom de "Parc Paradisio".

##### (ii) L'évolution du parc

Le 11 mai 1994, le parc animalier est ouvert en tant que jardin d'oiseaux sous le nom "Parc Paradisio". Lors de la première saison du parc, 162 000 visiteurs ont franchi les portes du domaine abbatial du XVII<sup>e</sup> siècle. Il aura fallu cinq ans d'activités avant d'enregistrer les premiers bénéfécies.

Dès 2000, le parc inclut également "l'Oasis", une grande serre abritant d'autres animaux tels des meerkats, des loutres et des caïmans. En 2001, l'aquarium, les Îles Madidi, où vivent des singes-écureuils et Nosy Komba et ses lémuriens s'ajoutent aux univers du parc. En 2002, Algoa Bay et ses otaries à fourrure font leur apparition. En 2003, la construction du bateau permet d'héberger les premiers grands mammifères non aquatiques (hippopotames, girafes, etc.). En 2004, le parc crée des ponts suspendus, permettant aux visiteurs d'admirer le domaine et ses habitants depuis leur hauteur. En 2006, le parc s'offre le plus grand jardin chinois d'Europe. En 2007, de nouvelles volières, comprenant des oiseaux de proie, voient le jour. En 2009, le parc crée "Le Royaume de Ganesha", un jardin indonésien de quatre hectares. En 2011, comme déjà annoncé en 2010, le parc adopte le nom "Pairi Daiza", ce qui signifie "jardin clos" en vieux persan et qui est la plus ancienne dénomination jamais donnée au "paradis". Pairi Daiza s'est vu décerner, fin janvier 2013, le Belgian Travel Award du "meilleur parc d'attraction de Belgique". Depuis le 23 février 2014, le parc accueille deux pandas géants.

##### (iii) Le parc actuel

Aujourd'hui, le parc est constitué de sept "mondes" : (1) "La Lagune", au centre de laquelle trône le magistral bateau Mersus Emergo et ses centaines de tortues, serpents, araignées et autres caméléons, entouré d'otaries et de singes gibbons (2) "La Vallée de la Source", où la Brasserie de Cambron a été ressuscité, (3) "La Porte du Ciel", monde dédié aux oiseaux, (4) "La Terre des Origines", où vivent les animaux les plus emblématiques de l'Afrique, (5) "La Porte des Profondeurs", l'aquarium, (6) "Le Royaume de Ganesha", basé sur l'archipel indonésien et dont les éléphants sont l'attraction principale, et (7) "La Cité des Immortels", le jardin chinois et ses pandas géants.

(iv) Projets futurs

En plus de la zone La Terre du froid, un autre monde est en voie de conception, où les cultures mortes Incas et Maya seront représentées dans un espace amazonien. Forêt et architecture démontreront qu'il n'existe pas de biodiversité sans ethno-diversité sur notre planète.

(b) Historique boursier

En juillet 1999, la Société Visée, à l'époque dénommée "Parc Paradisio", a fait son introduction en bourse sur le marché Euro NM. Lors de la disparition du marché Euro NM quelques années plus tard, la cotation de ses titres a été transférée sur le marché Euronext.

En mars 2011, la Société Visée demande le transfert de ses titres vers le marché Alternext, estimant que son profil correspond davantage à la typologie des sociétés visées par Alternext. Ce transfert a été réalisé le 2 mai 2011.

(c) Profil de l'entreprise

Pairi Daiza est spécialisée dans l'exploitation d'un jardin zoologique. Eden d'un jour, Pairi Daiza offre aux visiteurs une journée d'émerveillement au contact d'animaux sauvages et les sensibilise à la beauté et la fragilité de la nature. On y voyage d'un continent à un autre en quelques pas, dans des jardins authentiques aux multiples richesses naturelles, culturelles et spirituelles. La Société développe également des programmes scientifiques pour la préservation d'espèces menacées et propose des prestations de services événementiels. Le parc héberge plus de 5 000 animaux (oiseaux, mammifères, poissons, reptiles, etc.) sur le site de l'ancienne abbaye de Cambron aux arbres séculaires et aux nombreux bâtiments historiques. Au cours de la saison 2015 qui s'est clôturée le 11 novembre 2015, Pairi Daiza a accueilli 1.767.000 visiteurs contre 1.390.000 en 2014. A ce jour, Pairi Daiza dispose d'un jardin de 55 hectares (dont une serre Oasis de 7 000 m<sup>2</sup>), d'un château et d'un aquarium.

(d) Mission scientifique

Depuis sa fondation, Pairi Daiza s'est engagé à la conservation des espèces menacées, aussi bien les oiseaux que les mammifères, les poissons ou les reptiles.

(i) Initiatives

Le domaine a pris à cet égard un certain nombre d'initiatives :

- la reproduction d'espèces menacées ;
- l'implantation du centre de revalidation « Carapace » ;
- des installations optimales pour héberger les animaux ; et
- l'interactivité avec le public dans un esprit de « développement durable ».

(ii) Pairi Daiza et l'EAZA

Depuis 1994, Pairi Daiza est membre de l'EAZA (Association Européenne des Zoos et Aquariums) qui réunit plus de 400 institutions. Ses missions sont notamment de promouvoir la coopération internationale pour la préservation des espèces menacées, comme les programmes EEP (European Endangered Species Programmes). Pairi

Daiza participe à plus de 40 de ces programmes, concernant les pygargues à queue blanche (Mer Rouge) et les grues de Sibérie.

Le sigle EEP : ces trois lettres qui sauvent signifient « European Endangered species Program » (Programme européen pour les espèces en danger initié par l'EAZA, l'association européenne des zoos et aquariums). Vous retrouverez ce sigle près des enclos de plusieurs animaux. La présence de ce sigle indique que des mesures concrètes sont prises pour sauver leur espèce menacée d'extinction. Les animaux siglés EEP sont les ambassadeurs délégués par la nature pour nous rappeler à notre devoir d'urgence. Les zoos et parcs participant au vaste programme EEP coordonnent leurs efforts. En particulier, Pairi Daiza prend part à plus d'une trentaine de programmes de reproduction.

(iii) Partenariat avec le WWF

Le partenariat que Pairi Daiza a conclu avec le WWF Belgium dans le cadre de l'exposition « S.O.S. Biodiversity » s'inscrit dans cette logique et constitue un signe de la volonté de continuer à oeuvrer pour le bien-être animal et la conservation des espèces en danger.

(e) Conservation du patrimoine

Pairi Daiza s'est également engagé dans la conservation du patrimoine. En effet, huit siècles d'histoire ont façonné le décor de Pairi Daiza et en particulier l'abbaye cistercienne.

#### 5.4 Structure et répartition de l'actionnariat de la Société Visée

Compte tenu de la notification de franchissement de seuils de participation importante dans la Société Visée (conformément à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes et à son arrêté royal d'exécution du 14 février 2008) datée du 11 septembre 2015 et des déclarations d'opérations sur titres qui y font suite, la structure et la répartition actuelle de l'actionnariat de la Société Visée est, au 29 janvier 2016, la suivante :

| <b>Actionnaire</b>                  | <b>Actions</b>   | <b>Pourcentage</b> |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|
| PERENNITAS SA                       | 770.853          | 69.04%             |
| ALYCHLO NV                          | 107.808          | 9,66%              |
| MARC COUCKE                         | 1.719            | 0.15%              |
| MYLECKE MANAGEMENT, ART & INVEST NV | 546              | 0.05%              |
| Public (Alternext)                  | 235.542          | 21,10%             |
| <b>Total</b>                        | <b>1.116.468</b> | <b>100%</b>        |

#### 5.5 Capital social de la Société Visée

(a) Capital social

Le capital social de la Société Visée s'élève, à la date du présent Prospectus, à 11.175.000 EUR, représenté par 1.116.468 actions sans désignation de valeur nominale.

(b) Capital autorisé

Conformément à l'article 14 des statuts de la Société Visée, l'assemblée générale extraordinaire de la Société Visée du 5 septembre 2013 a renouvelé l'autorisation conférée au conseil d'administration de la Société Visée pour une durée de cinq ans à dater du 14 octobre 2013 à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social de la Société Visée à concurrence de 11.175.000 EUR.

(c) Actions propres

À la date du présent Prospectus, la Société Visée ne détient pas d'actions propres.

Conformément aux dispositions du Code des sociétés, l'assemblée générale extraordinaire de la Société Visée du 5 septembre 2013 a autorisé le conseil d'administration de la Société Visée, sans autre décision de l'assemblée générale, dans les limites prévues par la loi et pour une période de trois ans à dater du 14 octobre 2013 à acquérir, échanger et/ou aliéner en bourse ou de tout autre manière, des actions propres de la Société Visée en vue de lui éviter un dommage grave et imminent.

Conformément aux dispositions du Code des sociétés, l'assemblée générale extraordinaire de la Société Visée du 5 septembre 2013 a en outre autorisé le conseil d'administration de la Société Visée, sans autre décision de l'assemblée générale, dans les limites prévues par la loi et pour une période de cinq ans à dater du 14 octobre 2013, à acquérir un maximum de 20% du nombre total d'actions émises par la Société Visée, pour une contre-valeur minimale de 1,00 EUR et maximale de 10% supérieure à la moyenne des dix derniers cours de bourse.

Conformément aux dispositions du Code des sociétés, l'assemblée générale extraordinaire de la Société Visée du 5 septembre 2013 a également renouvelé l'autorisation conférée au conseil d'administration de la Société Visée à aliéner les actions propres acquises par la Société Visée.

(d) Autres titres assortis du droit de vote ou donnant accès au droit de vote

À la date du présent Prospectus, la Société Visée n'a pas émis d'autres titres assortis du droit de vote ou donnant accès au droit de vote que les actions auxquelles il est fait référence à la section 5.5(a) du présent Prospectus.

La Société a émis 40.320 parts bénéficiaires, mais celles-ci ne sont pas assorties du droit de vote ni d'un droit donnant accès au droit de vote. 30.240 parts bénéficiaires de la Société Visée sont détenues par l'Offrant. Les autres 10.080 parts bénéficiaires de la Société Visée sont détenues par Alychlo. L'ensemble des parts bénéficiaires de la Société Visée sont donc détenues par l'Offrant et par Alychlo.

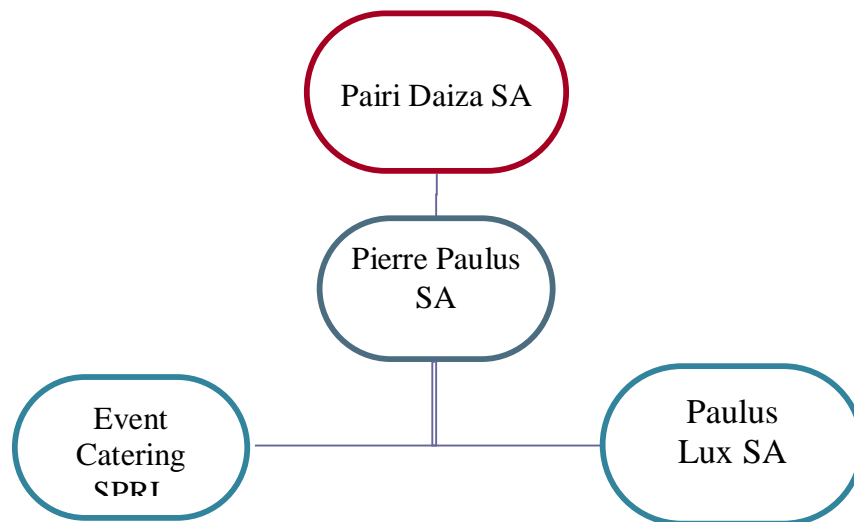
(e) Évolution du cours de l'action sur Alternext Brussels

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du cours en bourse de l'action de la Société Visée sur Alternext Brussels, et ce pendant la période du 24 novembre 2014 au 23 novembre 2015.



Source : <https://www.euronext.com/fr/products/equities/BE0003771855-ALXB>

### 5.6 Structure du groupe auquel appartient la Société Visée







## 5.7 Structure de la gestion

### (a) Conseil d'administration

Conformément à l'article 15 de ses statuts, la Société Visée est administrée par un conseil de trois membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Le terme de leur mandat ne peut excéder six ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles.

### (i) Conseil d'administration actuel de la Société Visée

Le conseil d'administration de la Société Visée est composé comme suit :

| <u>Nom</u>                                    | <u>Date de fin du mandat</u> | <u>Fonction</u>                                   |
|---|------------------------------|---|
| <i>Administrateurs exécutifs</i>              |                              |   |
| Eric DOMB                                     | 5 septembre 2017             | Président et administrateur délégué               |
| Yvan MOREAU                                   | 5 septembre 2017             | Directeur financier et Administrateur délégué     |
| Bruno DEMOULIN                                | 5 septembre 2017             | Directeur opérationnel et Administrateur délégué  |
| Steffen PATZW AHL                             | 5 septembre 2017             | Conservateur des Jardins et Administrateur        |
| Eveline BOUCHONVILLE                          | 5 septembre 2017             | Secrétaire générale et Administrateur             |
| Françoise GILSON                              | 5 septembre 2017             | Responsable de la Communication et Administrateur |
| <i>Administrateurs non exécutifs</i>          |                              |   |
| Pierre DE MUELENAERE                          | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |
| Frédéric DEVEEN                               | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |
| Pierre RION                                   | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |
| SPARAXIS SA,<br>représentée par Thierry BALOT | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |

D'autres informations concernant le conseil d'administration peuvent être consultées dans le rapport annuel de l'exercice 2014-2015, disponible sur le site web de la Société Visée ([www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)).

(ii) Biographie des administrateurs

- Eric DOMB

Licencié en Droit (UCL). Après avoir passé quatre années comme avocat au Barreau de Bruxelles, il devient pour une période de deux ans Tax Consultant chez Coopers & Lybrand (actuel PricewaterhouseCoopers ou PwC) avant de créer la S.A. Stratefi, société fiduciaire développant une activité de conseil dans le domaine financier aux PME. En 1993, avec l'aide de partenaires financiers, il crée le Parc Paradisio (aujourd'hui appelé Pairi Daiza) et le développe jusqu'aujourd'hui. Il est également administrateur de la SRIW, administrateur de la Fondation Roi Baudouin, président honoraire de l'Union Wallonne des Entreprises, membre d'un Groupe d'Experts désignés par le Ministre de l'économie, Monsieur Jean- Claude Marcourt, dans le cadre du Small Business Act pour la Wallonie, président et fondateur de la Pairi Daiza Fondation et Consul Général Honoraire d'Indonésie.

- Yvan MOREAU

Ingénieur Commercial de l'Ecole de Commerce Solvay (ULB). Après trois années d'audit chez Coopers & Lybrand (actuel PricewaterhouseCoopers ou PwC), il rejoint Eric Domb au sein de la SA Stratefi, d'abord comme consultant et ensuite à la direction du département fiduciaire. En 1994, il épaulé Eric Domb lors de la création du Parc Paradisio et agit depuis comme directeur financier. En 2005, il devient également administrateur délégué. Il est aussi administrateur délégué de Perennitas SA et administrateur de Wildo Properties SA ainsi que des associations professionnelles Belgoparks, Attractions & Tourisme et ATTA. Il siège au sein de la Commission paritaire (N°333) pour les attractions touristiques.

- Bruno DEMOULIN

Gradué en comptabilité et gestion de la Haute Ecole de Liège en 1991. Après diverses fonctions au sein de la SA Paulus, devient directeur général et administrateur délégué de la SA Paulus en 2007.

Il rejoint Pairi Daiza en qualité de directeur des ventes internes en 2011 avant de devenir directeur opérationnel et administrateur délégué en 2014.

- Steffen PATZWahl

Après avoir décroché un diplôme universitaire en zoologie, zoogéographie, géobotanique et paléontologie, Steffen Patzwahl accumule une expérience scientifique importante sur le terrain, d'abord en tant que responsable scientifique et directeur à la conservation au Birdpark Walsrode en Allemagne (1986-1992) puis en tant que responsable scientifique au Loro Parque en Espagne (1992-1993). En 1993, il prend les commandes du département scientifique de Pairi Daiza. Quarante soigneurs et scientifiques travaillent sous sa direction et celle de son assistant direct Koen Vanderschueren. Steffen Patzwahl a sélectionné pour Pairi Daiza quelque 1.000 espèces animales (reptiles, invertébrés, poissons, oiseaux et mammifères), supervise plus de 50 programmes de sauvegarde/reproduction d'espèces menacées.

- Eveline BOUCHONVILLE

Bachelor Assitante de Direction/Langues - Institut Cooremans (Bruxelles). Après avoir été successivement secrétaire de direction chez Unison International et assistante personnelle de Monsieur Pierre van der Mersch, Président de Brederode, Eveline Bouchonville rejoint l'équipe Pairi Daiza (alors Parc Paradisio) en 2000 comme secrétaire de direction et assistante personnelle de Monsieur Eric Domb (fonction qu'elle exerce encore aujourd'hui). Elle est actuellement secrétaire générale de Pairi Daiza et directrice des ressources humaines. Depuis 2011, elle est également administratrice de Pairi Daiza.

- Françoise GILSON

Après 16 ans passés à différents postes de direction au sein du groupe Sud Presse, Françoise Gilson rejoint Pairi Daiza en mai 2011 en tant que responsable presse. Elle dirige aujourd'hui le département Communication et siège au Conseil d'Administration de Pairi Daiza et de la Pairi Daiza Foundation.

- Pierre DE MUELENAERE

Pierre De Muelenaere est Ingénieur Civil Electronicien (UCL) et Docteur en Sciences Appliquées (UCL).

En 1987, sur la base des résultats de sa thèse de doctorat, il crée la société IRIS, spécialisée dans le développement de solutions de reconnaissance Intelligente de Documents (IDR : Intelligent Document Recognition) et de Gestion Documentaire (ECM : Electronic Content Management).

Il assurera la direction de cette société de 1987 à 2015. En 2012, Pierre négocie une OPA amicale de Canon sur IRIS. Au 1er septembre 2015, Pierre démissionne de son poste de President et CEO pour laisser la place à Hubert Bro (ex-Canon).

En 1995, Pierre De Muelenaere, devient administrateur chez Pairi Daiza.

En dehors de ces deux fonctions, Pierre De Muelenaere exerce ou a exercé différents mandats d'administrateur dans des sociétés cotées et non cotées, notamment: Proximus (courant), Guberna (courant), BSB, E-Capital, G-tech, etc.

- Frédéric DEVEEN

Diplômé ingénieur industriel en électromécanique (ECAM, Bruxelles) et en management et gestion (ICHEC, Bruxelles). Il a initialement occupé une fonction exécutive de project manager au sein d'une entreprise de techniques spéciales (1993-1996) et ensuite dans le réseau de stations-services du groupe Total (1996-2001). Il devient successivement directeur du Parc Paradisio (2001-2005) et d'Imtech Projets sa (2006-2009). Il occupe actuellement la fonction d'administrateur délégué du Centre Hospitalier Valida. Il est administrateur de société et asbl : Pairi Daiza et Valisana.

- Pierre RION

Diplômé Ingénieur Civil Electronicien-Informaticien de l'Université de Liège, Pierre Rion est co-fondateur d'IRIS Group qu'il a codirigé jusque 2000.

Business Angel, fondateur du Cluster TWIST, il siège également au conseil d'administration de quelques autres sociétés belges dont CPH Banque, Cluepoints, Akkanto , IPM et Belrobotics. Il est également Vice-Président de l'Agence du Commerce Extérieur et Président du Conseil Numérique Wallon.

- Thierry BALOT, représentant permanent de SPARAXIS SA

Expérience professionnelle :

- (2000 à aujourd'hui) : Société Régionale d'Investissement de Wallonie (S.R.I.W.) - Conseiller du Comité de Direction
- (1995 à 1999) : Générale de Banque - Directeur d'agences
- (1991 à 1995) : Générale de Banque - Responsable des Relations Entreprises (Siège Bruxelles Ouest)
- (1989 à 1991) : Générale de Banque - Responsable Corporate Finance – Fusions Acquisitions – Montages Financiers (Siège Bruxelles Ouest)
- (1982 à 1989) : Générale de banque - Expertises Financières.

Formation : Sciences Juridiques (1977), Collège National Des Experts Comptables (1980), Sciences Fiscales (1982), Expert comptable IEC (1986).

(iii) Conseil d'administration de la Société Visée suite à l'Offre

Si l'Offre aboutit, la composition du conseil d'administration de la Société Visée reflètera la composition du conseil d'administration de l'Offrant, à savoir :

- (A) Le conseil d'administration de la Société Visée est composé d'un nombre impair de membres, lesquels ne doivent pas nécessairement être Actionnaires.
- (B) Les administrateurs A sont nommés par l'assemblée générale des Actionnaires de la Société Visée parmi une liste de candidats proposés par Wildo. Les administrateurs B sont nommés par l'assemblée générale des Actionnaires de la Société Visée parmi une liste de candidats proposés par Alychlo.
- (C) Aussi longtemps que Wildo détient un nombre d'actions représentant plus de 50% du capital social de l'Offrant, le conseil d'administration de Pairi Daiza sera composé d'un administrateur A supplémentaire par rapport au nombre d'administrateurs B, tandis que si Alychlo détient un nombre d'actions représentant plus de 50% du capital social de l'Offrant, le conseil d'administration de Pairi Daiza sera composé d'un administrateur B supplémentaire par rapport au nombre d'administrateurs A.

- (D) Aussi longtemps que Wildo et Alychlo détiennent chacun un nombre d'actions représentant 50% du capital social de l'Offrant, le conseil d'administration de Pairi Daiza sera composé d'un nombre pair de membres et le nombre d'administrateurs A sera égal au nombre d'administrateurs B.
- (E) Au cas où le mandat d'un Administrateur viendrait à prendre fin, pour quelque raison que ce soit (en ce compris pour cause de révocation *ad nutum* ou de démission), les Actionnaires feront le nécessaire pour qu'un nouvel Administrateur de la même catégorie que l'Administrateur dont le mandat a pris fin soit nommé par l'assemblée générale des Actionnaires de la Société dans les meilleurs délais conformément au point 5.7(a)0(B) et avant toute nouvelle décision par le conseil d'administration de Pairi Daiza.
- (F) Le Président du conseil d'administration sera choisi parmi les Administrateurs A.

(b) Comités

Aucun comité particulier - de nomination, de rémunération, d'audit, etc. - n'a été constitué au sein du conseil d'administration, ni créé par lui. Le conseil d'administration de la Société Visée a décidé que la taille actuelle de la société ne justifie pas la mise en place de tels comités.

(c) Charte de Gouvernance d'Entreprise

Le conseil d'administration de la Société Visée n'a pas adopté de charte de gouvernance d'entreprise.

## 5.8 Participations importantes

La Société Visée détient 99,9% des actions émises par Pierre Paulus SA.

## 5.9 Développements récents

Concernant les développements récents de la Société Visée, il est fait référence aux communiqués de presse publiés sur le site web de la Société Visée ([www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)).

Au cours de la saison 2015 qui s'est clôturée le 11 novembre 2015, Pairi Daiza a accueilli 1.767.000 visiteurs contre 1.390.000 en 2014.

La fréquentation de septembre, octobre et novembre n'a donc pas modifié significativement la tendance qui avait déjà été annoncée à fin août (+24%).

La direction de Pairi Daiza attribue ce résultat à sa politique d'embellissement du site, aux nombreuses naissances (notamment l'éléphantelle Nang Faa), mais surtout à une météo qui a été exceptionnellement favorable à la plupart des activités touristiques outdoor en Belgique.

Par ailleurs, ces beaux résultats encouragent la direction de Pairi Daiza à investir davantage l'année prochaine et à oser, en 2016, un nombre croissant de projets qui ne seront pas tous à but de rentabilité tels que ceux défendus par la Pairi Daiza Foundation. Le financement de la réintroduction d'un vautour moine dans la nature, le rachat d'éléphants de cirque ou encore le soutien de la recherche contre le virus de l'Herpès chez les éléphants sont les toutes premières actions de ce type déjà entreprises par la Fondation en 2015.

Pairi Daiza rouvrira ses portes le 26 mars 2016.

Les communiqués de presse relatifs à Pairi Daiza depuis le 31 mars 2015 sont joints au présent Prospectus en tant qu'Annexe 6.

### **5.10 Informations financières**

Les comptes annuels et les comptes consolidés ont été établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Les comptes annuels au 31 mars 2015 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société Visée qui s'est tenue le 5 septembre 2015.

Les comptes annuels et les comptes consolidés ont été audités par DGST & Partners – Réviseurs d'Entreprises SPRL, dont le siège social est sis Avenue Van Becelaere 27A, 1170 Bruxelles, Belgique, représentée par Monsieur Marc Gilson, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, qui n'a formulé aucune réserve à leur sujet.

Les comptes annuels statutaires et consolidés de la Société Visée au 31 mars 2015 peuvent être consultés sur le site web de la Société Visée ([www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)).

Les comptes consolidés au 30 septembre 2015 ont fait l'objet d'un examen limité par DGST & Partners – Réviseurs d'Entreprises SPRL, dont le siège social est sis Avenue Van Becelaere 27A, 1170 Bruxelles, Belgique, représentée par Monsieur Marc Gilson, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

La publication des comptes consolidés au 30 septembre 2015 a été avancée dans le contexte de l'Offre et ces derniers peuvent donc être consultés sur le site web de la Société Visée ([www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)).

Comme indiqué à la section 5.9, les communiqués de presse relatifs à Pairi Daiza depuis le 31 mars 2015 sont joints au présent Prospectus en tant qu'Annexe 6.

### **5.11 Documents incorporés par référence**

Les documents suivants, qui ont déjà été publiés précédemment par la Société Visée, sont disponibles sur le site Web de la Société visée ([www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)) et sont incorporés par référence au présent Prospectus, conformément à l'article 13, 3 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition :

- Les comptes annuels statutaires de Pairi Daiza relatifs à l'exercice 2014-2015.
- Les comptes consolidés de Pairi Daiza relatifs à l'exercice 2014-2015.
- Le rapport annuel de Pairi Daiza relatif à l'exercice 2014-2015.
- Les comptes consolidés de Pairi Daiza au 30 septembre 2015 (non-audités).

Les informations ainsi incorporées par référence font partie intégrante du présent Prospectus, étant entendu que toute mention dans un document ci-incorporé par référence est modifiée ou remplacée, aux fins du présent Prospectus, chaque fois qu'une disposition du présent Prospectus modifie ou remplace une telle mention (soit expressément, soit implicitement, soit autrement). Toute mention ainsi modifiée fait uniquement partie du présent Prospectus dans sa version modifiée ou remplacée. Une liste des références croisées est jointe au présent Prospectus en Annexe 5.

## **6. OBJECTIFS ET INTENTIONS DE L'OFFRANT**

### **6.1 Motifs et objectifs de l'Offrant**

L'Offre poursuit un objectif principal qui s'inscrit dans une vision à long terme de la Société Visée : obtenir la radiation de la cotation de l'action de Pairi Daiza en vue de consolider un actionnariat stable et durable, gardien de l'âme et des valeurs de Pairi Daiza.

Les motifs pour lesquels l'Offrant émet l'Offre, et que les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant partagent, sont les suivants :

- (a) Depuis sa création, Pairi Daiza s'est engagée dans une mission scientifique, qui inclut notamment la conservation d'espèces menacées et, au fil des ans, une mission culturelle, qui comprend d'une part la conservation du patrimoine qui forme le décor de Pairi Daiza et d'autre part la mise en avant des cultures et civilisations du monde.
- (b) Pairi Daiza a renforcé ses engagements envers ses deux missions non commerciales à l'occasion de son changement de nom en 2010 et le développement de son identité de jardin zoologique, botanique et culturel.
- (c) Aujourd'hui, Pairi Daiza souhaite poursuivre davantage cette voie et aller plus loin et plus en profondeur dans le développement de son rôle de « Jardin des Mondes ».
- (d) Concrètement, cela signifie que Pairi Daiza devrait dans les années à venir, parallèlement au développement de ses jardins, (i) investir davantage dans des projets à but non lucratif, tels que la conservation des espèces menacées (au travers de sa Fondation) ou le développement d'activités culturelles et artisanales, et (ii) augmenter les investissements dans l'infrastructure du parc pour améliorer son authenticité et son attractivité.
- (e) En raison de la nature de ces investissements ainsi que des risques élevés associés à ces projets, les intérêts des investisseurs pourraient ne plus être entièrement en ligne avec la stratégie de la société à long terme. En effet, il risque d'y avoir un vrai décalage entre les valeurs de Pairi Daiza « Jardin des Mondes », dont les projets futurs n'auront pas tous pour but ou en tout cas pas pour but principal la rentabilité, et celles régissant le monde financier.
- (f) De plus, vu le niveau d'alerte suite aux récents attentats terroristes et vu l'alerte à la bombe au Zoo d'Anvers du 3 décembre 2015, si la situation s'aggrave, cela risque d'avoir des conséquences négatives sur la fréquentation du parc, en outre, le budget en matière de sécurité risque de devoir être augmenté.
- (g) Le Zoo d'Anvers et Plopsaland ont tous deux récemment annoncé des investissements majeurs, ce qui augmentera le niveau de concurrence et forcera Pairi Daiza à investir également afin de demeurer compétitive.
- (h) Par conséquent, vu les investissements importants à prévoir tels qu'exposés ci-dessus, vu la dépendance des résultats financiers de Pairi Daiza par rapport à la météo, vu le souhait d'investir dans des projets à but non lucratif et vu la nécessité d'investir dans le management pour demeurer compétitive, l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant sont convaincus que leur vision de Pairi Daiza à long terme n'est pas compatible avec la pression exercée par la bourse pour concrétiser des attentes linéaires et continues en matière d'augmentation des bénéfices. Leur but est donc d'éradiquer les attentes externes d'augmentation continue des revenus afin de permettre une stratégie de croissance à long terme plus conforme aux valeurs non financières qu'ils entendent développer.



- (i) À l'heure actuelle, la cotation de Pairi Daiza ne semble plus être un instrument utile pour augmenter le capital ou financer des investissements.
- (j) Par ailleurs, Pairi Daiza se présente à ses visiteurs en tant qu'entreprise poursuivant également des valeurs et des missions non commerciales. Le fait que Pairi Daiza soit une société cotée peut être perçu par les visiteurs comme une incohérence avec l'image ainsi véhiculée.
- (k) Enfin, l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant souhaitent également conserver le caractère 100% belge de la Société Visée, assuré par deux entrepreneurs viscéralement attachés à leur région respective et à la Belgique.

## **6.2 Intentions de l'Offrant**

- (a) Position de Pairi Daiza

La participation dans Pairi Daiza restera l'élément d'actif le plus important de l'Offrant.

- (b) Les intentions de l'Offrant concernant la poursuite des activités de Pairi Daiza

L'Offrant n'a pas l'intention à l'heure actuelle de modifier ou de restructurer les activités de Pairi Daiza. Plus particulièrement, l'Offrant n'a pas l'intention concrète de vendre ou de restructurer les divisions actuelles. À cet égard, l'Offre n'aura aucune influence sur les intérêts des travailleurs, les conditions de travail ou l'emploi ou les sites d'activité de la Société Visée en tant que tels.

- (c) Radiation de la cotation des actions de Pairi Daiza

Même dans le cas où l'Offrant n'est pas dans les conditions pour pouvoir effectuer une offre de reprise simplifiée, l'Offrant cherchera néanmoins à obtenir la radiation de la cotation des actions de Pairi Daiza.

- (d) Structure de l'organisation

Si l'Offre aboutit, la composition du conseil d'administration de la Société Visée reflètera la composition du conseil d'administration de l'Offrant (voir la section 0)

- (e) Modifications envisagées des statuts

En cas de radiation de la cotation des Actions, l'Offrant modifiera les statuts pour que toutes les Actions de Pairi Daiza soient nominatives. Dans la mesure du possible, toutes les références actuelles au fait que Pairi Daiza a fait un appel public à l'épargne disparaîtront.

- (f) Politique en matière de dividendes

L'Offrant n'a pas l'intention de modifier la politique de dividende actuelle de Pairi Daiza, laquelle vise une croissance régulière des dividendes, tout en tenant compte de l'évolution des résultats et des besoins d'autofinancement de Pairi Daiza.

## **6.3 Avantages pour la Société Visée et ses Actionnaires**

L'avantage principal de l'Offre pour les Actionnaires est le Prix Offert. À cet égard, il est fait référence à la section 7.1(d), intitulée « Prix Offert ». L'Offre représente également une opportunité de liquidité immédiate pour les Actionnaires qui auront la possibilité de réaliser une plus-value sur leur investissement dans Pairi Daiza.

L'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant estiment que la radiation de la cotation et un actionnariat privé offriront à la Société Visée les meilleures opportunités en matière de poursuite de son développement en tant que « Jardin des Mondes ». L'Offrant renvoie à cet égard à la section 6.1.

#### **6.4 Avantages pour l'Offrant et ses actionnaires**

L'Offre permet à l'Offrant et aux Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant de consolider leur contrôle sur la Société Visée et correspond à l'intention d'obtenir la radiation de la cotation conformément à ce qui a été décrit ci-dessus. Cela permettra à l'Offrant et aux Personnes Agissant de Concert de mettre en place leur vision à long terme de la Société Visée. Cette vision à long terme est exposée à la section 6.1 et l'Offrant est d'avis qu'un environnement non coté offre un meilleur cadre en vue d'accomplir ladite vision à long terme.

## **7. L'OFFRE**

### **7.1 Caractéristiques de l'Offre**

(a) Nature de l'Offre

L'Offre d'Acquisition est une offre volontaire et conditionnelle, émise conformément au chapitre II de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition. L'Offre d'Acquisition est une offre rémunérée en espèces.

(b) Objet de l'Offre

L'Offre d'Acquisition porte sur l'ensemble des 345.615 Actions émises par Pairi Daiza qui ne sont pas déjà détenues par l'Offrant ou les personnes liées à l'Offrant. L'Offre porte donc également sur les Actions détenues par les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant.

Les Actions sont cotées sur Alternext Brussels sous le code ISIN BE0003771855.

Pairi Daiza n'a pas émis d'autres titres assortis du droit de vote ou donnant accès au droit de vote. Pairi Daiza n'a pas émis de droits offrant à leurs titulaires la possibilité d'acquérir des actions.

(c) Conditions liées à l'Offre

L'Offre d'Acquisition est soumise aux conditions suivantes :

- (i) suite à l'Offre, l'Offrant détiendra au moins 90% de toutes les actions de Pairi Daiza ; et
- (ii) durant la période préalable à la date d'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, il ne se déroule aucun évènement en dehors du contrôle de l'Offrant qui a ou pourrait raisonnablement avoir un impact négatif important (dans un tel cas, la probabilité que ce fait ou circonstance pourrait raisonnablement avoir un impact négatif devra être confirmée par un expert indépendant) de plus de 1.913.857 EUR sur l'EBITDA consolidé de Pairi Daiza, calculé selon la méthode utilisée dans les derniers états financiers annuels consolidés de Pairi Daiza ; et
- (iii) le jour précédant l'annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, le cours de clôture de l'indice Bel 20 n'a pas diminué de plus de 15% par rapport au cours de clôture de l'indice Bel 20 du 24 novembre 2015 (et n'est donc pas inférieur à 3.121 points).

Les conditions suspensives mentionnées ci-dessus sont stipulées exclusivement en faveur de l'Offrant, qui se réserve le droit d'y renoncer en tout ou en partie. Si l'une des conditions énumérées ci-dessus n'est pas remplie, l'Offrant annoncera sa décision d'y renoncer ou non au plus tard au moment où les résultats de la Période d'Acceptation Initiale seront rendus publics.

(d) Prix Offert

(i) Généralités

Le Prix Offert par Action est de 73,00 EUR.

La justification du Prix Offert est donnée dans la section 7.1(d)(ii) du présent Prospectus.

Si l'Offrant ou les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant acquièrent des Actions en dehors du cadre de l'Offre, après la publication de l'Offre mais avant la publication des résultats de l'Offre, ou se sont engagés à le faire, à un prix supérieur au Prix Offert, le Prix Offert sera aligné sur ce prix supérieur. Le cas échéant, la Période d'Acceptation Initiale est prolongée afin de permettre aux Actionnaires d'accepter l'Offre au prix modifié pendant un délai de cinq (5) Jours ouvrables à compter de la publication de l'augmentation du Prix Offert. Le Prix Offert supérieur est également applicable aux Actionnaires ayant déjà accepté l'Offre précédemment.

Conformément à l'article 45 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, en cas d'acquisition directe ou indirecte d'Actions visées par l'Offre dans le chef de l'Offrant ou de Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant, pendant une période d'un an à compter de la fin de la période d'offre, à des conditions plus avantageuses pour les cédants que celles prévues par l'Offre, la différence de prix sera versée à tous les Actionnaires qui ont accepté à l'Offre.

Le Prix Offert total pour toutes les Actions s'élève à 25.229.895 EUR en espèces. Conformément à l'article 3 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, les fonds nécessaires pour le paiement des Actions qui font l'objet de l'Offre, sont irrévocablement et inconditionnellement disponibles en vertu de la lettre de confirmation de KBC Bank NV en date du 24 novembre 2015.

L'Offrant veillera à ce que Pairi Daiza ne distribue aucun dividende au cours de l'Offre.

(ii) Justification du Prix Offert

(A) Prix Offert pour les Actions et justification

L'Offrant propose 73,00 EUR en espèces pour chaque Action.

L'Offrant a employé les méthodes d'évaluation ci-dessous pour déterminer le prix par Action proposé dans le cadre de l'Offre d'Acquisition :

- Actualisation des futurs flux de trésorerie disponibles ;
- Évolution historique du prix des Actions de la Société Visée ;
- Primes constatées dans des opérations publiques d'acquisition ;
- Multiples d'entreprises similaires cotées en bourse ; et
- Multiples d'opérations similaires.

L'applicabilité et la fiabilité des multiples d'entreprises similaires cotées en bourse et d'opérations similaires sont considérées comme faibles. En conséquence, l'Offrant estime que les multiples d'entreprises similaires cotées en bourse et les multiples d'opérations similaires ne peuvent pas être considérés comme des points de référence pertinents et ils n'ont donc pas été retenus comme des méthodes de valorisation valables.

Chacune des méthodes d'évaluation employées et les conclusions en découlant sont exposées plus en détail ci-dessous.

La justification du Prix Offert est basée sur le budget de l'année en cours (2015-2016) et les prévisions de l'Offrant relatives aux paramètres financiers (principalement le chiffre d'affaires, l'EBITDA, l'EBIT et les investissements) de la Société Visée, qui sont présentées dans le business plan (période 2016-2017 jusqu'à 2025-2026) et qui ont également été transmises à l'Expert Indépendant. Le business plan a été soumis au comité de direction de la Société Visée début septembre 2015 et a été approuvé le 16 octobre 2015.

La probabilité des prévisions contenues dans le présent chapitre a été évaluée par l'Offrant sur la base de discussions générales avec les dirigeants de la Société Visée.

(B) Actualisation des futurs flux de trésorerie opérationnels disponibles

L'actualisation des futurs flux de trésorerie (« DCF ») a pour objectif de déterminer la valeur d'entreprise en actualisant les futurs flux de trésorerie opérationnels disponibles. La valeur des fonds propres est obtenue en déduisant de la Valeur d'entreprise le montant des dettes financières nettes (cf. le tableau ci-dessous).

L'estimation des flux de trésorerie disponibles de la Société Visée repose sur (i) les chiffres historiques de Pairi Daiza, et en supposant (ii) des prévisions financières pour Pairi Daiza sur la base des discussions générales avec la direction de Pairi Daiza, (iii) un coût moyen pondéré du capital de 7,2%, et (iv) un taux de croissance perpétuelle de 1,5%<sup>1</sup> basé sur un taux de croissance à long terme du PIB belge.

Sur la base des discussions avec la direction de Pairi Daiza, les résultats du premier semestre sont utilisés pour le calcul de la dette nette (cf. le tableau ci-dessous). Ainsi, seules des prévisions pour le deuxième semestre de la période 2015-2016 ont été faites et actualisées en accordance.

Les hypothèses clés pour le calcul du coût pondéré du capital sont les suivants :

- Un taux sans risque de 2,5%, basé sur le rendement moyen à long terme (5 ans) des obligations d'État Belge à 10 ans<sup>2</sup>.
- Une prime de risque de marché de 7%, basée sur la prime de risque à long terme pour un marché mûr incluant une prime de risque pays<sup>3</sup>.
- Un beta «unlevered<sup>4</sup>» de 0,75, basé sur le beta du secteur européen de « Recreation & Entertainment »<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Source: KBC Securities

<sup>2</sup> Source: Bloomberg, novembre 2015.

<sup>3</sup> Source: Damodaran, November 2015.

<sup>4</sup> «Beta levered» = «Beta unlevered» \*(1+(1-taux d'imposition)\*(dette financière nette/capitaux propres))

<sup>5</sup> Source: Damodaran, November 2015.

- Un « Gearing » de 0,50x, basé sur un ratio cible d'endettement déterminé et conseillé par les dirigeants de l'entreprise.
- Un coût d'endettement (avant impôts) de 4%, basé sur un coût cible d'endettement à travers le cycle.
- Taux d'imposition de 34%, qui correspond à l'imposition appliqués sur les bénéfices des entreprises belges actuellement.

Les prévisions s'appuient sur des estimations qui s'étendent de mars 2016 à mars 2026. La valeur résiduelle au fin de période de prévision est quant à elle basée sur l'hypothèse de perpétuité du flux de trésorerie de la dernière année.

Les hypothèses clés pour la période de prévision sont :

- Nombre de visiteurs qui atteint le niveau de 2.250.000 dans la période 2025-2026.
- Taux de croissance annuel composé (CAGR) du chiffre d'affaires de 6,6%, qui se compare avec un CAGR de 18,0% pour la période allant de 2009-2010 jusqu'à 2014-2015. Une légère baisse du chiffre d'affaires de 1,3% dans la période 2017-2018 a été prise en compte, pour tenir compte avec une année avec des conditions météorologiques défavorables, basé sur des observations historiques.
- Marge d'EBITDA en croissance progressive de 45% à 50% au cours de la période de prévision, qui se compare avec une marge d'EBITDA moyenne de 35,4% pour la période 2009-2010 jusqu'à 2014-2015. L'EBITDA évolue au cours de la période de prévision avec un CAGR de 7,8%. Pour la période 2009-2010 jusqu'à 2014-2015, ce taux de croissance était 24,1%. Une baisse de marge d'EBITDA, allant de 47,0% dans la période 2016-2017 jusqu'à 45,5% dans la période 2017-2018, a été prise en compte, pour tenir compte avec une année avec des conditions météorologiques défavorables dans la période prévue, sur des observations historiques.
- Diminution progressive des investissements annuels au cours de la période de prévision de 50% à 29% du chiffre d'affaires annuel qui se compare avec une moyenne de 64,1% pour la période 2009-2010 jusqu'à 2014-2015.
- Absence de variation des besoins en fonds de roulement au cours de la période de prévision. Les variations des besoins en fonds de roulement étaient en moyenne 7,5% du CA pour la période 2009-2010 jusqu'à 2014-2015.

La valeur résiduelle est calculée selon la méthode Gordon-Shapiro en utilisant une marge d'EBITDA de 50%. Selon ces hypothèses, la valorisation DCF<sup>6</sup> donne une valeur d'entreprise médiane de 116.456.330 EUR, ce qui représente la somme de la valeur résiduelle (90%) et de la valeur des flux de

---

<sup>6</sup> La date de l'évaluation est 30/09/2015

trésorerie actualisés (10%). Le tableau ci-dessous montre la sensibilité de la valeur d'entreprise en fonction du coût moyen pondéré du capital, du taux de croissance perpétuel et du niveau d'investissements dans la période terminale (% de ventes).

|                                |              | Coût moyen pondéré du capital (WACC) |       |              |       |       |
|--------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------|--------------|-------|-------|
|                                |              | 6,75%                                | 7,00% | <b>7,20%</b> | 7,50% | 8,00% |
| Taux de croissance perpétuelle | 1,00%        | 121,0                                | 113,8 | 108,5        | 101,2 | 90,4  |
|                                | 1,25%        | 125,7                                | 118,0 | 112,3        | 104,5 | 93,2  |
|                                | <b>1,50%</b> | 130,8                                | 122,6 | <b>116,5</b> | 108,2 | 96,1  |
|                                | 1,75%        | 136,5                                | 127,6 | 121,0        | 112,2 | 99,4  |
|                                | 2,00%        | 142,7                                | 133,1 | 126,0        | 116,5 | 102,8 |

| Investissements dans la période terminale (% de ventes) | 27%        | 131,9        |
|---|------------|--------------|
|   | 28%        | 124,6        |
|   | <b>29%</b> | <b>116,5</b> |
|   | 30%        | 108,4        |
|   | 31%        | 101,3        |

Les ajustements suivants ont été appliqués à la valeur d'entreprise afin de calculer la valeur des capitaux propres :

| Bilan consolidé                              | 30/09/2015    | Notes            |
|--|---------------|------------------|
| Emprunts obligataires non subordonnés        | (1,4)         |                  |
| Dettes de location-financement et assimilées | (0,5)         |                  |
| Etablissements de crédit                     | (40,6)        |                  |
| Autres emprunts                              | (0,8)         |                  |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>                 | <b>(43,3)</b> | <b>A</b>         |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année   | (2,7)         |                  |
| Etablissements de crédit                     | (0,2)         |                  |
| Autres emprunts                              | (0,0)         |                  |
| <b>Dettes à un an au plus</b>                | <b>(2,9)</b>  | <b>B</b>         |
| <b>Total dettes financières</b>              | <b>(46,2)</b> | <b>C = A+B</b>   |
| Autres dettes à un an au plus                | (0,3)         |                  |
| Autres dettes à plus d'un an                 | (0,0)         |                  |
| Impôts à payer                               | (4,0)         |                  |
| <b>Autres dettes (quasi) financières</b>     | <b>(4,3)</b>  | <b>D</b>         |
| Placements de trésorerie                     | 0,0           |                  |
| Valeurs disponibles                          | 1,8           |                  |
| <b>Total cash et équivalents</b>             | <b>1,8</b>    | <b>E</b>         |
| <b>Dettes nettes</b>                         | <b>(48,7)</b> | <b>F = C+D+E</b> |
| <b>Valeur d'acquisition Paulus SA</b>        | <b>3,5</b>    | <b>G</b>         |
| <b>Ajustements de valeur d'entreprise</b>    | <b>(45,2)</b> | <b>H = F+G</b>   |

Source : Discussions avec la direction

L'intégration du Traiteur Paulus dans le groupe Pairi Daiza n'a en rien changé ses activités d'origine, qui font de Paulus l'un des traiteurs les plus importants et les plus réputés de Belgique. Ses activités hors Pairi Daiza représentent un chiffre d'affaires annuel de plus de 8.000.000 EUR. Elles consistent notamment en l'organisation de banquets pour particuliers, entreprises, associations et pouvoirs publics, principalement en Belgique mais également au Luxembourg et en France, le catering de plusieurs clubs sportifs tels le Standard de Liège et le Sporting de Charleroi et l'exploitation des salles et de l'hôtel du Château de Modave. Les activités de Paulus SA ont été évaluées séparément en raison des différences significatives des activités des deux sociétés. Depuis l'acquisition de Paulus en 2010, les résultats de Paulus ont été décevants et déficitaires certaines années. Cependant, les dirigeants pensent que les activités de Paulus seront bénéficiaires à l'avenir, raison pour laquelle aucune dépréciation n'a été faite. Ainsi, la valeur d'acquisition a été utilisée.

Le tableau ci-dessous montre l'ajustement total appliqué à la valeur d'entreprise, résultant à une valeur des fonds propres de 71.276.950 EUR, ce qui correspond à un prix de 61,62 EUR par action avec un total de 1.156.788 titres (ce qui correspond à 40.320 parts bénéficiaires et 1.116.468 actions).

|   |              |
|---|--------------|
| Valeur d'entreprise (€m)                  | 116,5        |
| Ajustements à la valeur d'entreprise (€m) | (45,2)       |
| <b>Valeur des fonds propres (€m)</b>      | <b>71,3</b>  |
| <b>Valeur par action (€)</b>              | <b>61,62</b> |

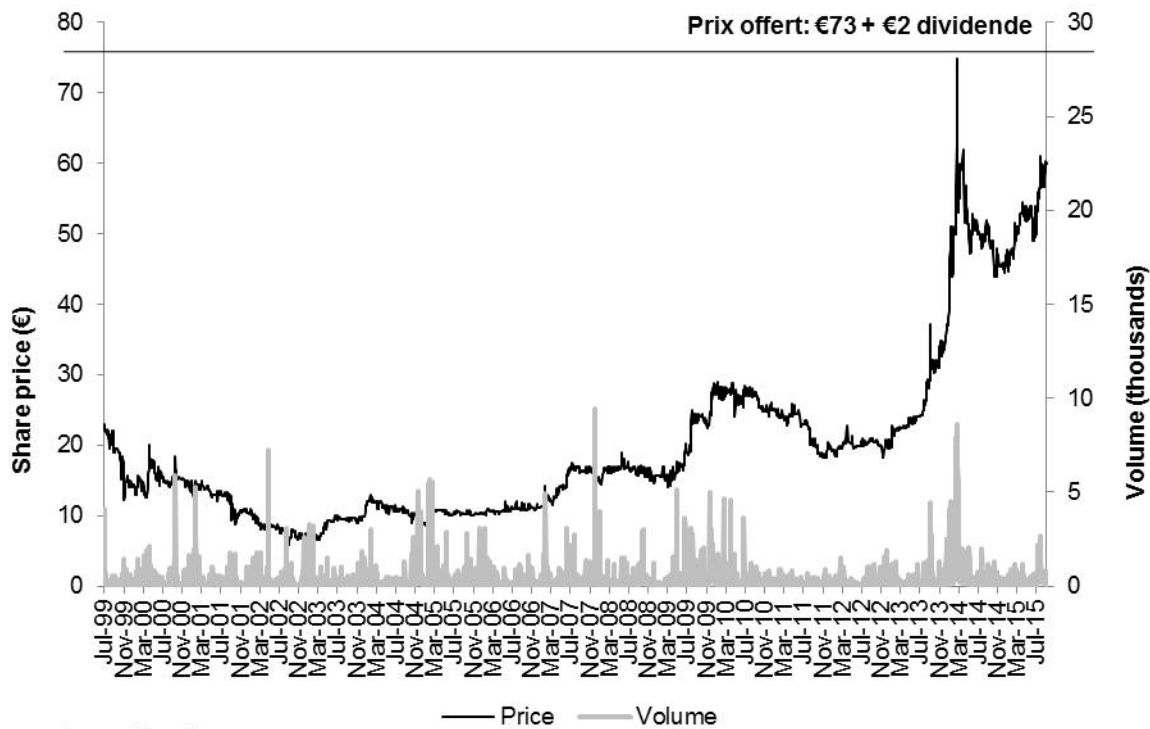
Le tableau ci-dessous montre la sensibilité du prix par action en fonction du coût moyen pondéré du capital et du taux de croissance perpétuel, avec une fourchette de prix allant de 39,10 EUR à 84,30 EUR. Le prix minimum (39,10 EUR), médian (61,62 EUR) et maximum (84,30 EUR) correspondent respectivement à une prime de 86,8%, 18,5% et -13,4% par rapport au Prix Offert (à savoir 73,00 EUR).

|              | Coût moyen pondéré du capital (WACC) |       |              |       |       |
|--------------|--------------------------------------|-------|--------------|-------|-------|
|              | 6,75%                                | 7,00% | <b>7,20%</b> | 7,50% | 8,00% |
| 1,00%        | 65,6                                 | 59,3  | 54,7         | 48,4  | 39,1  |
| 1,25%        | 69,6                                 | 63,0  | 58,0         | 51,3  | 41,5  |
| <b>1,50%</b> | 74,1                                 | 66,9  | <b>61,6</b>  | 54,5  | 44,1  |
| 1,75%        | 78,9                                 | 71,2  | 65,6         | 57,9  | 46,8  |
| 2,00%        | 84,3                                 | 76,0  | 69,9         | 61,7  | 49,9  |



(C) Évolution historique du prix des Actions de la Société Visée

La Société Visée est cotée sur le marché Euronext Brussels depuis juillet 1999 (Alternext Brussels depuis février 2011), date de son introduction en bourse (« initial public offering » ou IPO). Le graphique ci-dessous reflète l'évolution du cours de l'Action depuis l'introduction en bourse jusqu'à la Date de l'Annonce de l'Intention.



Source: Bloomberg

Le Prix Offert est de 73,00 EUR. Un dividende brut de 2,00 EUR par Action a été payé le 16 septembre 2015.

Le tableau ci-dessous illustre le cours minimum, maximum et moyen atteint par l'action, ainsi que la moyenne pondérée par le volume au cours des différentes périodes de négociations précédant la Date de l'Annonce de l'Intention.

Le Prix Offert (à savoir 73,00 EUR) augmenté du dividende payé le 16 septembre 2015 comprend une prime de 25,2% par rapport au cours de clôture du 10 septembre 2015, de 28,2% par rapport au cours moyen de l'action pendant le mois précédent la Date de l'Annonce de l'Intention, de 35,3% par rapport au cours moyen des trois derniers mois, de 38,6% par rapport au cours moyen des six derniers mois, de 48,0% par rapport au cours moyen des douze derniers mois et d'une prime de 250,1% par rapport au cours moyen depuis l'IPO. Dans la section suivante, ces primes sont évaluées par rapport aux primes constatées dans des opérations publiques d'acquisition en Belgique.

| Période               | Volume moyen | Cours de l'action (€) |           |       |          | Prime<br>(75EUR/action: Prix de l'Offre (73 EUR) ajusté pour inclure le dividende de 2 EUR payé le 16 septembre 2015) |           |        |          |
|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------|-------|----------|---|-----------|--------|----------|
|                       |              | Plus bas              | Plus haut | Moyen | CMPV (1) | Plus bas  | Plus haut | Moyen  | CMPV (1) |
| Depuis IPO (9-7-1999) | 411          | 5,79                  | 74,96     | 21,42 | 24,52    | 1195,3%   | 0,1%      | 250,1% | 205,8%   |
| 12 derniers mois      | 301          | 44,0                  | 61,1      | 50,66 | 51,81    | 70,5%   | 22,7%     | 48,0%  | 44,8%    |
| 6 derniers mois       | 325          | 49,0                  | 61,1      | 54,13 | 55,48    | 53,1%   | 22,7%     | 38,6%  | 35,2%    |
| 3 derniers mois       | 435          | 49,0                  | 61,1      | 55,42 | 56,56    | 53,1%   | 22,7%     | 35,3%  | 32,6%    |
| Dernier mois          | 401          | 56,6                  | 60,38     | 58,49 | 58,49    | 32,5%   | 24,2%     | 28,2%  | 28,2%    |
| 10 Septembre 2015     | 191          |                       | 59,9      |       |          |   | 25,2%     |        |          |

(1) Cours Moyen Pondérés par Volume

Source: Bloomberg

#### (D) Primes constatées dans des opérations publiques d'acquisition

Le tableau ci-dessous présente un aperçu de toutes les offres d'acquisition belges en espèces depuis 2009 faites dans le cadre d'opérations où l'offrant était déjà actionnaire majoritaire de la Société Visée avant l'offre de reprise. La prime médiane payée en Belgique durant cette période était de (i) 18,7% par rapport au dernier prix de clôture (le cours de clôture le jour précédant l'annonce de la transaction), de (ii) 17,5% par rapport cours moyen du dernier mois et de (iii) 19,3% par rapport au cours moyen des trois derniers mois.

| Date(1)   | Société visée  | Offrants   | Prime sur le prix par action |              |              |
|---|----------------|--|------------------------------|--------------|--------------|
|   |                |  | 1 jour avant (T)             | T-1 mois     | T-3 mois     |
| 04/09/2015  | CMB            | Saverco  | 20%                          | 15%          | 20%          |
| 21/10/2013  | Henex          | Union Financière Boel ; Société Immobilière & Immobilière du Centre ; Société de Participations Immobilières | 26%                          | 26%          | 26%          |
| 11/10/2012  | Duvel Moortgat | Hop!invest / Fibemi  | 2%                           | 13%          | 19%          |
| 31/08/2012  | VPK Packaging  | Auriga Finance/STAK PI   | 17%                          | 18%          | 17%          |
| 26/05/2011  | Omega Pharma   | Couckinvest  | 13%                          | 10%          | 7%           |
| 22/03/2011  | NPM            | Fingen   | 22%                          | 19%          | 24%          |
| 22/06/2010  | Epiq           | Elex   | 22%                          | 34%          | 34%          |
| 27/03/2009  | Mitiska        | Boston   | 13%                          | 17%          | 14%          |
| <b>Prime moyenne payé par l'actionnaire de contrôle</b> |                |  | <b>16.9%</b>                 | <b>19.0%</b> | <b>20.1%</b> |
| <b>Prime médiane payé par l'actionnaire de contrôle</b> |                |  | <b>18.7%</b>                 | <b>17.5%</b> | <b>19.3%</b> |

|            |             |  |              |              |              |
|------------|-------------|--|--------------|--------------|--------------|
| 30/09/2015 | Pairi Daiza | Prix d'action  | 59.90        | 58.49        | 55.42        |
|            |             | Valeur implicite par action <sup>(2)</sup>                                       | 71.12        | 68.73        | 66.12        |
|            |             | Valeur implicite par action corrigée pour le dividende payé le 16 septembre 2015 | 69.12        | 66.73        | 64.12        |
|            |             | Prix Offert  | 73,00        | 73,00        | 73,00        |
|            |             | <b>Prime</b>   | <b>21,9%</b> | <b>24,8%</b> | <b>31,7%</b> |
|            |             | Prix Offert + dividende <sup>(3)</sup>   | 75.00        | 75.00        | 75.00        |
|            |             | <b>Prime</b>   | <b>25,2%</b> | <b>28,2%</b> | <b>35,3%</b> |

**Légende:**

(1) Date de l'annonce

(2) Calculé en utilisant la prime médiane payée en Belgique par l'actionnaire de contrôle

(3) Dividende brut de 2,00 EUR payé le 16 septembre 2015

Source : Bloomberg, MergerMarket, communiqués de presse

Les offres publiques d'acquisitions par Finances & Industries sur Spadel (14/09/2015) et par Liberty Global sur Telenet (20/09/2012) ne sont pas incluses dans le tableau car ils n'étaient pas acceptées par les actionnaires minoritaires.

Le tableau montre que la prime offerte par rapport au Prix Offert (soit 21,9% par rapport au cours de clôture à la date de référence) est sensiblement supérieure à la prime moyenne payée sur le marché belge entre les années 2009 et 2015.

(E) Méthodes d'évaluation non retenues

I. Multiples d'entreprises similaires cotées en bourse

Alternativement, le Prix Offert peut également être évalué par référence à des multiples de valorisation d'entreprises similaires cotées en bourse. Cependant, les multiples boursiers dans l'industrie du parc à thème, parc d'attractions et parc animalier sont considérés comme des points de repère moins pertinents étant donné l'absence de sociétés qui correspondent à Pairi Daiza, ce qui est une faiblesse inhérente de cette méthode d'évaluation. Néanmoins, l'Offrant les inclut dans les tableaux ci-dessous à titre d'information.

| <b>Société</b>                      | <b>Description</b>   |
|-------------------------------------|--|
| Merlin Entertainments Plc           | Merlin Entertainments est une société de loisirs organisée en trois segments : Midway Attractions, des attractions situés dans des centres commerciaux, Legoland, sept parcs à thème et Resort Theme Parks, six parcs au Royaume-Uni, en Allemagne et en Italie                            |
| Six Flags Entertainment Corporation | Six Flags exploite des parcs à thème, aquatiques et zoologiques régionaux en Amérique du Nord. En marge des attractions, ces parcs comprennent également des espaces de restauration, de jeux et de commerces  |
| Cedar Fair LP                       | Cedar Fair détient et exploite des parcs d'attraction. L'entreprise exploite ses parc sous des noms tels que: Cedar Point, Knott's Berry Farm, Dorney Park & Wildwater Kingdom, Valleyfair, Worlds of Fun et Oceans of Fun   |
| SeaWorld Entertainment, Inc.        | SeaWorld Entertainment est une société de loisirs qui exploite des parcs à thème. Ces parcs comprennent différents types d'attractions, shows et manèges   |
| Euro Disney SCA                     | Euro Disney exploite le complexe de Disneyland Paris. L'entreprise exploite les parcs de Disneyland et Walt Disney Studios, des centres de conférence, un parcours de golf et des espaces commerciaux  |
| Compagnie des Alpes SA              | La compagnie des Alpes exploite 11 domaines skiables, assurant le fonctionnement et l'entretien des pistes et des remontées mécaniques. Par ailleurs, le groupe exploite 14 parcs à thèmes dont le Parc Astérix, le Futuroscope, Walibi et Bellewaerde                                     |
| Tivoli A/S                          | Tivoli A/S est l'exploitant des attractions majeures au centre actuel de Copenhague, au Danemark. Il s'agit d'un parc d'attractions comprenant de nombreuses attractions (montagnes russes, divers trains) mais aussi des restaurants, des expositions, des concerts, des pantomimes, etc. |
| SnowWorld NV                        | SnowWorld NV exploite des installations de ski-indoor. D'ailleurs, la Société offre à ses clients les pistes de ski-indoor, les équipements de santé et d'entraînement, des attractions de plein air aventureux et des chambres d'hôtel et d'hébergement.                                  |

*Source: Website d'entreprise*

| Réalisé 2014  |          |                    |                         |        |                |              |                     |              |              |              |             |
|---|----------|--------------------|-------------------------|--------|----------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Société   | Pays     | Cap boursière (m€) | Valeur d'entreprise (1) | CA (5) | marge d'EBITDA | marge d'EBIT | Rendement de divid. | P/E          | EV/EBITDA    | EV/EBIT      | EV/CA       |
| Euro Disney SCA (2)   | France   | 908                | 1,832                   | 1,280  | 8.9%           | -5.1%        | n/a                 | n/m          | 16.1x        | n/m          | 1.4x        |
| Merlin Entertainments Plc                                     | UK       | 5,912              | 7,319                   | 1,550  | 32.9%          | 24.9%        | 1.6%                | 29.4x        | 14.3x        | 19.0x        | 4.7x        |
| SeaWorld Entertainment, Inc.                                  | US       | 1,415              | 2,737                   | 1,039  | 25.5%          | 12.7%        | 4.6%                | 37.6x        | 10.3x        | 20.8x        | 2.6x        |
| SixFlags Entertainment Corporation                            | US       | 4,577              | 6,190                   | 886    | 28.7%          | 19.5%        | 4.5%                | n/m          | 24.4x        | 35.9x        | 7.0x        |
| Cedar Fair, L.P.  | US       | 2,987              | 4,233                   | 874    | 35.5%          | 24.8%        | 6.0%                | 38.0x        | 13.6x        | 19.6x        | 4.8x        |
| Compagnie des Alpes SA  | France   | 418                | 765                     | 693    | 24.1%          | 8.2%         | 2.2%                | 16.3x        | 4.6x         | 13.5x        | 1.1x        |
| Tivoli A/S (2)  | Danemark | 290                | 299                     | 108    | 11.0%          | 0.6%         | 0.5%                | n/m          | 25.1x        | n/m          | 2.8x        |
| SnowWorld NV  | Pays-Bas | 20                 | 60                      | 26     | 29.0%          | 15.5%        | n/a                 | n/m          | 8.0x         | 14.9x        | 2.3x        |
| <b>Moyenne</b>  |          |                    |                         |        | <b>24%</b>     | <b>13%</b>   | <b>3.8%</b>         | <b>30.3x</b> | <b>12.5x</b> | <b>20.6x</b> | <b>3.3x</b> |
| <b>Médiane</b>  |          |                    |                         |        | <b>27%</b>     | <b>14%</b>   | <b>4.5%</b>         | <b>33.5x</b> | <b>12.0x</b> | <b>19.3x</b> | <b>2.7x</b> |
| Païra Daïza   | Belgique | 82                 | 130                     | 42     | 45%            | 15%          | 2.7%                | 20.9x        | 6.9x         | 21.5x        | 3.1x        |
| <b>Païra Daïza</b>  |          |                    |                         |        | %              | %            | €/ share            | €m           | €m           | €m           | €m          |
| Valeur de référence (basé sur les résultats 2014-15) (3)      |          |                    |                         |        | 45.0%          | 14.5%        | 2.0                 | 3.9          | 18.8         | 6.1          | 42.5        |
| Valeur de l'entreprise sur base de la médiane (€n)            |          |                    |                         |        |                |              | 116.5               | 175.8        | 225.7        | 116.8        | 114.9       |
| Dette financière nette  |          |                    |                         |        |                |              | (48.7)              | (48.7)       | (48.7)       | (48.7)       | (48.7)      |
| Valeur Paulus   |          |                    |                         |        |                |              | 3.5                 | 3.5          | 3.5          | 3.5          | 3.5         |
| Valeur des fonds propres                                      |          |                    |                         |        |                |              | 71.3                | 130.7        | 180.5        | 71.6         | 69.7        |
| Nombre d'actions  |          |                    |                         |        |                |              | 1.16                | 1.16         | 1.16         | 1.16         | 1.16        |
| Prix par action sans décote                                   |          |                    |                         |        |                |              | 61.6                | 113.0        | 156.1        | 61.9         | 60.2        |
| Application de la décote de taille et de liquidité de 20% (4) |          |                    |                         |        |                |              |                     |              |              |              |             |
| <b>Moyenne</b>  |          |                    |                         |        |                |              |                     | <b>24.3x</b> | <b>10.0x</b> | <b>16.5x</b> | <b>2.7x</b> |
| <b>Médiane</b>  |          |                    |                         |        |                |              |                     | <b>26.8x</b> | <b>9.6x</b>  | <b>15.4x</b> | <b>2.2x</b> |
| <b>Païra Daïza</b>  |          |                    |                         |        |                |              | €n                  | €n           | €n           | €n           | €n          |
| Valeur de l'entreprise sur base de la médiane (€n)            |          |                    |                         |        |                |              | 116.5               | 149.7        | 180.6        | 93.4         | 91.9        |
| Valeur des fonds propres                                      |          |                    |                         |        |                |              | 71.3                | 104.5        | 135.4        | 48.3         | 46.7        |
| Prix par action avec décote                                   |          |                    |                         |        |                |              | 61.6                | 90.4         | 117.0        | 41.7         | 40.4        |
| Valeur de l'entreprise sur base du Prix Offert (€n)           |          |                    |                         |        |                |              | 126.7               | 126.7        | 126.7        | 126.7        | 126.7       |

Source: FactSet, 30/11/2015; Bloomberg; Information d'entreprise

(1) Valeur d'entreprise = Capitalisation boursière + Dette financière nette - investissements dans des entreprises liées + intérêts minoritaires + actions de priorité + obligations de pensions

(2) L'entreprise a été exclue (EV/EBITDA, EV/EBIT) parce que la société n'est pas comparable au niveau de profitabilité

(3) Les valeurs prennent pas en compte les activités de Paulus.

(4) Remarque: la décote de taille et de liquidité est appliquée aux sociétés comparables sauf SnowWorld NV

(5) Les chiffres d'affaires sont exprimés en euros en utilisant le taux EUR/USD moyen de l'année 2014 qui s'élève à 1,32

| Société   | Pays     | Cap<br>boursière | Valeur<br>d'entreprise | Estimation 2015 (consensus des analystes) |                   |                 |                        |              |               |              |              |             |
|---|----------|------------------|------------------------|---|-------------------|-----------------|------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
|   |          |                  |                        | CA  | marge<br>d'EBITDA | marge<br>d'EBIT | Rendement<br>de divid. | P/E          | EV/EBITD<br>A | EV/EBIT      | EV/CA        |             |
| Euro Disney SCA (2)   | France   | 908              | 1,832                  | 1,373                                     | 10%               | -5%             | 0,0%                   | n/m          | 13,5x         | n/m          | 1,3x         |             |
| Merlin Entertainments Plc                                     | UK       | 5,912            | 7,319                  | 1,822                                     | 31%               | 23%             | 1,5%                   | 23,3x        | 12,9x         | 17,7x        | 4,0x         |             |
| SeaWorld Entertainment, Inc.                                  | US       | 1,415            | 2,737                  | 1,298                                     | 27%               | 12%             | 4,7%                   | 29,2x        | 7,9x          | 17,1x        | 2,1x         |             |
| Six Flags Entertainment Corporation                           | US       | 4,577            | 6,190                  | 1,173                                     | 38%               | 28%             | 3,9%                   | 32,9x        | 13,9x         | 18,6x        | 5,3x         |             |
| Cedar Fair, LP.   | US       | 2,987            | 4,233                  | 1,170                                     | 36%               | 26%             | 5,3%                   | 23,4x        | 9,9x          | 14,1x        | 3,6x         |             |
| Compagnie des Alpes SA  | France   | 418              | 765                    | 696                                       | 25%               | 9%              | 2,2%                   | 14,7x        | 4,5x          | 11,9x        | 1,1x         |             |
| Tivoli A/S (2)  | Danemark | 290              | 299                    | -   | n/a               | n/a             | n/a                    | n/a          | n/a           | n/a          | n/a          |             |
| SnowWorld NV  | Pays-Bas | 20               | 60                     | 27  | 32%               | 19%             | 3,3%                   | 9,1x         | 7,0x          | 11,5x        | 2,2x         |             |
| <b>Moyenne</b>  |          |                  |                        |   | <b>28%</b>        | <b>16%</b>      | <b>3,5%</b>            | <b>22,1x</b> | <b>9,4x</b>   | <b>15,2x</b> | <b>2,8x</b>  |             |
| <b>Médiane</b>  |          |                  |                        |   | <b>31%</b>        | <b>19%</b>      | <b>3,6%</b>            | <b>23,4x</b> | <b>8,9x</b>   | <b>15,6x</b> | <b>2,2x</b>  |             |
| Païra Daïza   | Belgique | 82               | 138                    | 50  | 46%               | 18%             | 2,7%                   | n/a          | 6,0x          | 15,1x        | 2,8x         |             |
| <b>Païra Daïza</b>  |          |                  |                        |   | %                 | %               | €/ share               | €m           | €m            | €m           | €m           |             |
| Valeur de référence (basé sur les résultats 2015-16) (3)      |          |                  |                        |   | 46%               | 18%             | 2,0                    | n/a          | 22,8          | 9,1          | 49,7         |             |
| Valeur de l'entreprise sur base de la médiane (€n)            |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 203,8         | 142,1        | 111,2        |             |
| Dette financière nette  |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | (48,7)        | (48,7)       | (48,7)       |             |
| Valeur Paulus   |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 3,5           | 3,5          | 3,5          |             |
| Valeur des fonds propres                                      |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 158,6         | 96,9         | 66,0         |             |
| Nombre d'actions  |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 1,16          | 1,16         | 1,16         |             |
| Prix par action sans décote                                   |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 137,1         | 83,8         | 57,1         |             |
| Application de la décote de taille et de liquidité de 20% (4) |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              |               |              |              |             |
| <b>Moyenne</b>  |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | <b>17,7x</b>  | <b>7,5x</b>  | <b>12,1x</b> | <b>2,3x</b> |
| <b>Médiane</b>  |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | <b>18,7x</b>  | <b>7,2x</b>  | <b>12,5x</b> | <b>1,8x</b> |
| <b>Païra Daïza</b>  |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | €n            | €n           | €n           |             |
| Valeur de l'entreprise sur base de la médiane (€n)            |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 163,0         | 113,7        | 89,0         |             |
| Valeur des fonds propres                                      |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 117,9         | 68,5         | 43,8         |             |
| Prix par action avec décote                                   |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 101,9         | 59,2         | 37,9         |             |
| Valeur de l'entreprise sur base du Prix Offert (€n)           |          |                  |                        |   |                   |                 |                        |              | 126,7         | 126,7        | 126,7        |             |

Source: FactSet, 30/11/2015; Bloomberg; Information d'entreprise

(1) Valeur d'entreprise = Capitalisation boursière + Dette financière nette - investissements dans des entreprises liées + intérêts minoritaires + actions de priorité + obligations de pensions

(2) L'entreprise a été exclue (EV/EBITDA, EV/EBIT) parce que la société n'est pas comparable au niveau de profitabilité

(3) Les valeurs prennent pas en compte les activités de Paulus.

(4) Remarque: la décote de taille et de liquidité est appliquée aux sociétés comparables sauf SnowWorld NV

| Estimation 2016 (consensus des analystes)                     |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              |               |              |              |             |
|---|----------|--------------------------|-------------------------------|-------|-------------------|-----------------|----------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| Société   | Pays     | Cap<br>boursière<br>(m€) | Valeur<br>d'entreprise<br>(1) | CA    | marge<br>d'EBITDA | marge<br>d'EBIT | Rendement<br>de div. | P/E          | EV/EBITD<br>A | EV/EBIT      | EV/CA        |             |
| Euro Disney SCA (2)   | France   | 908                      | 1,832                         | 1,436 | 10.0%             | -4.3%           | 0.0%                 | n/m          | 12.7x         | n/m          | 1.3x         |             |
| Merlin Entertainments Plc                                     | UK       | 5,912                    | 7,319                         | 1,966 | 32.1%             | 23.8%           | 1.7%                 | 20.0x        | 11.6x         | 15.6x        | 3.7x         |             |
| SeaWorld Entertainment, Inc.                                  | US       | 1,415                    | 2,737                         | 1,327 | 27.3%             | 13.5%           | 4.7%                 | 18.9x        | 7.5x          | 15.3x        | 2.1x         |             |
| Six Flags Entertainment Corporation                           | US       | 4,577                    | 6,190                         | 1,234 | 39.2%             | 29.1%           | 4.3%                 | 29.8x        | 12.8x         | 17.3x        | 5.0x         |             |
| Cedar Fair, L.P.  | US       | 2,987                    | 4,233                         | 1,212 | 37.6%             | 26.6%           | 5.7%                 | 16.1x        | 9.3x          | 13.1x        | 3.5x         |             |
| Compagnie des Alpes SA  | France   | 418                      | 765                           | 714   | 26.3%             | 10.4%           | 2.7%                 | 12.4x        | 4.1x          | 10.3x        | 1.1x         |             |
| Tivoli A/S (2)  | Danemark | 290                      | 299                           |       |                   |                 | n/a                  | n/a          | n/a           | n/a          | n/a          |             |
| SnowWorld NV  | Pays-Bas | 20                       | 60                            | 27    | 32.2%             | 20.3%           | 3.6%                 | 7.9x         | 6.7x          | 10.7x        | 2.2x         |             |
| <b>Moyenne</b>  |          |                          |                               |       | <b>29.2%</b>      | <b>17.1%</b>    | <b>3.79%</b>         | <b>17.5x</b> | <b>8.7x</b>   | <b>13.7x</b> | <b>2.7x</b>  |             |
| <b>Médiane</b>  |          |                          |                               |       | <b>32.1%</b>      | <b>20.3%</b>    | <b>3.94%</b>         | <b>17.5x</b> | <b>8.4x</b>   | <b>14.2x</b> | <b>2.2x</b>  |             |
| Païra Daïza   | Belgique | 82                       | 138                           | 55    | 47%               | 20%             | n/a                  | n/a          | 5.3x          | 12.6x        | 2.5x         |             |
| <b>Païra Daïza</b>  |          |                          |                               |       | %                 | %               | €/ share             | €m           | €m            | €m           | €m           |             |
| Valeur de référence (basé sur les résultats 2016-17) (3)      |          |                          |                               |       | 47.0%             | 19.8%           | n/a                  | n/a          | 25.9          | 10.9         | 55.2         |             |
| Valeur de l'entreprise sur base de la médiane (€m)            |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 218.4         | 155.2        | 119.6        |             |
| Dette financière nette  |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | (48.7)        | (48.7)       | (48.7)       |             |
| Valeur Paulus   |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 3.5           | 3.5          | 3.5          |             |
| Valeur des fonds propres                                      |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 173.2         | 110.0        | 74.4         |             |
| Nombre d'actions  |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 1.16          | 1.16         | 1.16         |             |
| Prix par action sans décote                                   |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 149.8         | 95.1         | 64.3         |             |
| Application de la décote de taille et de liquidité de 20% (4) |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              |               |              |              |             |
| <b>Moyenne</b>  |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | <b>14.0x</b>  | <b>6.9x</b>  | <b>11.0x</b> | <b>2.1x</b> |
| <b>Médiane</b>  |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | <b>14.0x</b>  | <b>6.7x</b>  | <b>11.4x</b> | <b>1.7x</b> |
| <b>Païra Daïza</b>  |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | €m            | €m           | €m           |             |
| Valeur de l'entreprise sur base de la médiane (€m)            |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 174.7         | 124.2        | 95.7         |             |
| Valeur des fonds propres                                      |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 129.6         | 79.0         | 50.5         |             |
| Prix par action avec décote                                   |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 112.0         | 68.3         | 43.7         |             |
| Valeur de l'entreprise sur base du Prix Offert (€m)           |          |                          |                               |       |                   |                 |                      |              | 126.7         | 126.7        | 126.7        |             |

Source: FactSet, 30/11/2015; Bloomberg; Information d'entreprise

(1) Valeur d'entreprise = Capitalisation boursière + Dette financière nette - investissements dans des entreprises liées + intérêts minoritaires + actions de priorité + obligations de pensions

(2) L'entreprise a été exclue (EV/EBITDA, EV/EBIT) parce que la société n'est pas comparable au niveau de profitabilité

(3) Les valeurs prennent pas en compte les activités de Paulus.

(4) Remarque: la décote de taille et de liquidité est appliquée aux sociétés comparables sauf SnowWorld NV

Dans la composition du groupe d'entreprises comparables, l'Offrant estime qu'il n'y a pas une seule entreprise pouvant être comparable de manière adéquate à Païra Daïza en termes d'activités, de présence géographique, de taille, de rentabilité, de structure financière et de niveau d'investissements. En particulier, le programme d'investissements substantiel annuel de Païra Daïza a d'importantes implications concernant les flux de trésorerie, qui ne peuvent être capturés de manière appropriée par un multiple basé sur les bénéfices (i.e. EBITDA, EBIT, résultat net), mais plutôt par un multiple basé sur les flux de trésorerie (à savoir le cash-flow libre). Néanmoins, sur la base de l'évaluation de l'Offrant, le programme d'investissements historique de Païra Daïza a conduit à des flux de trésorerie négatifs, ce qui rend l'évaluation basée sur cette méthode inutile.

En outre, nous observons que la plupart des sociétés sélectionnées sont des entreprises sensiblement plus grandes, opérant plusieurs parcs pendant toute l'année dans divers endroits et qui ont une liquidité beaucoup plus importante sur leurs marchés boursiers, ce qui, à notre avis, doit être reflété par une prime de taille et de

liquidité par rapport à la liquidité très limitée de Pairi Daiza sur Alternext Brussels ayant une seule cotation par jour. L'Offrant a appliqué une décote de taille et de liquidité de 20% par rapport au groupe de sociétés comparables (à l'exception de SnowWorld NV car c'est une société de taille similaire à Pairi Daiza).

Sur base des résultats financiers (chiffres d'affaires, EBITDA, EBIT, résultat net) réalisés en 2014-2015, la fourchette de prix par action est de 40,40 EUR à 117,00 EUR en appliquant une décote de taille et de liquidité de 20% décrit dans le paragraphe ci-dessus. Sur base des résultats financiers (chiffre d'affaires, EBITDA, EBIT) estimés (correspondant au consensus des analystes) pour l'année 2015 et 2016, la fourchette de prix par action est respectivement de 37,90 EUR à 101,90 EUR et de 43,70 EUR et 112,00 EUR en appliquant la même décote de taille et de liquidité de 20%.

La largeur des fourchettes de prix par action indique et confirme le caractère non adéquat selon l'Offrant de la méthode des multiples d'entreprises similaires cotées en bourse pour la valorisation de Pairi Daiza.

En conclusion, l'Offrant estime que les multiples d'entreprises similaires cotées en bourse ne peuvent pas être considérés comme des points de référence pertinents et ils n'ont donc pas été retenus comme une méthode de valorisation valable.

## II. Multiples d'opérations similaires

Alternativement, le Prix Offert peut également être évalué en prenant pour référence des multiples de valorisation d'opérations similaires (fusions et acquisitions). Les tableaux ci-dessous donnent un aperçu d'un ensemble de transactions dans le secteur du parc à thème, parc d'attractions et parc animalier sélectionné au cours des 6 dernières années et pour lesquelles des mesures financières et des multiples de transaction implicite sont disponibles dans certains cas. Nous avons fait une distinction entre les transactions ayant une valeur inférieure à 500.000.000 EUR et les transactions ayant une valeur supérieure à ce seuil, ces dernières concernant des entreprises sensiblement plus grandes avec des activités plus diversifiées sur plusieurs zones géographiques. Les quatre transactions ayant une valeur supérieur à 500.000.000 EUR concernent des acquisitions de participations dans des entreprises significativement plus grandes avec des actions beaucoup plus liquides par rapport à Pairi Daiza (à savoir Euro Disney, Great Wolf Resorts, Merlin Entertainments Group and USJ Co). Nous avons donc appliqué une décote de taille et de liquidité de 20% sur ces quatre transactions.



| Date (1)   | Société visée                                    | Offrant                              | Description   |
|------------|--|--------------------------------------|---|
| 22/05/2015 | Planete Sauvage Park; Parc de la Mer de Sable    | Looping Group                        | Looping Group, l'opérateur français des parcs d'attractions, et une société de portefeuille de HIG Capital, LLC, la société de private equity et de capital risque privé américain, a convenu d'acquérir Parc de la Mer de Sable, le parc d'attractions à thème, basé en France, qui offre des facilités de divertissement pour les enfants et les familles et Planète Sauvage Parc, parc animalier français, de la Compagnie des Alpes SA (CDA), l'opérateur coté des parcs de loisirs et domaines de ski, basé en France. |
| 20/02/2015 | Euro Disney SCA                                  | The Walt Disney Company              | Walt Disney Company, société mère de Euro Disney, a mis en place un plan de recapitalisation de sa filiale pour un montant total d'environ un milliard d'euros suivi d'une offre publique d'achat simplifiée. Euro Disney est la société française cotée qui exploite le complexe de Disneyland Paris. Le but de l'enchaînement de transactions est de renforcer la structure bilancielle de la société et d'augmenter sa liquidité.  |
| 06/01/2015 | Walibi Sud-Ouest; Dolfinarium Harderwijk B.V.    | Continental Leisure Projects SARL    | Continental Leisure Projects SARL, la société d'holding basée en Espagne ayant intérêt pour les propriétaires et exploitants de parcs et aquariums, et une filiale de Aspro Parks, le propriétaire basée en Espagne et exploitant de parcs de loisirs et les centres de loisirs, a acquis Dolfinarium Harderwijk BV, le propriétaire et exploitant néerlandais du parc de dauphins, et a convenu d'acquérir Walibi Sud-Ouest, le parc de loisirs basé en France, de la Compagnie des Alpes SA (CDA).                        |
| 10/04/2014 | Looping Group (30% Stake)                        | H.I.G. Capital France                | H.I.G. Capital France, le fonds d'investissement privé basé en France LLC, a acquis une participation de 30% dans Looping Group, la société basée en France qui possède et exploite des parcs d'attractions, de la Compagnie des Alpes.   |
| 14/01/2014 | Pairi Daiza                                      | Wildo Properties                     | Wildo properties, société patrimoniale contrôlée par Eric Domb, a acquis une participation de 15,30% en Pairi Daiza, détenue par la Société régionale d'Investissements de Wallonie (S.R.I.W.).   |
| 31/03/2013 | New Zealand Experience Limited                   | Rangitira Limited                    | Rangitira Limited a signé un accord définitif pour acquérir New Zealand Experience Limited. New Zealand Experience Limited, la société basée cotée Nouvelle-Zélande, dont le siège social est dans Manakau City, Auckland, est engagé dans l'opération du parc à thème Rainbows End.  |
| 04/11/2012 | Port Aventura Entertainment, S.A. (50% Stake)    | InvestIndustrial                     | InvestIndustrial, private equity italien, a acquis les 50% de Port Aventura que détenait encore Criteria CaixaHolding. Port Aventura est une société espagnole qui exploite des parcs à thème. L'immobilier résidentiel et commercial ne fait pas partie de la transaction.   |
| 13/03/2012 | Great Wolf Resorts                               | Apollo Global Management             | Apollo Global Management, private equity américain, a acquis toutes les actions de Great Wolf Resorts (société américaine qui exploite des complexes hôteliers incluant des espaces de loisirs et des attractions).   |
| 19/12/2011 | Living and Leisure Australia Group               | Merlin Entertainments Group          | Merlin Entertainments a acquis Living and Leisure Australia Group, un groupe australien coté actif dans le secteur des loisirs et en particulier des parcs à thèmes aquatiques et animaliers et des vacances au ski. Cette acquisition permet à Merlin Entertainments de renforcer son expansion internationale ainsi que son exposition aux pays asiatiques et à l'Australie.  |
| 31/01/2011 | Compagnie des Alpes SA (Seven Leisure Parks)     | H.I.G. European Capital Partners SAS | Le parc de Bagatelle, Aquarium, Mini Chateaux et le Val de Loire Aquarium, Bouveret parc de l'eau, les parcs suisses, Avonturenpark Hellendoorn, le parc néerlandais et Pleasurewood Hills, le parc basé au Royaume-Uni sont acquis par la Compagnie des Alpes SA, dans une transaction <i>management buy-out</i> , soutenu par HIG Europe Capital Partners SAS, la filiale de private equity français de HIG Capital LLC, la firme américaine de private equity.   |
| 14/01/2011 | SEML Nouvelle du Parc du Futuroscope (45% Stake) | Compagnie des Alpes SA               | Compagnie des Alpes SA a accepté d'acquérir une participation de 40% dans SEML Nouvelle du Parc du Futuroscope, l'exploitant français d'un parc d'attractions, de la Caisse des Dépôts et Consignations, le fournisseur français des services financiers, et Conseil Général de la Vienne.  |
| 31/07/2010 | Merlin Entertainments Group Plc (28% Stake)      | CVC Capital Partners Limited         | CVC Capital Partners a acquis 28% du groupe Merlin Entertainments qui étaient détenus par Blackstone Group et Dubai International Capital. Merlin Entertainments est une société basée au Royaume-Uni et active dans le secteur des loisirs et en particulier dans l'exploitation de parcs.   |
| 19/05/2010 | Movie Park Germany GmbH & Co KG                  | Parques Reunidos, S.A.               | Parques Reunidos SA, l'exploitant espagnol des parcs d'attractions, parcs animaliers et parcs aquatiques, a acquis Movie Park Germany GmbH & Co KG, le parc à thème basée en Allemagne, de Six Flags Inc détenue par StarParks Group, un holding basé au Luxembourg formé par Palamon Capital Partners LP, la firme britannique de private equity.  |
| 19/03/2009 | USJ Co   | SG Investment KK                     | SG Investment KK, véhicule d'investissement soutenu par le consortium composé de Goldman Sachs, MBK Partners, Owl Creek Asset Management et Glenn Gumpel (CEO de USJ Co), a acquis les actions de USJ Co, société japonaise cotée, active dans le secteur des loisirs et en particulier dans l'exploitation de parcs à thème.   |

(1) Date d'achèvement

Source: MergerMarket

| Date de achèvement   | Société visée                                    | Offrant                              | Valeur de transaction (mEUR) (1) | EV/CA       | EV/EBITDA    | EV/EBIT      | P/E          |
|--|--|--------------------------------------|----------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 22/05/2015   | Planete Sauvage Park; Parc de la Mer de Sable    | Looping Group                        | 15                               | 1,1x        | NA           | NA           | NA           |
| 20/02/2015   | Euro Disney SCA                                  | The Walt Disney Company              | 2.755                            | 2,1x        | 23,5x        | NA           | NA           |
| 06/01/2015   | Walibi Sud-Ouest; Dolfinarium Harderwijk B.V.    | Continental Leisure Projects SARL    | 31                               | 1,4x        | 31,4x        | NA           | NA           |
| 10/04/2014   | Looping Group (30% Stake)                        | H.I.G. Capital France                | 10                               | 1,0x        | NA           | NA           | NA           |
| 14/01/2014   | Pairi Daiza (2)                                  | Wildo Properties                     | 7                                | 2,4x        | 6,8x         | NM           | NM           |
| 31/03/2013   | New Zealand Experience Limited                   | Rangatira Limited                    | 9                                | 1,2x        | 4,9x         | 6,7x         | 9,5x         |
| 04/11/2012   | Port Aventura Entertainment, S.A. (50% Stake)    | InvestIndustrial                     | 105                              | 2,6x        | 7,9x         | 11,7x        | 16,6x        |
| 13/03/2012   | Great Wolf Resorts                               | Apollo Global Management             | 559                              | 2,6x        | 10,1x        | 33,6x        | NA           |
| 19/12/2011   | Living and Leisure Australia Group               | Merlin Entertainments Group          | 184                              | 1,9x        | 7,6x         | 15,5x        | 57,1x        |
| 31/01/2011   | Compagnie des Alpes SA (Seven Leisure Parks)     | H.I.G. European Capital Partners SAS | 29                               | 1,0x        | 5,9x         | NA           | NA           |
| 14/01/2011   | SEML Nouvelle du Parc du Futuroscope (45% Stake) | Compagnie des Alpes SA               | 26                               | 0,7x        | 4,2x         | 7,6x         | 7,4x         |
| 31/07/2010   | Merlin Entertainments Group Plc (28% Stake)      | CVC Capital Partners Limited         | 763                              | 4,4x        | 14,3x        | 19,0x        | NA           |
| 19/05/2010   | Movie Park Germany GmbH & Co KG                  | Parques Reunidos, S.A.               | 50                               | 1,8x        | 7,8x         | NA           | NA           |
| 19/03/2009   | USJ Co   | SG Investment KK                     | 1.066                            | 1,9x        | 6,4x         | 16,4x        | 16,4x        |
| <b>Toutes les transactions</b>   |  |                                      | <b>Moyenne</b>                   | 1,9x        | 10,9x        | 15,8x        | 21,4x        |
|  |  |                                      | <b>Médiane</b>                   | 1,9x        | 7,7x         | 15,5x        | 16,4x        |
| <b>Toutes les transactions avec une décote de 20% pour les transactions &gt; €500m</b>   |  |                                      | <b>Moyenne</b>                   | <b>1,7x</b> | <b>10,0x</b> | <b>13,8x</b> | <b>20,7x</b> |
|  |  |                                      | <b>Médiane</b>                   | <b>1,6x</b> | <b>7,7x</b>  | <b>13,1x</b> | <b>13,1x</b> |
| <b>Pairi Daiza</b>   |  |                                      |                                  | €m          | €m           | €m           | €m           |
| Valeur de référence (basé sur les résultats 2014-15) (3)   |  |                                      |                                  | 42,5        | 18,8         | 6,1          | 3,9          |
| <b>Valeur de l'entreprise sur base de toutes les transactions avec une décote de 20% pour les transactions &gt; €500m (€m)</b> |  |                                      |                                  | <b>67,9</b> | <b>144,9</b> | <b>79,6</b>  | <b>96,3</b>  |
| Dette financière nette   |  |                                      |                                  | (48,7)      | (48,7)       | (48,7)       | (48,7)       |
| Valeur Paulus  |  |                                      |                                  | 3,5         | 3,5          | 3,5          | 3,5          |
| <b>Valeur des fonds propres</b>  |  |                                      |                                  | <b>22,7</b> | <b>99,7</b>  | <b>34,4</b>  | <b>51,2</b>  |
| Nombre d'actions   |  |                                      |                                  | 1,16        | 1,16         | 1,16         | 1,16         |
| <b>Prix par action</b>   |  |                                      |                                  | <b>19,6</b> | <b>86,2</b>  | <b>29,7</b>  | <b>44,2</b>  |

Source: MergerMarket

(1) Valeur de transaction = Participation (%) \* Valeur d'entreprise

(2) La Transaction incluait un complément de prix au cas où Wildo Properties vendrait ses actions Pairi Daiza durant les 5 années suivant cette transaction

(3) Les valeurs prennent pas en compte les activités de Paulus.

Le tableau ci-dessus montre les résultats de l'analyse des multiples de transactions similaires. Sur la base des données financiers (chiffres d'affaires, EBITDA, EBIT, résultat net) réalisés en 2014-2015, la fourchette de prix par action est de 19,60 EUR à 86,20 EUR.

Eu égard à la largeur de la fourchette de prix par action, l'applicabilité et la fiabilité des multiples de transactions dans le secteur du parc à thème, parc d'attractions et parc animalier sont considérées comme faible car elles sont affectées en particulier par :

- Le manque de transactions comparables pertinentes, ce qui est une faiblesse inhérente de cette méthode d'évaluation.
- Le manque de transactions comparables pour lesquelles les paramètres financiers sont publiés (i.e. multiples implicites).
- Les multiples de transactions publiés sont fondés sur les bénéfices (EBITDA, EBIT, bénéfice net) et ne prennent pas en considération les différents niveaux d'investissements des entreprises qui ont un impact important sur les flux de trésorerie libres.
- Une comparabilité limitée avec des transactions qui ont eu lieu tout au long de différents moments du cycle économique (2009-2015).

Pour ces raisons, nous pensons que les multiples de transactions ne peuvent pas être considérés comme des points de référence pertinents et ils n'ont donc pas été retenus comme une méthode de valorisation valable.

(F) Conclusion

L'Offrant propose 73,00 EUR en espèces pour chaque Action. Le Prix Offert:

- représente respectivement une prime de 86,8%, 18,5% et -13,4% par rapport à la fourchette de prix par action en utilisant la méthode DCF et établie sur base d'une analyse de sensibilité en fonction du coût moyen pondéré du capital et du taux de croissance perpétuel, ce qui correspond à un prix minimum de 39,10 EUR, un prix médian de 61,62 EUR et un prix maximum de 84,30 EUR.
- augmenté du dividende payé le 16 septembre 2015 représente une prime de 25,2% par rapport au cours de clôture du 10 septembre 2015, de 28,2% par rapport au cours moyen de l'action pendant le mois précédent la Date de l'Annonce de l'Intention, de 35,3% par rapport au cours moyen des trois derniers mois, de 38,6% par rapport au cours moyen des six derniers mois, de 48,0% par rapport au cours moyen des douze derniers mois et une prime de 250,1% par rapport au cours moyen depuis l'IPO. Ces primes sont sensiblement plus élevées que les primes payées par les actionnaires de contrôle dans des offres publiques d'achat sur le marché belge depuis 2009. En conclusion, et partant d'une analyse des diverses méthodes d'évaluation, l'Offrant est convaincu que le Prix Offert de 73,00 EUR par Action représente une offre attrayante pour les Actionnaires.

On remarque également que le Prix Offert est bien au-dessus de la fourchette étroite d'évaluation de l'Expert Indépendant, ce qui correspond à une fourchette de 63,60 EUR à 68,70 EUR, basée sur les valeurs centrales des méthodes d'évaluation retenues (DCF et méthode d'actualisation des dividendes), et à l'extrémité supérieure de la fourchette étendue d'évaluation de l'Expert Indépendant, ce qui correspond à une fourchette de 58,70 EUR à 80,40 EUR, basée sur les valeurs extrêmes des méthodes d'évaluation retenues par l'Expert Indépendant.

## 7.2 Régularité et validité de l'Offre

(a) Décision du conseil d'administration d'émettre l'Offre d'Acquisition

Le 23 novembre 2015, le conseil d'administration de l'Offrant a approuvé le lancement d'une Offre d'Acquisition (éventuellement suivie d'une offre de reprise) sur la Société Visée.

(b) Exigences de l'article 3 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition

L'Offre d'Acquisition est émise conformément aux exigences visées à l'article 3 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition :

- (i) l'Offre d'Acquisition est émise pour toutes les Actions, et plus spécifiquement toutes les actions en circulation émises par Pairs Daiza, à l'exception des actions qui sont déjà détenues par l'Offrant ou par les personnes liées à l'Offrant ;
  - (ii) la disponibilité inconditionnelle et irrévocable des fonds nécessaires pour le paiement du Prix Offert pour toutes les Actions est confirmée par KBC Bank NV ;
  - (iii) les conditions de l'Offre d'Acquisition sont conformes à la législation applicable, et plus spécifiquement à la Loi relative aux offres publiques d'acquisition et l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition. L'Offrant est d'avis que ces conditions, et notamment le Prix Offert, sont de nature à permettre à l'Offrant d'obtenir le résultat recherché ;
  - (iv) l'Offrant s'engage, en ce qui dépend de lui, à mener l'Offre à son terme, sans préjudice des conditions exposées à la section 7.1(c) ; et
  - (v) KBC Securities NV centralisera les acceptations de l'Offre avec la collaboration de KBC Bank NV et CBC Banque SA, qui assureront les services d'établissement-guichet. Les Etablissements-Guichet se chargeront du paiement du Prix Offert.
- (c) Approbation réglementaire

L'Offre d'Acquisition n'est soumise à aucune autre approbation réglementaire que l'approbation du présent Prospectus par la FSMA.

### 7.3 Calendrier prévisionnel

| <b>Événement</b>   | <b>Date (prévue)</b>          |
|--|-------------------------------|
| Date d' Annonce de l' Intention  | 11 septembre 2015             |
| Date d' Annonce  | 25 novembre 2015              |
| Approbation du Prospectus par la FSMA  | 5 février 2016                |
| Approbation du mémoire en réponse par la FSMA  | 5 février 2016                |
| Publication du Prospectus  | 15 février 2016               |
| Ouverture de la Période d' Acceptation Initiale  | 16 février 2016               |
| Clôture de la Période d' Acceptation Initiale  | 8 mars 2016 – 16 heures CET   |
| Publication des résultats de la Période d' Acceptation Initiale (et indication par l' Offrant du respect éventuel des conditions de l' Offre d' Acquisition ou, à défaut, de la renonciation éventuelle de l' Offrant à cette/ces condition(s)). | 15 mars 2016                  |
| Date Initiale de Paiement  | 18 mars 2016 au plus tard     |
| Réouverture de l' Offre d' Acquisition en tant qu' offre obligatoire par Alychlo (si Alychlo entre dans le capital de l' Offrant)  | 21 mars 2016                  |
| Clôture de la Période d' Acceptation de l' offre obligatoire par Alychlo   | 15 avril 2016 – 16 heures CET |
| Publication des résultats de l' offre obligatoire par Alychlo  | 21 avril 2016                 |
| Date de paiement de l' offre obligatoire par Alychlo   | 27 avril 2016 au plus tard    |
| Offre de reprise   | 28 avril 2016                 |
| Clôture de la Période d' Acceptation de l' offre de reprise  | 19 mai 2016 – 16 heures CET   |
| Publication des résultats de l' offre de reprise   | 25 mai 2016                   |
| Date de paiement de l' offre de reprise  | 30 mai 2016 au plus tard      |

### 7.4 Période d' Acceptation Initiale

(a) Période d' Acceptation Initiale

La Période d' Acceptation Initiale court du 16 février 2016 au 8 mars 2016, 16 heures CET.

(b) Prolongation de la Période d' Acceptation Initiale

Conformément à l' article 31 de l' Arrêté royal relatif aux offres publiques d' acquisition, la Période d' Acceptation Initiale peut être prolongée de cinq (5) Jours ouvrables. Tel serait le cas si, à tout moment pendant la période d' offre, l' Offrant ou une Personne Agissant de Concert avec l' Offrant acquiert ou s' engage à acquérir des Actions en dehors du cadre de l' Offre d' Acquisition à un prix supérieur au Prix Offert. Le Prix Offert est dans ce cas aligné

sur ce prix supérieur et la Période d'Acceptation Initiale est prolongée de cinq (5) Jours ouvrables, à compter de la publication de la majoration du prix, afin de permettre aux Actionnaires d'accepter l'Offre d'Acquisition à ce prix supérieur.

**7.5 L'Offrant détient moins de 90% des actions de Paire Daiza à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale – Réouverture volontaire**

- (a) Si l'Offrant détient moins de 90% des actions de Paire Daiza à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale, une des conditions de l'Offre ne sera pas remplie.
- (b) L'Offrant aura le droit, à son entière discrétion, (i) de se retirer ou (ii) de rouvrir l'Offre, et devra annoncer son intention dans les cinq (5) Jours Ouvrables à compter de la clôture de la Période d'Acceptation Initiale.

Toutefois, la réouverture de l'Offre n'est envisageable que si l'Offrant a renoncé à la condition de seuil de l'Offre telle que décrite à la section 7.1(c)(a)(i) du présent Prospectus (voyez la section 7.6 du présent Prospectus).

- (c) Si l'Offre est rouverte (en tant qu'offre obligatoire par Alychlo en application de la section 7.6 du présent Prospectus) après la Période d'Acceptation Initiale, elle le sera dans un délai de dix (10) Jours ouvrables à compter de la publication des résultats de la dernière Période d'Acceptation.
- (d) Si après la réouverture de l'Offre en tant qu'offre obligatoire par Alychlo, l'offrant (à savoir Alychlo) détient toujours moins de 90% des actions de Paire Daiza à la clôture de la Période d'Acceptation de l'offre obligatoire par Alychlo, l'offrant (à savoir Alychlo) se réserve le droit, à son entière discrétion, de rouvrir l'Offre en application de la section 7.6 du présent Prospectus.

**7.6 L'Offrant et les personnes liées à l'Offrant détiennent au moins 90% des actions de Paire Daiza à la clôture d'une Période d'Acceptation ou l'Offrant renonce à la condition de seuil de l'Offre – Réouverture en tant qu'offre obligatoire**

- (a) Si
  - (i) l'Offrant et les personnes liées à l'Offrant détiennent au moins 90% des actions de Paire Daiza à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ; ou
  - (ii) l'Offrant renonce à la condition de seuil de l'Offre telle que décrite à la section 7.1(c)(a)(i) du présent Prospectus (et par conséquent Alychlo souscrita à une augmentation de capital de l'Offrant et obtiendra dès lors le contrôle conjoint de l'Offrant),

l'Offre est rouverte en tant qu'offre obligatoire par Alychlo.

- (b) Emergence de l'obligation de lancer une offre

Comme décrit dans la section 4.4 du présent Prospectus, suite à la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, à l'occasion de laquelle l'Offrant confirmera que l'ensemble des conditions de l'Offre sont remplies ou qu'il renonce aux conditions de l'Offre, Alychlo participera à une augmentation du capital de l'Offrant en effectuant un apport en nature (consistant en une créance qui représente les fonds nécessaires au paiement du Prix Offert en vue de l'acquisition des Actions proposées en réponse à l'Offre ; ces fonds ont été avancés par Alychlo dans le cadre du financement de l'Offre d'Acquisition (voyez également les sections 4.4(b) et 7.11(c) du présent Prospectus)).

L'Offrant est une « entreprise détentrice » de la Société Visée au sens de l'article 1, §2, 6° de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition. Suite à l'apport d'Alychlo dans le capital de l'Offrant, Alychlo obtiendra le contrôle conjoint de l'Offrant (ensemble avec Wildo) et dès lors une obligation de lancer une offre sur les actions de Pairi Daiza dans le sens de l'article 51, §1 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition naîtra dans le chef d'Alychlo. Alychlo, agissant de concert avec l'Offrant dans le cadre de l'offre volontaire, agira elle-même comme l'offrant dans le cadre de l'offre obligatoire.

L'information relative à Alychlo conformément la section 2 de l'annexe I<sup>er</sup> à l'Arrête Royal relatif aux offres publiques d'acquisition est jointe au Prospectus en Annexe 7.

(c) Prix de l'offre obligatoire

Conformément à l'article 53 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, le prix de l'offre obligatoire est au moins égal au plus élevé des deux montants suivants :

- (i) le prix le plus élevé qui a été payé, au cours des douze mois précédant l'annonce de l'offre, par l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui pour les titres concernés ;
- (ii) la moyenne pondérée des prix de négociation pratiqués sur le marché le plus liquide des titres concernés, au cours des trente derniers jours calendrier qui ont précédé la naissance de l'obligation de lancer une offre.

Lorsque l'obligation de lancer une offre naît parce qu'une personne acquiert directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition de titres, le contrôle d'une entreprise détentrice, le prix le plus élevé (visé ci-dessus) est déterminé en prenant en compte le prix implicite de la participation dans la Société Visée, compris dans le prix qui a été payé pour l'acquisition des titres avec droit de vote de l'entreprise détentrice ou de la personne qui la contrôle.

Sur la base des règles exposées ci-dessus, le prix pour l'offre obligatoire sur Pairi Daiza sera donc égal au Prix Offert pour l'Offre initiale (volontaire). En effet, si Alychlo devient actionnaire de l'Offrant suite à la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, ceci aura lieu par le biais d'une émission d'actions de l'Offrant à Alychlo à un prix par action qui évaluera l'action sous-jacente de Pairi Daiza au Prix Offert.

Comme mentionné à la section 4.7(d) du présent Prospectus, Wildo a apporté 770.853 actions de la Société Visée au capital social de l'Offrant à l'occasion de la constitution de l'Offrant. Par conséquent, il s'agit non pas d'une acquisition mais bien d'un apport. Un prix n'a donc pas été payé en échange de ces 770.853 actions de la Société Visée mais 801.093 actions de l'Offrant ont été émises en faveur de Wildo. Etant donné que le capital social de l'Offrant s'élève à 58.479.862 EUR et qu'il est représenté par 801.094 actions, la valeur au pair comptable de chaque action s'élève à 73,00 EUR, ce qui équivaut au Prix Offert.

Pour le reste, aucune partie à l'Offre n'a acquis des actions de Pairi Daiza à un prix supérieur au Prix Offert dans les douze (12) derniers mois précédant l'annonce de l'Offre (voyez également la section 4.7(d) du présent Prospectus).

Vu les circonstances spécifiques dans lesquelles l'obligation de faire une offre naîtrait le cas échéant, la période de référence pour le calcul de la moyenne pondérée des prix de négociation susmentionnée sera déterminée sur la base des trente derniers jours calendrier qui ont précédé la date du 25 novembre 2015 (soit la date à laquelle l'Offre a été annoncée) (dérogation à l'article 53, alinéa 1, 2°, de l'Arrête Royal relatif aux offres publiques de l'acquisition, conformément à l'article 35, §1 de la Loi relative aux offres publiques de

l'acquisition). La moyenne pondérée des prix de négociation de cette période de référence s'élève à 72,89 EUR et est donc inférieure au Prix Offert.

(d) Autres conséquences de l'obligation de lancer une offre

Outre les obligations ayant trait au prix de l'offre, telles que prévues à l'article 53 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, la conversion de l'Offre en une offre obligatoire aurait d'autres conséquences, parmi lesquelles les conséquences suivantes :

- (i) L'offre d'acquisition obligatoire sera obligatoirement inconditionnelle (ceci signifie que toutes conditions attachées à l'Offre – voyez la section 7.1(c) du présent Prospectus – seront automatiquement nulles). Toutefois, au moment de la conversion de l'Offre en une offre obligatoire, les conditions de l'Offre seront déjà remplies ou l'Offrant y aura au moins renoncé.
- (ii) La condition dite « de réussite » pour l'émission d'une offre de reprise simplifiée qui est d'application pour une offre d'acquisition volontaire ne sera plus d'application dans le cadre d'une offre d'acquisition obligatoire. Cette condition « de réussite » implique qu'une offre de reprise simplifiée ne peut être émise qu'à condition que l'offrant ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'offre (article 42 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition). En vertu de l'article 57 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, cette condition « de réussite » n'est pas d'application en cas d'offre obligatoire, ce qui signifie qu'en cas d'offre de reprise seule la condition « de seuil » sera d'application (cette condition implique que l'offrant possède, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, au moins 95 % des titres avec droit de vote – voyez la section 7.7 du présent Prospectus)

(e) Dérogations à certaines dispositions de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition

- (i) Dans le cadre d'une telle offre obligatoire, les dérogations suivantes ont été accordées par la FSMA :

- (A) Dérogation à l'article 3, 2° de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition selon lequel en cas d'offre publique d'acquisition, les fonds nécessaires à la réalisation de l'offre sont disponibles, soit en un compte auprès d'un établissement de crédit, soit sous la forme d'un crédit irrévocable et inconditionnel ouvert à l'offrant par un établissement de crédit; ces fonds sont bloqués pour assurer le paiement du prix d'achat des titres acquis dans le cadre de l'offre ou sont affectés exclusivement à cette fin.

Les fonds nécessaires à la réalisation de l'Offre sont disponibles en un compte bloqué auprès de KBC Bank NV. Une attestation de KBC Bank NV à cet effet a été fournie à la FSMA. La dérogation consiste à ne pas devoir fournir une attestation distincte dans le cadre de l'offre obligatoire par rapport à l'attestation qui a déjà été fournie dans le cadre de l'Offre.

- (B) Dérogation aux articles 5, 6 et 7 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition relatif aux obligations, en cas d'offre publique d'acquisition, de transmettre à la FSMA un avis comportant un dossier et éventuellement un communiqué.



Les documents auxquels les articles précités font référence ont été transmis à la FSMA conformément à l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition dans le cadre de l'Offre. La dérogation consiste à ne pas devoir transmettre de nouveaux documents dans le cadre de l'offre obligatoire par rapport aux documents qui ont déjà été transmis dans le cadre de l'Offre.

Pour éviter tout doute, un prospectus distinct ne doit pas être rédigé dans le cadre de l'offre obligatoire parce que le présent Prospectus contient l'ensemble des informations requises tant pour l'offre obligatoire que pour l'Offre.

- (C) Dérogation aux articles 26, 27 et 28 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition ayant trait au mémoire en réponse et à l'examen par l'organe de gestion de la société visée.

Le conseil d'administration de Pairi Daiza a rédigé un mémoire en réponse et a examiné l'Offre. La dérogation consiste à ne pas devoir transmettre un nouveau mémoire en réponse ni réaliser un nouvel examen dans le cadre de l'offre obligatoire par rapport au mémoire en réponse qui a déjà été transmis et à l'examen qui a déjà été réalisé dans le cadre de l'Offre.

- (D) Dérogation à l'article 30, §2 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition selon lequel la période d'acceptation de l'offre débute au plus tôt soit cinq jours ouvrables après l'approbation du prospectus soit, si celle-ci a eu lieu plus tôt, après l'approbation du mémoire en réponse de la société visée.

La dérogation, pour autant que de besoin, consiste en ce que la date de début de la période d'acceptation correspond à la date de début de la réouverture de l'Offre, étant entendu qu'Alychlo prendra en considération une période d'acceptation d'au moins deux semaines et de dix semaines au plus.

- (E) Dérogation à l'article 53 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition selon lequel le prix de l'offre obligatoire est au moins égal au plus élevé des deux montants suivants :

- le prix le plus élevé qui a été payé, au cours des douze mois précédant l'annonce de l'offre, par l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui pour les titres concernés; ou
- la moyenne pondérée des prix de négociation pratiqués sur le marché le plus liquide des titres concernés, au cours des trente derniers jours calendrier qui ont précédé la naissance de l'obligation de lancer une offre.

Comme mentionné à la section 7.6(c) du présent Prospectus, le prix de l'offre d'acquisition obligatoire s'élèvera également à 73,00 EUR. La dérogation consiste en ce que la moyenne pondérée des prix de négociation ne sera pas calculée au cours des trente derniers jours calendrier qui ont précédé la naissance de l'obligation de lancer une offre mais au cours des trente derniers jours calendrier qui ont précédé la date du 25 novembre 2015 (soit la date à laquelle l'Offre a été annoncée). La moyenne pondérée des prix de négociation de cette période de référence s'élève à 72,89 EUR et est

donc inférieure au prix de l'offre obligatoire (voyez la section 7.6(c) du présent Prospectus).

- (F) Dérogation à l'article 2.2.1 de l'Annexe N1 de l'AR OPA qui exige les derniers comptes annuels et/ou consolidés ainsi qu'un état comptable plus récent si des modifications importantes sont survenues depuis la date de clôture de ces comptes ou si cette date remonte à plus de neuf mois.

Les comptes annuels d'Alychlo pour l'exercice social clôturé au 31 mars 2015 ont été joints au prospectus. Ceux-ci datent de plus de neuf mois. Toutefois, Alychlo ne dispose pas d'un état comptable plus récent.

La dérogation consiste en le fait que le Prospectus ne contiendra pas un état comptable plus récent d'Alychlo mais bien une mise à jour de la rubrique C 5.5.1 des comptes annuels d'Alychlo, à savoir celle portant sur l'information relative aux participations (participations et droit sociaux détenus dans d'autres entreprises), afin de refléter la situation semestrielle, donc au 30 septembre 2015. Par ailleurs, Alychlo confirme que les postes des comptes annuels d'Alychlo, outre ceux de ladite rubrique, n'ont pas fait l'objet de modifications importantes entre le 31 mars 2015 et le 30 septembre 2015.

- (ii) Dans le cadre de l'Offre, une dérogation à l'article 35 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, qui exige une réouverture obligatoire de l'offre si l'offrant et les personnes qui lui sont liées détiennent, à l'expiration de la période d'acceptation de l'offre, 90% ou plus des titres avec droit de vote de la société visée, a été accordée par la FSMA.

La dérogation consiste en ce que la réouverture de l'Offre en tant qu'offre obligatoire remplace la réouverture obligatoire de l'Offre conformément à l'article 35 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, étant entendu que l'article 35 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition restera d'application dans la mesure du possible.

- (f) Exécution de l'obligation de lancer une offre

L'exécution par Alychlo de cette obligation de lancer une offre aurait lieu par le biais d'une réouverture de l'Offre. Cette réouverture en tant qu'offre obligatoire aura lieu dans un délai de dix (10) Jours ouvrables à compter de la publication des résultats de la dernière Période d'Acceptation, pour une nouvelle Période d'Acceptation d'au moins deux semaines et de dix semaines au plus.

## **7.7 L'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant détiennent au moins 95% des actions de Paire Daiza à la clôture d'une Période d'Acceptation – Offre de reprise (simplifiée) (squeeze-out)**

- (a) Si l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant détiennent au moins 95% des actions de Paire Daiza à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offrant aura le droit de lancer une offre de reprise simplifiée (conformément à l'article 513 du Code des sociétés et aux articles 42 et 43 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition), afin d'acquérir les Actions qui n'ont pas encore été acquises par l'Offrant, aux mêmes conditions que celles de l'Offre.
- (b) Si l'offrant dans le cadre de l'offre obligatoire, à savoir Alychlo, et les personnes agissant de concert avec cet offrant, à savoir Wildo et Perennitas, détiennent au moins 95% des actions de Paire Daiza à la clôture d'une Période d'Acceptation, Alychlo aura le droit de lancer une

offre de reprise simplifiée (conformément à l'article 513 du Code des sociétés et aux articles 42, 43 et 57 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition), afin d'acquérir les Actions qui n'ont pas encore été acquises par Alychlo, aux mêmes conditions que celles de l'offre obligatoire.

Pour éviter tout doute, conformément à l'article 57 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, l'article 42 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition s'applique indépendamment du fait qu'Alychlo ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'offre. En d'autres mots, la seule condition qu'Alychlo doit remplir afin d'avoir le droit de lancer une offre de reprise simplifiée, est qu'Alychlo et les personnes agissant de concert avec Alychlo, à savoir Wildo et Perennitas, détiennent au moins 95% des actions de Pairi Daiza à la clôture d'une Période d'Acceptation.

- (c) Les actions de Pairi Daiza détenues par l'offrant et par les personnes agissant de concert avec l'offrant sont prises en compte dans le cadre de la présente section 7.7 parce que le scénario 7.7 a trait aux conditions pour pouvoir lancer une offre de reprise simplifiée. A ce sujet, l'article 42, al. 2, de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition précise que « *les titres détenus par les personnes qui agissent de concert avec l'offrant sont assimilés aux titres détenus par l'offrant lui-même* ». Pour le scénario 7.7, il faut donc prendre en compte les actions de Pairi Daiza détenues par l'offrant et par les personnes agissant de concert avec l'offrant.
- (d) L'offre de reprise simplifiée est lancée dans un délai de trois (3) mois à compter de la clôture de la Période d'Acceptation suivant l'offre obligatoire, pour une nouvelle Période d'Acceptation d'au moins quinze (15) Jours ouvrables.
- (e) Lorsqu'une procédure d'offre de reprise est effectivement lancée, l'ensemble des Actions qui n'ont pas été proposées dans le cadre de la procédure d'offre de reprise sont réputées, au terme de celle-ci, être transférées de plein droit à l'Offrant. Les fonds nécessaires au paiement de leur prix sont consignés auprès de la caisse des dépôts et consignations.
- (f) La cotation des actions de Pairi Daiza sur le marché Alternext est automatiquement radiée à la clôture de la procédure d'offre de reprise (cf. section 7.8 du Prospectus pour plus de détails).

## **7.8 Radiation de la cotation et éventuelle réouverture obligatoire de l'Offre d'Acquisition**

Lorsque l'Offre d'Acquisition est clôturée avec succès, l'Offrant peut demander une radiation de la cotation des actions de Pairi Daiza sur Alternext Brussels.

Conformément à la section 2.6 de la Partie II du Rulebook d'Alternext, les actions de Pairi Daiza ne peuvent être radiées de la cotation sur Alternext Brussels qu'après approbation de la FSMA et moyennant, le cas échéant, l'accomplissement de mesures d'accompagnement requises.

Si une offre de reprise, telle que visée à la section 7.7, est émise, la radiation suit automatiquement la clôture de l'offre de reprise.

## **7.9 Droit de vente**

Si (i) l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant détiennent au moins 95% des actions de Pairi Daiza à la clôture de l'Offre d'Acquisition et (ii) l'Offrant n'émet pas d'offre de reprise, telle qu'exposée à la section 7.7, tout Actionnaire peut demander à l'Offrant, conformément aux articles 44 et 57 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, de racheter ses Actions selon les modalités et aux conditions de l'Offre d'Acquisition.

Les Actionnaires qui souhaitent exercer leur droit de vente sont tenus d'introduire leur demande auprès de l'Offrant, par courrier recommandé avec accusé de réception, dans un délai de nonante (90) Jours ouvrables à compter de la clôture de la Période d'Acceptation Initiale.

## **7.10 Acceptation de l'Offre et paiement**

### **(a) Retrait de l'acceptation**

Conformément à l'article 25, 1° de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, les Actionnaires qui, dans le cadre de l'Offre, ont donné leur acceptation, peuvent toujours retirer celle-ci pendant la Période d'Acceptation concernée.

Pour que le retrait d'une acceptation soit valable, il doit être directement notifié par écrit à l'intermédiaire financier auprès duquel l'Actionnaire a introduit son Formulaire d'Acceptation, tout en précisant le nombre d'Actions pour lequel l'acceptation est retirée. Les Actionnaires détenant des Actions nominatives sont informés par Pairi Daiza de la procédure à suivre pour procéder au retrait de leur acceptation. Dans le cas où l'Actionnaire notifie son retrait à un intermédiaire financier qui n'est pas un Établissement-Guichet, cet intermédiaire financier est responsable et a l'obligation d'informer promptement l'un des Établissements-Guichet du retrait. Cette notification à l'un des Établissements-Guichet doit être faite au plus tard le 8 mars 2016 avant 16 heures CET (pour la Période d'Acceptation Initiale) ou, le cas échéant, à la date qui sera déterminée dans la notification et/ou le communiqué de presse concerné(e).

### **(b) Formulaire d'Acceptation**

#### **(i) Généralités**

Les Actionnaires peuvent accepter l'Offre d'Acquisition et vendre leurs Actions en complétant, signant et introduisant dûment le Formulaire d'Acceptation joint en Annexe 1, et ce au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale, ou, le cas échéant, de la Période d'Acceptation subséquente de n'importe quelle réouverture de l'Offre.

Le Formulaire d'Acceptation dûment complété et signé peut être déposé gratuitement et directement auprès d'un des Établissements-Guichet.

Les Actionnaires peuvent également choisir de faire enregistrer leur acceptation directement ou indirectement auprès d'autres intermédiaires financiers. Dans cette hypothèse, ils sont invités à se renseigner sur les coûts et les tarifs que ces organisations perçoivent et qu'ils auront à supporter.

Ces intermédiaires financiers doivent se conformer, le cas échéant, au processus décrit dans le Prospectus.

#### **(ii) Instructions pratiques complémentaires**

- Les Actionnaires détenant des Actions sous forme dématérialisée (inscription sur un compte-titres) sont tenus de demander à leur intermédiaire financier de transférer immédiatement les Actions qu'ils détiennent sur leur compte-titres auprès de cet intermédiaire financier à l'un des Établissements-Guichet. Pour ce faire, ils sont tenus de déposer le Formulaire d'Acceptation dûment complété et signé ou de faire enregistrer leur acceptation d'une autre manière auprès d'un des Établissements-Guichet, directement ou indirectement, par la voie d'autres intermédiaires

financiers. Les autres intermédiaires financiers sont tenus de transférer immédiatement les Actions proposées sur le compte d'un des Établissements-Guichet.

- Les Actionnaires détenant des Actions nominatives recevront une lettre de Pairi Daiza confirmant la propriété du nombre d'Actions et décrivant la procédure à suivre afin de déposer leur Formulaire d'Acceptation dûment complété et signé.

(iii) Propriété des Actions

Les Actionnaires proposant leurs Actions déclarent et garantissent (i) qu'ils sont le propriétaire légal des Actions proposées ; (ii) qu'ils ont le pouvoir et la capacité requis pour accepter l'Offre d'Acquisition ; et (iii) que les Actions proposées sont dès lors quittes et libres de toute caution, de tout gage ou de toute autre charge.

Lorsque les Actions sont la propriété de deux ou plusieurs personnes, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par toutes ces personnes.

Lorsque les Actions font l'objet d'un droit d'usufruit, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire

Lorsque les Actions sont gagées, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par le constituant du gage et le créancier-gagiste, ce dernier devant confirmer expressément la levée irrévocable et inconditionnelle du droit de gage sur les Actions concernées. Lorsque les Actions sont grevées d'une tout autre manière, font l'objet de toute autre créance ou de toute participation, tous les bénéficiaires d'une telle charge, créance ou participation sont tenus de compléter et signer conjointement le Formulaire d'Acceptation et tous ces bénéficiaires sont tenus de céder de manière irrévocable et inconditionnelle toute charge, créance ou participation concernant ces Actions.

(c) Publication des résultats de l'Offre

Conformément aux articles 32 et 33 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, l'Offrant, dans un délai de cinq (5) Jours ouvrables à compter de la clôture de la Période d'Acceptation Initiale, (i) publie les résultats de la Période d'Acceptation Initiale, ainsi que le nombre d'Actions que l'Offrant détient à la suite de l'Offre d'Acquisition ; et (ii) fait savoir si les conditions de l'Offre d'Acquisition sont remplies et, à défaut, s'il renonce au bénéfice de ces conditions Cette communication se fait par voie de communiqué de presse publié sur les sites web de l'Établissement-Guichet ([www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com)) et de la Société Visée ([www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)).

Lorsque l'Offre d'Acquisition est rouverte de la manière décrite à la section 7.5, l'Offrant publie, dans un délai de cinq (5) Jours ouvrables à compter de la clôture de la nouvelle Période d'Acceptation, les résultats de la réouverture concernée, ainsi que le nombre d'Actions que l'Offrant et les Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant détiennent suite à cette réouverture. Cette communication se fait par voie de communiqué de presse publié sur les sites web de l'Établissement-Guichet ([www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com)) et de la Société Visée ([www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)).

(d) Date et mode de paiement

Lorsque l'Offre d'Acquisition est clôturée avec succès, l'Offrant paie le Prix Offert aux Actionnaires ayant proposé valablement leurs actions pendant la Période d'Acceptation

Initiale, et ce dans un délai de dix (10) Jours ouvrables à compter de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale.

En cas d'ouverture de nouvelles Périodes d'Acceptation (faisant suite à une ou plusieurs réouvertures de l'Offre), telles que décrites à la section 7.5, l'Offrant paie le Prix Offert dans un délai de dix (10) Jours ouvrables à compter de la publication des résultats desdites nouvelles Périodes d'Acceptation.

Le paiement du Prix Offert aux Actionnaires ayant valablement accepté l'Offre d'Acquisition est effectué sans condition ou limitation par virement au compte bancaire indiqué par les Actionnaires dans leur Formulaire d'Acceptation.

L'Offrant assume la taxe sur les transactions boursières (voir la section 8 du présent Prospectus pour plus de détails). Les Établissements-Guichet ne comptent aucune commission, indemnité ou autre frais dans le cadre de l'Offre aux Actionnaires. Les Actionnaires enregistrant leur acceptation auprès d'un établissement financier autre que les Établissements-Guichet sont invités à se renseigner sur les frais supplémentaires que ces établissements pourraient leur compter et sont tenus de supporter tous les frais supplémentaires pouvant être comptés par de tels établissements.

Le risque lié aux Actions ainsi que la propriété des Actions valablement proposées pendant la Période d'Acceptation Initiale ou toute Période d'Acceptation subséquente sont transférés à l'Offrant à la Date Initiale de Paiement ou à la Date de Paiement subséquente, au moment du paiement du Prix Offert par les Établissements-Guichet au nom de l'Offrant (à savoir le moment où le compte de l'Offrant est débité à ces fins).

(e) Contre-offre et surenchère

En cas de contre-offre et/ou de surenchère (dont le prix doit dépasser d'au moins 5% le Prix Offert) conformément aux articles 37 à 41 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, la Période d'Acceptation Initiale est prolongée jusqu'à la clôture de la Période d'Acceptation de cette contre-offre (sauf si l'Offrant préfère retirer l'Offre d'Acquisition). En cas de contre-offre et/ou de surenchère valable et plus favorable, tous les Actionnaires ayant proposé leurs Actions dans le cadre de l'Offre d'Acquisition peuvent exercer leur droit de retrait conformément à l'article 25 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition et à la procédure décrite à la section 7.10(a).

Conformément à l'article 25, 2°, de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, lorsque l'Offrant effectue une surenchère en réaction à une contre-offre, cette hausse de prix bénéficie à tous les Actionnaires, en ce compris ceux ayant accepté l'Offre d'Acquisition.

## 7.11 Autres aspects de l'Offre

(a) Examen de l'Offre d'Acquisition par l'Expert Indépendant

Conformément aux articles 21 et suivants de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, étant donné que la Société Visée n'a pas d'administrateurs indépendants au sens de l'article 524, § 2, du Code des sociétés, le conseil d'administration de Pairi Daiza a désigné Degroof Corporate Finance SA comme Expert Indépendant. La FSMA a donné son accord quant à cette désignation le 13 octobre 2015.

Conformément à l'article 23 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, l'Expert Indépendant a dressé un rapport joint au présent Prospectus en Annexe 2.

(b) Conseil d'entreprise

Le conseil d'entreprise de la Société Visée a adopté un avis conformément à l'article 44 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition. Cet avis est joint dans son intégralité au présent Prospectus en Annexe 4.

(c) Financement de l'Offre d'Acquisition

(i) Disponibilité des fonds nécessaires

Conformément à l'article 3 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, les fonds requis pour le paiement de toutes les Actions dans le cadre de l'Offre d'Acquisition sont disponibles de manière irrévocable et inconditionnelle sous la forme d'une attestation bancaire de KBC Bank NV du 24 novembre 2015.

(ii) Détails du financement

L'Offrant financera l'Offre sur la base d'un emprunt inconditionnel et irrévocable octroyé par Alychlo. Cet emprunt sera converti en fonds propres suite à l'augmentation de capital conformément à la procédure détaillée dans la section 4.4 du présent Prospectus.

## 8. TRAITEMENT FISCAL DE L'OFFRE

*Le présent chapitre contient un résumé de certaines considérations fiscales qui, à la date du Prospectus, sont applicables en vertu du droit belge à la cession des Actions dans le cadre de l'Offre, sans avoir pour objectif de constituer une description exhaustive de toutes les considérations fiscales qui pourraient s'avérer importantes dans le cadre d'une décision de proposer des Actions dans le cadre de l'Offre.*

*Le présent chapitre ne traite pas des règles particulières, telles que les considérations relatives aux droits patrimoniaux et aux droits de donation régionaux ou fédéraux en Belgique, ni des règles fiscales pouvant être applicables à des catégories particulières de détenteurs d'instruments financiers. Le présent chapitre ne peut dès lors s'appliquer, par extension, à des questions qui ne sont pas spécifiquement traitées ici. Pour les conséquences personnelles, y compris les conséquences transfrontalières, chaque Actionnaire doit consulter son propre conseiller fiscal.*

*Le présent résumé se fonde sur les lois, la réglementation et les conventions fiscales en vigueur en Belgique à la date du Prospectus, lesquelles peuvent toutes être modifiées, avec ou sans effet rétroactif. Cependant, sans préjudice de ce qui précède, il convient de noter que le gouvernement belge a annoncé l'introduction d'une taxe sur la spéculation à un taux distinct de 33% sur la plus-value réalisée par des personnes physiques à l'occasion de la cession des actions cotées en bourse dans les six mois suivant leur acquisition et ce à partir du 1er janvier 2016. Les lois fiscales adoptées dans d'autres juridictions que la Belgique ne sont pas traitées ni prises en compte dans le présent résumé, pas plus que la situation individuelle des Actionnaires. Le résumé ci-dessous n'est pas destiné et ne peut être interprété comme un avis fiscal.*

Aux fins du présent résumé, (i) « personne physique belge » signifie toute personne physique sujette à l'impôt belge des personnes physiques (à savoir une personne physique qui a établi son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique ou les personnes physiques y assimilées aux fins du droit fiscal belge) ; (ii) « société belge » signifie toute société sujette à l'impôt belge des sociétés (à savoir une société dont le siège social, l'établissement principal ou le siège effectif de la direction est établi en Belgique) ; et (iii) « personne morale belge » signifie toute personne morale sujette à l'impôt belge des personnes morales (à savoir une personne morale, autre qu'une société, sujette à l'impôt des sociétés, dont le siège social, l'établissement principal ou le siège effectif de la direction est établi en Belgique). Une « personne physique, société ou personne morale non résidente » signifie une personne physique, société ou personne morale qui n'appartient pas à l'une des trois catégories précédentes.

Le présent résumé ne traite pas du régime fiscal applicable aux Actions détenues par des résidents fiscaux belges par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement fixe situé(e) en dehors de la Belgique.

### 8.1 Impôt frappant la cession des Actions

#### (a) Personnes physiques belges

Pour les personnes physiques belges qui possèdent des Actions à titre d'investissement privé, les plus-values réalisées lors de la cession des Actions ne sont pas assujetties à l'impôt belge sur les revenus. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

Cependant, il se peut que des personnes physiques belges soient redevables de 33% d'impôt sur les revenus (majorés des taxes locales), et ce dans l'hypothèse où la plus-value réalisée sur les Actions est considérée comme spéculative ou ne relevant pas de la gestion normale de leur patrimoine privé. Les moins-values sur ces transactions ne sont pas fiscalement déductibles.



Les plus-values réalisées lors de la cession des Actions détenues à des fins professionnelles sont imposables aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, à l'exception des Actions détenues depuis plus de cinq ans qui sont imposées à un taux distinct de 16,5% (majoré des taxes locales). Les moins-values sur les Actions subies par des personnes physiques belges possédant les Actions à des fins professionnelles sont en principe fiscalement déductibles et peuvent être cédées. Ces personnes physiques belges doivent consulter leurs conseillers fiscaux belges au sujet des conséquences de l'Offre.

(b) Sociétés belges

Les sociétés belges qui ne sont pas considérées comme petites sociétés sur la base de l'article 15 du Code des Sociétés (**Petites Sociétés**), sont soumises à l'impôt des sociétés à un taux distinct de 0,412 % en ce qui concerne les plus-values réalisées lors de la cession des Actions à condition que les Actions, au moment de leur cession, aient été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an. L'imposition distincte au taux de 0,412% des plus-values réalisées ne peut être compensée par les déductions fiscales prévues aux articles 199 à 206 du Code des Impôts sur les Revenus (**CIR**) (telle que la déduction pour capital à risque), ni par les pertes fiscales ou les crédits d'impôt.

Les sociétés belges répondant à la définition des Petites Sociétés sont, en principe, exonérées d'impôts sur les plus-values réalisées lors de la cession des Actions à condition que les Actions, au moment de leur cession, aient été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an.

Si les Actions n'ont pas été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an, les plus-values sont imposées au taux distinct de 25,75% dans le chef des Petites Sociétés ainsi que des autres sociétés belges.

Les moins-values sur Actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Lorsque les Actions font partie d'un portefeuille commercial de sociétés soumises à l'Arrêté royal du 23 septembre 1992 relatif aux comptes annuels des établissements de crédit, des entreprises d'investissement et des sociétés de gestion d'organismes de placement collectif, les plus-values sur actions sont soumises au taux ordinaire de l'impôt des sociétés de 33,99%. Les moins-values sur actions sont généralement fiscalement déductibles.

(c) Personnes morales belges

Les plus-values réalisées lors de la cession des Actions par des personnes morales belges sont généralement exonérées d'impôts et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

(d) Personnes physiques ou sociétés non résidentes

Les personnes physiques ou sociétés non résidentes ne sont, en principe, pas assujetties à l'impôt belge sur les revenus pour les plus-values réalisées lors de la cession des Actions, à moins que les Actions ne soient détenues dans le cadre d'une activité professionnelle exercée en Belgique par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement belge. Dans ce cas, les mêmes principes que ceux décrits pour les personnes physiques belges (qui possèdent des Actions à des fins professionnelles) ou les sociétés belges s'appliquent.

Les personnes physiques non résidentes qui détiennent des Actions à des fins autres que professionnelles et qui ont établi leur résidence fiscale dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de double imposition ou avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition attribuant à la Belgique le droit

d'imposer les plus-values sur les Actions, peuvent être assujetties à l'impôt en Belgique et ce, pour autant que les plus-values résultent de transactions considérées comme étant spéculatives ou ne relevant pas de la gestion normale de leur patrimoine privé, ou en cas de cession d'une participation importante dans une société belge telle que visée à la section 8.1(a) ci-dessus concernant le traitement fiscal de la cession des Actions par des personnes physiques belges. Les moins-values sur Actions ne sont généralement pas fiscalement déductibles. Ces personnes physiques non résidentes peuvent par conséquent être tenues d'introduire une déclaration d'impôts.

## **8.2 Taxe sur les opérations boursières**

Une taxe est prélevée sur les opérations boursières au taux de 0,27% du prix d'achat sur toute rémunération en numéraire payée pour les Actions proposées dans le cadre de l'Offre par un intermédiaire professionnel. Cette taxe est cependant limitée à maximum EUR 800 par transaction imposable et par partie. La taxe est due distinctement par chaque partie dans le cas d'une transaction de ce type, à savoir le vendeur (cédant) et l'acheteur (acquéreur) et sont chacune perçue par l'intermédiaire professionnel.

Cette taxe n'est pas due par :

- (a) les intermédiaires professionnels, tels que visés à l'article 2, 9° et 10° de la Loi du 2 août 2002, agissant pour leur propre compte ;
- (b) les compagnies d'assurances, telles que visées à l'article 2, §1er de la Loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- (c) les institutions de retraite professionnelle, telles que visées à l'article 2, 1° de la Loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, agissant pour leur propre compte ;
- (d) les organismes de placement collectif, agissant pour leur propre compte ; et
- (e) les non-résidents, agissant pour leur propre compte.

L'Offrant assume la taxe sur les transactions boursières qui serait due par les Actionnaires dans le cadre de l'Offre.

## **ANNEXE 1**

### **FORMULAIRE D'ACCEPTATION**

Le Formulaire d'Acceptation relatif aux Actions ci-joint doit être rempli en deux exemplaires : une (1) copie est destinée à l'Actionnaire ; une (1) copie est destinée à l'intermédiaire financier qui enregistre l'offre des Actions dans le cadre de l'Offre.

## FORMULAIRE D'ACCEPTATION

### RELATIF À L'OFFRE D'ACQUISITION VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE RÉMUNÉRÉE EN ESPÈCES

#### EVENTUELLEMENT SUIVIE D'UNE OFFRE DE REPRISE

#### ÉMISE PAR PERENNITAS SA

#### SUR L'ENSEMBLE DES 345.615 ACTIONS ÉMISES PAR PAIRI DAIZA SA ET QUI NE SONT PAS ENCORE DÉTENUES PAR L'OFFRANT OU LES PERSONNES LIÉES A L'OFFRANT

#### À DÉPOSER AU PLUS TARD LE 8 MARS 2016 AVANT 16 HEURES CET

Je, soussigné(e), (nom, prénom ou dénomination de la société) :

\_\_\_\_\_

Domicilié(e) à / Dont le siège social est établi à (adresse complète) : \_\_\_\_\_

Déclare, après avoir eu la possibilité de lire le Prospectus, que :

- (i) j'accepte les conditions de l'Offre d'Acquisition décrites dans le Prospectus ;
- (ii) j'accepte de céder à l'Offrant les Actions qui sont identifiées dans le présent Formulaire d'Acceptation et que je détiens intégralement, conformément aux conditions visées dans le Prospectus, au Prix Offert qui correspond à un paiement en espèces de :

|        |                    |
|--------|--------------------|
| 73 EUR | pour chaque Action |
|--------|--------------------|

- (iii) je cède mes Actions conformément à la procédure d'acceptation décrite dans le Prospectus ; et
- (iv) je reconnais que toutes les garanties et toutes les obligations que je suis censé(e) avoir consenties dans le cadre du Prospectus au sujet de la cession de mes Actions, sont incluses dans le présent Formulaire d'Acceptation.

| Actions |                                   |  |
|---------|-----------------------------------|--|
| Nombre  | Forme                             | Instructions   |
| .....   | Actions sous forme dématérialisée | Ces Actions sont disponibles sur mon compte-titres et j'autorise le transfert de ces Actions de mon compte-titres au compte d'un des Établissements-Guichet.   |
| .....   | Actions nominatives               | Une lettre de Pairi Daiza SA confirmant la propriété du nombre d'Actions est ci-jointe. Par la présente, je demande que ces Actions soient transférées à l'Offrant et donne procuration à tout administrateur de Pairi Daiza SA, en tant que mandataire, pouvant agir séparément et individuellement, avec droit de subrogation, pour transcrire la cession dans le registre des actions concerné et pour remplir toutes les |

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
|  |  | formalités nécessaires à cette fin. |
|--|--|-------------------------------------|

Je demande par la présente que le Prix Offert pour les Actions proposées soit crédité, à la Date de paiement, sur mon compte IBAN \_\_\_\_\_ ; code BIC/SWIFT \_\_\_\_\_ ouvert auprès de la banque (indication) \_\_\_\_\_

J'ai conscience que :

- (1) pour être valable, le présent Formulaire d'Acceptation doit être déposé, conformément à la procédure d'acceptation applicable, telle que décrite dans le Prospectus, au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (prolongée le cas échéant), à savoir le 8 mars 2016 à 16 heures CET, conformément à la section 7.10(b)(i) du Prospectus ;
- (2) (a) si les Actions sont la propriété de deux ou plusieurs personnes, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par l'ensemble de ces personnes ; (b) si les Actions font l'objet d'un droit d'usufruit, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire ; (c) si les Actions font l'objet d'un droit de gage, le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par le constituant du gage et le créancier-gagiste, ce dernier devant confirmer expressément la levée irrévocable et inconditionnelle du droit de gage sur les Actions concernées ; (d) si les Actions sont grevées de toute autre manière ou font l'objet de toute autre créance ou participation, tous les bénéficiaires d'une telle charge, créance ou participation doivent compléter et signer conjointement le Formulaire d'Acceptation et tous ces bénéficiaires doivent céder de manière irrévocable et inconditionnelle toute charge, créance ou participation concernant ces Actions ;
- (3) l'acceptation de l'Offre n'entraîne pas de frais dans mon chef, à condition que (a) je propose mes Actions directement, conformément au point (i), à l'un des Établissements-Guichet et que (b) je possède un compte auprès de l'un des Établissements-Guichet susmentionné auquel je remets le présent Formulaire d'Acceptation ;
- (4) je supporte personnellement tous les frais qui pourraient être comptés par un autre intermédiaire financier que les Établissements-Guichet, conformément au point (1).

Je reconnais avoir reçu toutes les informations nécessaires pour prendre, en parfaite connaissance de cause, la décision de proposer ou non mes Actions dans le cadre de l'Offre d'Acquisition. J'ai parfaitement conscience de la légalité de l'Offre, ainsi que des risques qui y sont liés, et me suis renseigné(e) sur les taxes dont je pourrais être redevable dans le cadre de la cession de mes Actions à l'Offrant, lesquelles j'assumerai, le cas échéant, seul(e).

Sauf disposition contraire, les termes employés dans le présent Formulaire d'Acceptation ont la même signification que dans le Prospectus.

Fait en deux exemplaires à (lieu) \_\_\_\_\_

Le (date) : \_\_\_\_\_

L'Actionnaire

Établissement-Guichet / Autre intermédiaire

institution financière

(signature)

(signature)

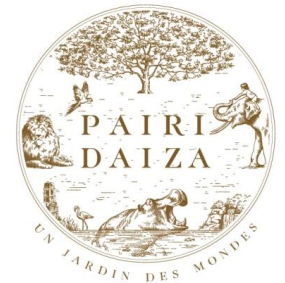
(nom, prénom, dénomination de la société)

(intermédiaire financier)

**ANNEXE 2**  
**RAPPORT DE L'EXPERT INDÉPENDANT**

# Pairi Daiza

## *Rapport de l'expert indépendant*



---

25 janvier 2016



# Table des matières

---

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | Introduction   | 3  |
| II.   | Étendue et limites des travaux   | 5  |
| III.  | Justification d'indépendance de Degroof Corporate Finance                        | 8  |
| IV.   | Méthodes d'évaluation et considérations préliminaires                            | 10 |
| V.    | Évaluation par actualisation des flux de trésorerie                              | 16 |
| VI.   | Évaluation par actualisation des dividendes                                      | 21 |
| VII.  | Ratios d'évaluation d'entreprises cotées comparables                             | 24 |
| VIII. | Ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables                    | 28 |
| IX.   | Autres considérations d'évaluation   | 31 |
| X.    | Conclusion des méthodes d'évaluation   | 37 |
| XI.   | Analyse du travail d'évaluation réalisé par l'Offrant                            | 39 |
|       | Annexes  | 42 |
| 1.    | Informations complémentaires concernant l'actualisation des flux de trésorerie   |    |
| 2.    | Profils des entreprises cotées comparables                                       |    |
| 3.    | Evolution de la dette financière nette des entreprises cotées comparables        |    |
| 4.    | Analyse des investissements et amortissements des entreprises cotées comparables |    |
| 5.    | Descriptions des transactions d'entreprises comparables                          |    |
| 6.    | Informations reçues de la Société  |    |



**Section I**

**Introduction**

# Introduction

---

- Perennitas SA (ci-après l'« **Offrant** »), agissant de concert avec les sociétés Wildo Properties SA et Alychlo NV, a annoncé qu'elle envisage de lancer une **offre publique d'acquisition** (« **OPA** », l'« **Offre** ») **volontaire** et conditionnelle sur l'ensemble des actions de Pairi Daiza SA (ci-après la « **Société Visée** », la « **Société** », « **Pairi Daiza** ») cotées sur le marché Alternext d'Euronext Brussels qui ne sont pas encore en sa possession (à l'exclusion de ses propres actions de la Société Visée) pour un prix par action de € 73.0 (le « **Prix de l'Offre** »)
- Cette Offre est soumise à certaines conditions, parmi lesquelles un seuil d'acceptation de 90% et deux clauses de type *material adverse change* (l'une portant sur l'évolution de l'EBITDA consolidé, l'autre sur l'évolution de l'indice Bel 20)
- Étant donné que l'Offrant exerce le contrôle de la Société Visée, les articles 20 à 23 de l'Arrêté Royal relatif aux offres publiques d'acquisition du 27 avril 2007 (l'« **Arrêté Royal** ») sont d'application. Ces articles requièrent qu'un rapport soit établi par un expert indépendant désigné par l'organe d'administration de la Société Visée moyennant l'accord de la FSMA (étant donné que la Société Visée n'a pas désigné d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 524, § 2, C.Soc).
- Le conseil d'administration de la Société Visée a désigné, suite à l'approbation de la FSMA du 13 octobre 2015, **Degroof Corporate Finance SA** (« **DCF** », l'« **Expert** »), filiale de la Banque Degroef Petercam SA, pour intervenir à titre d'expert indépendant dans le cadre de l'OPA présentée
- C'est dans ce contexte que DCF a rédigé ce rapport qui contient les éléments tels que décrits dans l'article 23, § 1 de l'Arrêté Royal:
  - Une **évaluation**, étayée par des chiffres circonstanciés, des titres qui font l'objet de l'Offre. Doivent être mentionnés dans cette analyse:
    - Les méthodes d'évaluation appliquées,
    - Les éléments de fait et les hypothèses retenues,
    - Les sources utilisées et
    - Le résultat obtenu au moyen des méthodes d'évaluation utilisées
  - Une analyse du **travail d'évaluation** réalisé par l'Offrant,
  - La **rémunération** perçue par l'Expert,
  - Une indication des moyens engagés en personnel et en temps,
  - Une description des diligences effectuées, et
  - La mention des personnes contactées
- Par ailleurs, ce rapport contient également une **justification d'indépendance de l'Expert** telle que requise par l'article 21 de l'Arrêté Royal

Section II

Étendue et limites des travaux

# Étendue et limites des travaux

---

- Moyens engagés:
  - Ce rapport a été réalisé par une équipe de 4 personnes composée de deux *Executive Directors*, d'un *Senior Manager* et d'un *Associate*
  - Nos travaux se sont déroulés du 9 octobre 2015 au 25 janvier 2016
- Diligences effectuées:
  - Dans le cadre de notre mission nous avons été en contact avec les personnes suivantes, notamment dans les réunions du 9 octobre 2015 et du 22 octobre 2015:
    - Mr Eric Domb, CEO de Pairi Daiza
    - Mr Yvan Moreau, CFO de Pairi Daiza
    - Mr Michael Schenk, Investment Manager de Alychlo
  - Ci-dessous, nous résumons l'information fournie par les personnes rencontrées dans le cadre de notre mission:
    - Les résultats financiers historiques du groupe Pairi Daiza des trois dernières années (de 2012-2013 à 2014-2015) dans un format interne (incluant le management reporting)
    - Un budget pour l'année en cours et un business plan pour la période 2016-2017 à 2025-2026 pour Pairi Daiza SA
    - Les résultats historiques du groupe Paulus des deux dernières années ainsi qu'un budget pour l'année en cours
    - L'évolution mensuelle de la dette financière nette de Pairi Daiza SA sur la période 2010-2015
    - Un détail des investissements historiques et des plans pour les investissements à venir pour Pairi Daiza SA
    - Les détails concernant le rachat par Wildo Properties des titres Pairi Daiza détenus par la SRIW
    - Un projet du chapitre de justification du Prix de l'Offre en date du 2 novembre 2015, avec une mise à jour le 11 janvier 2016
- Un détail des informations reçues se trouve en annexe 6
- Rémunération:
  - Conformément à notre lettre de mission du 1<sup>er</sup> octobre 2015 signée le 22 octobre 2015, Degroof Corporate Finance perçoit une rémunération de € 67,000 (hors TVA) pour les travaux susmentionnés

# Étendue et limites des travaux

---

- Pour la rédaction de ce rapport, Degroof Corporate Finance est partie du principe que toutes les informations historiques financières, comptables, commerciales, juridiques, fiscales ou autres communiquées par la Société et fournies par la Société Visée ou par l'Offrant à la demande de Degroof Corporate Finance sont, à tout égard, exactes, précises et complètes. Le management a confirmé à Degroof Corporate Finance que le budget pour l'année 2015-2016 ainsi que le plan d'affaires (business plan), constitué essentiellement d'un compte de résultat prévisionnel jusqu'au niveau de l'EBIT et des estimations des investissements, couvrant les périodes 2016-2017 à 2025-2026, ont été réalisés avec précaution et diligence et d'une manière qui reflète au mieux les estimations futures au moment de la rédaction de ces documents. Le budget ainsi que le business plan susmentionnés contiennent des déclarations prospectives. De par leur nature, ces déclarations prospectives comprennent des risques inhérents, connus et inconnus ainsi que des incertitudes. Les actionnaires de la Société doivent être conscients que les résultats futurs peuvent varier substantiellement des plans, objectifs, attentes, estimations et intentions exprimés dans de telles déclarations prospectives. Bien que Degroof Corporate Finance n'émette aucune déclaration, garantie ou prévision quant à la réalisation des résultats attendus dans de telles déclarations prospectives, Degroof Corporate Finance estime que les hypothèses sur lesquelles se base le budget pour l'année 2015-2016 et le business plan couvrant les périodes 2016-2017 à 2025-2026 ne sont pas déraisonnables, mais a jugé utile, à des fins d'évaluation, d'adapter certains chiffres communiqués par le management, ainsi que la durée du business plan
- Par ailleurs, Degroof Corporate Finance a sélectionné des informations provenant de sources externes indépendantes et de qualité que DCF estime pertinentes pour l'évaluation des titres qui font l'objet de l'Offre (études de marché, information concernant des entreprises comparables, ratios d'évaluation d'entreprises comparables et ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables). Degroof Corporate Finance est partie du principe que les informations, concernant les études de marché, les entreprises comparables, les ratios d'évaluation d'entreprises comparables et les ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables, fournies par les sources externes, sont à tout égard, exactes, précises et complètes. La responsabilité de DCF ne pourra pas être engagée du fait du caractère erroné, imprécis ou incomplet des informations susmentionnées
- La rédaction de ce rapport a été achevée en date du 25 janvier 2016 et est, par conséquent, basée sur les informations telles que disponibles à cette date. Des événements ultérieurs peuvent avoir eu un impact sur la valeur estimée de la Société Visée. Degroof Corporate Finance n'est en aucun cas tenue d'amender ce rapport ou de le confirmer au-delà de la date susmentionnée. Entre la date de l'évaluation (30 septembre 2015) et la rédaction du rapport, Degroof Corporate Finance n'a pas eu connaissance d'événements ou de nouvelles informations qui se sont présentés et qui auraient eu un impact significatif sur l'évaluation
- Le rapport de Degroof Corporate Finance a comme seul et unique but de présenter une évaluation de la Société Visée et une analyse du travail d'évaluation réalisé par l'Offrant dans le cadre de l'Offre telles que prévues par l'article 23 de l'Arrêté Royal. Ce rapport ne peut, en aucun cas, être perçu comme une opinion ou une recommandation concernant l'opportunité de souscrire à l'Offre. Il revient aux actionnaires de se former une opinion propre et de décider quant à accepter l'Offre ou non. Par ailleurs, ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins que celles déterminées dans les articles 20 à 23 de l'Arrêté Royal

Section III

Justification d'indépendance de  
Degroof Corporate Finance

# Justification d'indépendance de Degroof Corporate Finance

---

- Degroof Corporate Finance déclare et garantit être en mesure d'agir de manière indépendante par rapport à l'Offrant, à la Société et aux sociétés qui leur sont liées, ce conformément aux articles 21 et 22 de l'Arrêté Royal. En particulier, Degroof Corporate Finance déclare qu'elle ne se trouve dans aucune des situations décrites à l'article 22 de l'Arrêté Royal
- La Banque Degroof Petercam, fondée en 1871, est une banque globale et intégrée, qui exerce des activités en matière de gestion de fortune et de gestion d'actifs, et de banque d'affaires via sa filiale Degroof Corporate Finance. Ainsi, elle intervient dans un grand nombre de transactions financières pour le compte de ses clients ou pour son compte propre. Les procédures en usage lors de la conduite des activités mentionnées ci-dessus requièrent que toutes les mesures nécessaires soient prises en vue d'éviter de potentiels conflits d'intérêts
- Ni Degroof Corporate Finance, ni la Banque Degroof Petercam n'a reçu de mandat, que ce soit en matière de conseil ou d'autres prestations de services, de la part d'aucune partie relativement à l'OPA, sauf pour ce qui concerne cette mission d'évaluation. En particulier, Degroof Corporate Finance n'a pas été impliquée dans la fixation des termes de l'OPA
- Par ailleurs, ni Degroof Corporate Finance, ni la Banque Degroof Petercam n'a d'intérêt financier dans l'OPA autre que la rémunération des services que Degroof Corporate Finance percevra pour l'émission de ce rapport
- De plus, aucun lien juridique ou capitalistique n'existe entre l'Offrant, la Société et les sociétés qui leur sont liées et une entité du Groupe Degroof Petercam, et aucun membre du Groupe Degroof Petercam n'est administrateur de l'Offrant, de la Société ou des sociétés qui leur sont liées
- Il n'existe pas, dans le chef de l'Expert, de créance sur ou de dette envers l'Offrant, la Société Visée ou les sociétés qui leur sont liées qui soit de nature à créer une dépendance économique
- Degroof Corporate Finance n'a accompli, au cours des deux années précédant l'annonce de l'OPA, aucune autre mission pour le compte de l'Offrant, de la Société ou des sociétés qui leur sont liées
- La Banque Degroof Petercam est active dans une multitude de relations commerciales et de services financiers, pour compte propre ou pour compte de tiers. A ce titre, la Banque Degroof Petercam ou ses filiales ont pu, le cas échéant, avoir des relations commerciales avec l'Offrant, la Société et leurs sociétés liées. Cependant, aucune de ces relations commerciales n'est matérielle et n'affecte l'indépendance de Degroof Corporate Finance relativement à l'émission de l'expertise demandée





Section IV

Méthodes d'évaluation et  
considérations préliminaires



# Méthodes d'évaluation

- Pour évaluer la Société Visée, nous avons envisagé quatre méthodes traditionnelles:

| Actualisation des flux de trésorerie   | Actualisation des dividendes   | Ratios d'évaluation d'entreprises cotées comparables   | Ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables  |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Actualisation des flux libres de trésorerie estimés de l'entreprise sur base du business plan du management ou d'un business plan révisé</li></ul>  <ul style="list-style-type: none"><li>• Évaluation « absolue » moins dépendante de situations spécifiques des marchés</li><li>• Prend entièrement en compte les perspectives de croissance de l'entreprise</li><li>• Certaines hypothèses concernant des paramètres clés doivent être posées et peuvent fortement influencer l'évaluation</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Actualisation des dividendes versés aux actionnaires sur base du business plan du management ou d'un business plan révisé</li></ul>  <ul style="list-style-type: none"><li>• Évaluation « absolue » moins dépendante de situations spécifiques des marchés</li><li>• Prend en compte les perspectives de croissance de l'entreprise et la capacité ou la volonté à distribuer des dividendes</li><li>• Certaines hypothèses concernant des paramètres clés doivent être posées et peuvent fortement influencer l'évaluation</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Application de ratios d'entreprises cotées comparables tels qu'observés au moment de l'évaluation</li></ul>  <ul style="list-style-type: none"><li>• L'évaluation obtenue est d'ordre relatif plutôt qu'absolu (« évaluation de marché »)</li><li>• Il est important de constituer un groupe d'entreprises comparables exerçant des activités similaires à la Société Visée</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Application de ratios de transactions d'entreprises comparables tels qu'observés antérieurement à l'évaluation</li></ul>  <ul style="list-style-type: none"><li>• L'évaluation obtenue est d'ordre relatif plutôt qu'absolu (« évaluation de marché »)</li><li>• Des aspects spécifiques aux transactions peuvent être difficiles à estimer (synergies estimées, coûts de restructuration, concurrence lors du processus d'achat)</li></ul> |

- Ces méthodes prennent en compte la **capacité de l'entreprise à générer des flux de trésorerie** (cash flows) et se basent sur le principe de la **continuité des activités** de l'entreprise. Cependant, dans le cas de Pairi Daiza, nous n'avons retenu que les méthodes d'actualisation des flux de trésorerie et de dividendes. Les raisons pour lesquelles nous écartons les deux autres méthodes reposent sur la difficulté à trouver des entreprises comparables à Pairi Daiza tant en taille, en dispersion géographique qu'en stade de développement de l'entreprise. Nous reprenons cependant ces deux méthodes à titre illustratif

# Méthodes d'évaluation

---

- Nous avons complété les méthodes retenues par d'**autres approches** qui ne sont pas, en tant que telles, des méthodes d'évaluation, mais qui permettent d'avoir d'autres **points de référence** pour évaluer l'Offre:
  - L'analyse de l'**évolution historique** du **cours de bourse** de Pairi Daiza
  - L'analyse des **primes offertes** par rapport aux cours, lors d'offres publiques d'achat antérieures qui ont visé des entreprises cotées sur Euronext Bruxelles et qui ont été menées avec succès par les actionnaires de contrôle
  - L'analyse d'une **transaction** précédente et récente **dans le capital de Pairi Daiza**
  - Le **rendement total de l'action Pairi Daiza** par rapport au rendement total des actions belges cotées depuis l'introduction en bourse de la Société
- D'autres méthodes telles que le ratio « cours sur valeur comptable » ou l'actif net réévalué n'ont pas été retenues car elles n'ont pas pour objectif d'évaluer des sociétés sur base du principe de continuité (excepté dans certains secteurs spécifiques), ne prennent pas en compte la capacité de l'entreprise à générer des « cash flows » et sont davantage d'application dans un scénario de liquidation

# Structure de l'actionariat

## Structure de l'actionariat de Pairi Daiza

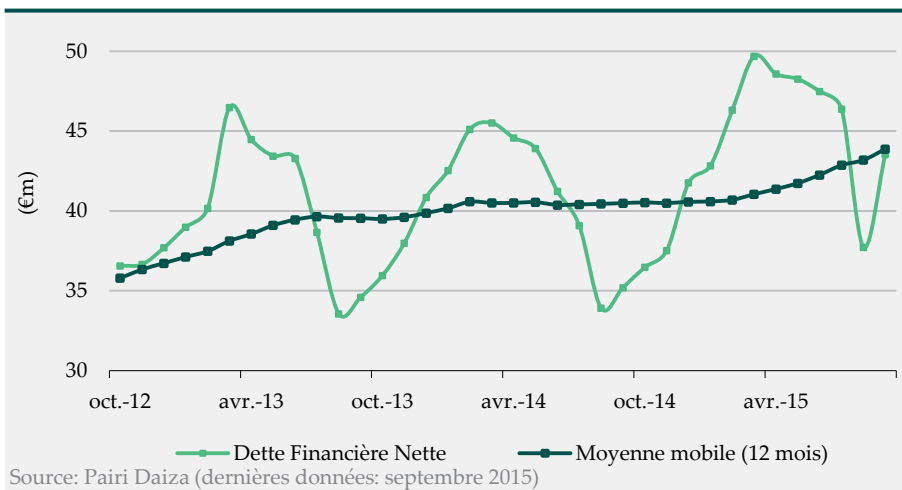
| Actionnaire                               | Nombre de titres | % du capital   |
|---|------------------|----------------|
| Perennitas S.A.                           | 770,853          | 69.04%         |
| Alychlo N.V.                              | 106,986          | 9.58%          |
| Marc Coucke                               | 1,719            | 0.15%          |
| Mylecke Management, Art & Invest NV       | 546              | 0.05%          |
| Flottant                                  | 236,364          | 21.17%         |
| <b>Nombre total d'actions</b>             | <b>1,116,468</b> | <b>100.00%</b> |
| Parts bénéficiaires                       | 40,320           |                |
| <b>Nombre de titres pour l'évaluation</b> | <b>1,156,788</b> |                |

Source: FSMA 25 janvier 2016

- Le tableau ci-contre reprend la **structure actionariale** le 25 janvier 2016
- Perennitas S.A. est détenue par Wildo Properites S.A. (100% moins une action) et Alychlo N.V. (une action)
- La société ne détient pas d'actions propres. Par ailleurs, il n'y a ni warrants, ni options, ni autres instruments qui auraient un effet dilutif sur le capital
- Outre les actions représentatives du capital, Pairi Daiza a émis **40,320 parts bénéficiaires** qui ne sont pas cotées, qui ne confèrent ni le droit de vote, ni aucun droit au remboursement du capital, mais bien un droit au dividende ainsi qu'aux boni de liquidation
- Etant donné que nous évaluons la Société Visée sur base du principe de continuité et que les détenteurs des parts bénéficiaires ont un droit économique sur les résultats futurs des activités de la société, c'est le **nombre total d'actions augmenté du nombre de parts bénéficiaires** qui sera pris en compte à des fins d'évaluation soit **1,156,788 titres**

# Dette financière nette

## Evolution de la dette financière nette de Pairi Daiza SA



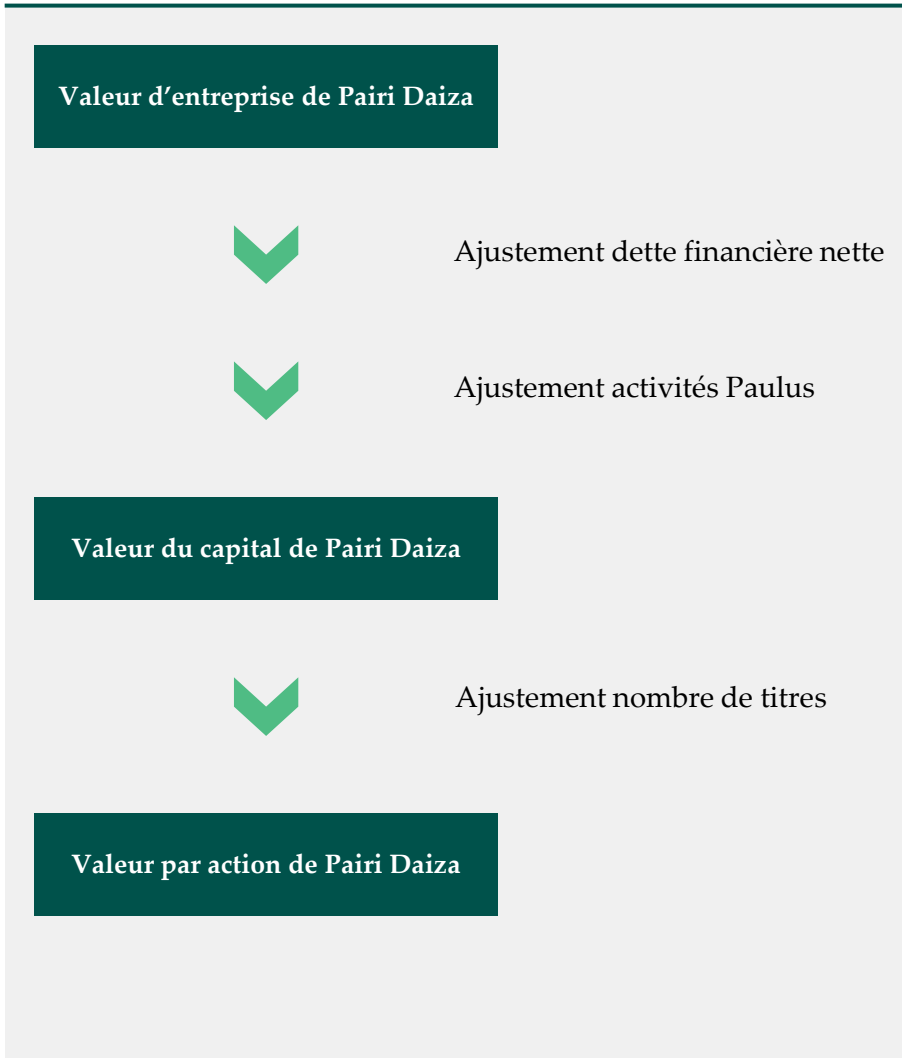
## Dette financière nette pour l'évaluation (moyenne 12 mois)

| €m   | Mars 2015   | Sept 2015   |
|--|-------------|-------------|
| Dettes à plus d'un an: établissements de crédit          | 33.0        | 36.0        |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année               | 3.4         | 2.2         |
| Dettes à un an au plus: établissements de crédit         | 1.0         | 2.3         |
| <b>Dettes financières</b>                                | <b>37.5</b> | <b>40.5</b> |
| Emprunts subordonnés                                     | 4.2         | 3.4         |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (SRIW)        | 2.1         | 1.7         |
| <b>Dettes financières + SRIW</b>                         | <b>43.8</b> | <b>45.5</b> |
| Valeurs disponibles                                      | (2.8)       | (1.6)       |
| <b>Dette financière nette moyenne (12 derniers mois)</b> | <b>41.0</b> | <b>43.9</b> |

- L'évolution de la **dette financière nette** au cours de l'année est intimement liée à l'activité du parc: pendant les périodes d'ouverture, d'avril à début novembre, la dette financière nette diminue tandis que pendant les périodes de fermeture, quand ont lieu la majorité des investissements, la dette financière nette augmente
- Pour tenir compte de cette **volatilité**, nous utilisons la **valeur moyenne de la dette financière nette sur les 12 derniers mois** à deux dates différentes selon la méthode utilisée:
  - En ce qui concerne les méthodes par **actualisation des flux de trésorerie** et par application de **ratios de transactions**, nous utilisons la dette financière nette moyenne telle qu'au **31 mars 2015**. Dans la première méthode, nous faisons coïncider la date de la dette financière nette avec la date de départ du modèle. Pour la seconde méthode, nous comparons des éléments historiques et prenons la dette financière nette qui correspond à ces éléments
  - En ce qui concerne l'application des **ratios d'entreprises cotées comparables**, nous utilisons la dette nette moyenne telle qu'au **30 septembre 2015**. Dans cette méthode, nous utilisons des informations de marché actuelles et nous prenons la dette financière nette à la date la plus proche de notre date d'évaluation
  - La référence à la valeur moyenne de la dette financière nette sur base des données mensuelles est recommandée notamment par P. Vernimmen (« Corporate Finance, Theory and Practice »). Si le montant de la dette financière nette constatée au 30/09/2015 était utilisé et le modèle adapté en conséquence, cela aurait une influence négative sur la valeur par action (cf. page 20 pour l'impact sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie)

# De la valeur d'entreprise à la valeur par action

## De la valeur d'entreprise à la valeur par action



- Sur base des méthodes d'évaluation exposées précédemment, nous obtenons une **valeur d'entreprise** de Pairi Daiza
- Pour obtenir la valeur par action, nous appliquons trois ajustements:
  - La soustraction de la **dette financière nette** de Pairi Daiza
  - L'addition de la valeur des **activités du traiteur Paulus**. Les ventes et prestations de Paulus s'élèvent à 17% de celles du groupe Pairi Daiza, mais seulement 2% des cash flows générés. Quant à la rentabilité, elle est proche du break-even. En l'absence d'indication sur les cash flows et la rentabilité future de cette activité, nous nous sommes basés sur la valeur de ses fonds propres, au 31 mars 2015, de EUR 0.1m. Ce montant se décompose comme suit: Pierre Paulus EUR 0.3m, Event Catering – EUR 0.1m, Pierre Paulus Lux – EUR 0.1m
  - La division par le **nombre ajusté de titres** de la Société soit 1,156,788 titres
- Deux méthodes présentées ne nécessitent pas tous les ajustements mentionnés:
  - **L'actualisation des dividendes** fournit immédiatement une valeur estimée par action
  - L'évaluation par application des **ratios « price earnings »** des entreprises cotées comparables fournit immédiatement une valeur estimée du capital et ne requiert plus que les ajustements pour Paulus et pour le nombre de titres

Section V

Évaluation par actualisation des  
flux de trésorerie

# Évaluation par actualisation des flux de trésorerie

## Hypothèses

---

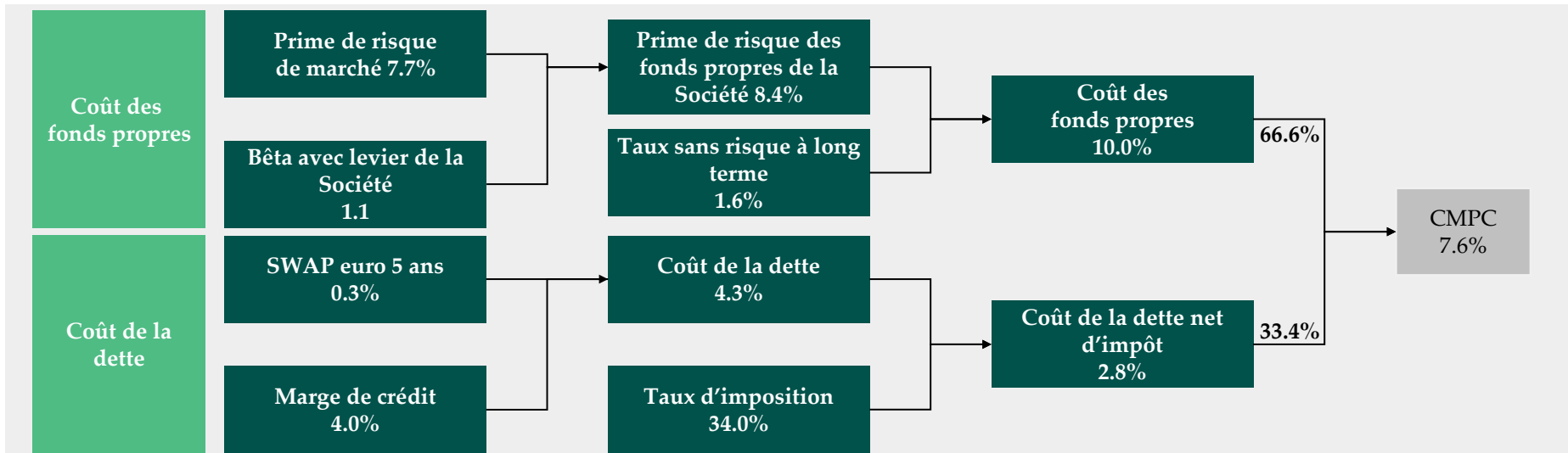
1. Nous avons analysé le budget de l'année en cours (2015-2016) et le business plan à dix ans (période 2016-2017 jusqu'à 2025-2026) fournis par le management. Ce business plan contient un compte de résultat prévisionnel jusqu'au niveau de l'EBIT, ainsi que des estimations du niveau d'investissement, pour les activités du parc. C'est pourquoi les activités du traiteur Paulus ont été évaluées séparément. Le business plan se base sur les résultats historiques récents de Pairi Daiza ainsi que sur les évolutions attendues des facteurs principaux affectant la Société. Ainsi, le management a effectué certaines projections quant à la fréquentation du parc, aux montants dépensés par les visiteurs, à la marge d'EBITDA réalisée et par rapport aux investissements à effectuer
2. Suite à nos discussions avec le management et à nos analyses de la Société, notamment quant à l'historique des investissements, nous avons **retenu les hypothèses du business plan fourni par le management**, mais uniquement sur la période des **cinq premières années**. Une estimation de l'évolution du besoin en fonds de roulement n'ayant pu nous être fournie, nous avons dû procéder à notre propre estimation (voir point 4 ci-dessous)
3. Ce business plan se caractérise par les **hypothèses principales** suivantes:
  - Une **augmentation de la fréquentation du parc**, qui passe de 1,389,188 à 1,950,000 visiteurs entre les saisons 2014-2015 et 2019-2020, soit un taux de croissance annuel moyen de **7.0%**. Pour les saisons 2009-2010 à 2014-2015, ce taux de croissance annuel moyen était de 9.7%
  - Une **croissance du chiffre d'affaires** menant à un taux de croissance annuel moyen de **8.7%** entre les saisons 2014-2015 et 2019-2020. Pour les saisons 2009-2010 à 2014-2015, ce taux de croissance annuel moyen était de 18.0%. L'écart provient du fait que le parc était en pleine croissance et qu'il entre en phase de croissance plus modérée. Par ailleurs, une saison défavorable est simulée pour l'année 2017-2018 par une baisse du chiffre d'affaire de -1.3% reflétant l'impact parfois négatif de facteurs tels que la météo, l'absence d'attractions nouvelles ou une conjoncture économique défavorable
  - Une amélioration de la **marge d'EBITDA** de **45%** en 2014-2015 à **48%** en 2019-2020. Ceci correspond à un taux de croissance annuel moyen de l'EBITDA de **10.4%** entre les saisons 2014-2015 et 2019-2020. Pour les saisons 2009-2010 à 2014-2015, ce taux de croissance annuel moyen était de 24.1%. L'écart provient également du stade de développement dans lequel l'entreprise se trouve. De façon similaire, l'année défavorable simulée (2017-2018) comprend une détérioration de la marge d'EBITDA traduite par une baisse de celle-ci de 1.5% (de 47.0% à 45.5%)
  - Un **programme d'investissement** annuel qui diminue progressivement de **50% du chiffre d'affaires** estimé en 2015-2016 à **39% du chiffre d'affaires** estimé en 2019-2020. Pour les saisons 2009-2010 à 2014-2015, ce taux s'élevait en moyenne à 64% ce qui correspond à une phase d'investissements lourds en vue de soutenir une croissance importante du chiffre d'affaires
4. Par ailleurs, nous supposons une légère contribution du **besoin en fonds de roulement** (estimé à **-14% du chiffre d'affaires**) pour chaque année du business plan, grâce à la différence entre l'encaissement immédiat du chiffre d'affaires auprès des visiteurs et les paiements différés aux fournisseurs. Pour les saisons 2009-2010 à 2014-2015, ce taux s'élevait en moyenne à -12%
5. Ensuite, au-delà de la cinquième année, pour le calcul de perpétuité, notre scénario suppose une **normalisation des investissements** par rapport à leur niveau historique. L'hypothèse sous-jacente est qu'après cinq années d'investissements d'expansion, les dépenses engagées ne concernent plus que la maintenance des installations existantes, voire le remplacement de certaines, mais plus de développements majeurs du parc. Nous avons adopté l'hypothèse d'un niveau d'**investissement** égal, en montant d'euros, à la moyenne des cinq dernières années historiques (2010-2011 à 2014-2015). Ce montant s'établit à **€ 16.2m ou 24.7% du chiffre d'affaires** estimé pour l'année 2020-2021. Ce pourcentage reste supérieur à celui des entreprises comparables tel qu'illustré dans les annexes 1 et 4
6. Afin d'obtenir un niveau de **flux de trésorerie libre normalisé** pour la perpétuité, nous avons prolongé les projections à l'année 2020-2021 en estimant la **croissance du chiffre d'affaires** à **1.5%** et une **marge d'EBITDA** constante par rapport à l'année précédente (**48%**)

# Évaluation par actualisation des flux de trésorerie

## Coût moyen pondéré du capital (CMPC)

- Les flux de trésorerie estimés ont été actualisés sur base d'un **coût moyen pondéré du capital (CMPC)** ou « weighted average cost of capital (WACC) » de **7.6%**
  - La **pondération** des fonds propres et de la dette est exprimée **en valeur de marché** (66.6% de fonds propres pour 33.4% de dette)
  - Le **coût des fonds propres** a été établi selon la formule du **MEDAF** (Modèle d'évaluation des actifs financiers)
  - Le **coût d'endettement** a été établi selon le **taux de financement du marché** (c-à-d le taux à long terme auquel la Société devrait se financer sur le marché). Nous estimons la **marge** nécessaire au-delà du SWAP euro à 5 ans à **4.0%**<sup>(1)</sup>
  - Le **bêta sans levier** de **0.8** se base sur les bêtas observés pour les entreprises cotées sélectionnées
- De plus amples informations sur les éléments mentionnés ainsi qu'une analyse de sensibilité par rapport aux paramètres principaux nécessaires pour obtenir le CMPC se trouvent en annexe 1 (pages 43 à 45)

1) Estimation Degroof Petercam





# Évaluation par actualisation des flux de trésorerie

## Résultats et analyses de sensibilité aux paramètres clés

### Valeur par action en fonction du CMPC et du « g »

| €/action | Croissance à long terme « g » (%) |       |       |       |       |
|----------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|          | 1.00%                             | 1.25% | 1.50% | 1.75% | 2.00% |
| 6.6%     | 85.0                              | 89.6  | 94.6  | 100.1 | 106.2 |
| 7.1%     | 72.8                              | 76.4  | 80.4  | 84.8  | 89.6  |
| 7.6%     | 62.4                              | 65.4  | 68.7  | 72.2  | 76.1  |
| 8.1%     | 53.6                              | 56.1  | 58.7  | 61.6  | 64.8  |
| 8.6%     | 45.9                              | 48.0  | 50.2  | 52.6  | 55.2  |

### Valeur par action en fonction du niveau d'investissement

| €/action |      |
|----------|------|
| 26.0%    | 63.0 |
| 25.0%    | 67.5 |
| 24.7%    | 68.7 |
| 24.0%    | 71.9 |
| 23.0%    | 76.3 |

- Le résultat de l'actualisation des flux de trésorerie, sur base du scénario précédemment exposé, se trouve ci-contre. Il est calculé à la date du 30 septembre 2015. En ce qui concerne la **valeur terminale**, le scénario se base sur une **perpétuité** pour laquelle le **taux de croissance** à long terme « g » a été estimé à **1.5%**<sup>(1)</sup>. L'utilisation d'un **CMPC** de **7.6%** résulte en une valeur estimée par action de **€ 68.7**
- Pour mémoire, les hypothèses principales retenues dans le calcul des flux libres normalisés utilisés pour la perpétuité sont:
  - Croissance du chiffre d'affaires: 1.5%
  - Marge d'EBITDA: 48%
  - Investissements en % du chiffre d'affaires: 24.7%
  - Besoin en fonds de roulement en % du chiffre d'affaires: -14%
- La valeur terminale représente 99.7% de la valeur d'entreprise. Ceci est dû à des flux de trésorerie faibles ou négatifs dans les cinq premières années du business plan qui résultent eux-mêmes du niveau élevé des investissements sur cette période
- Une analyse de sensibilité a été effectuée sur ces deux paramètres
- Par ailleurs, une étude de la sensibilité du résultat a également été effectuée pour mesurer l'impact du niveau d'investissement par rapport au chiffre d'affaires dans la période de normalisation

1) Estimation Degroof Petercam

# Évaluation par actualisation des flux de trésorerie

## Conclusions

---

### Tableau récapitulatif

| €m (sauf contre-indication)          | Bas de fourchette | Milieu de fourchette | Haut de fourchette |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Valeur d'entreprise estimée          | 108.9             | 120.4                | 134.0              |
| Dette financière nette               | 41.0              | 41.0                 | 41.0               |
| Valeur Paulus                        | 0.1               | 0.1                  | 0.1                |
| <b>Valeur estimée du capital</b>     | <b>67.9</b>       | <b>79.4</b>          | <b>93.0</b>        |
| Nombre de titres (m)                 | 1.2               | 1.2                  | 1.2                |
| <b>Valeur estimée par action (€)</b> | <b>58.7</b>       | <b>68.7</b>          | <b>80.4</b>        |

- Le tableau ci-contre reprend le calcul à partir de la valeur d'entreprise estimée jusqu'à la valeur estimée par action tel qu'expliqué page 15 de ce rapport<sup>(1)</sup>

(1) Si le montant de la dette financière nette constatée au 30/09/2015 était utilisé et le modèle adapté en conséquence, cela aurait une influence négative sur la valeur par action estimée à EUR 9.4 par action (soit 14%)

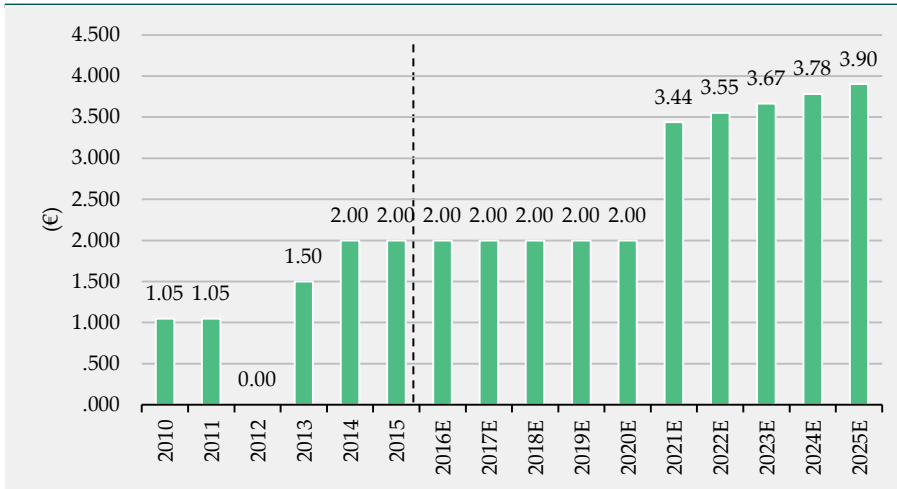
Section VI

Évaluation par actualisation des dividendes

# Évaluation par actualisation des dividendes

## Hypothèses

### Evolution estimée du dividende brut par action



### Hypothèses complémentaires

#### Hypothèses

|   |       |
|---|-------|
| Taux de distribution à partir de 2021E                          | 50%   |
| Taux de croissance à long terme du dividende (g) <sup>(1)</sup> | 6.5%  |
| Coût des fonds propres (k)                                      | 10.0% |

1) Le taux de croissance est déterminé comme le coût des fonds propres multiplié par le taux de rétention (1-taux de distribution) majoré de l'inflation

- Une autre méthode d'évaluation consiste à projeter les dividendes bruts futurs qui seront perçus par les actionnaires et à estimer la valeur par action comme la somme de ces dividendes futurs actualisés
- Dans son dernier rapport annuel (page 31), la Société indique « son intention de poursuivre une politique de croissance régulière des dividendes, tout en tenant compte de l'évolution des résultats et des besoins d'autofinancement »
- Nous avons tenté de refléter cette politique générale par une approche en trois phases:
  - La première phase (5 ans) reflète les hypothèses du business plan retenues en terme d'investissements. Ces derniers nécessiteront que Pairs Daiza mobilise les flux financiers générés par ses activités à des fins d'autofinancement. C'est pourquoi, nous prenons l'hypothèse d'un dividende constant au niveau du dernier dividende distribué
  - La deuxième phase (5 ans) reflète les hypothèses de normalisation telles que reprises en page 19 après cinq années d'investissements d'expansion, les dépenses engagées ne concernent plus que la maintenance des installations mais plus de développement majeur. Il en découle une capacité accrue à distribuer des dividendes. Cette période représente une transition pendant laquelle le taux de distribution est établi, par hypothèse, à 50% du bénéfice
  - La troisième phase est la période de normalisation pour laquelle nous appliquons la formule de Gordon-Shapiro ( $P_0 = \frac{D_1}{k-g}$ )
- Le coût des fonds propres ainsi que le coût de la dette et le taux de taxation (nécessaires pour calculer le bénéfice net) sont ceux que nous avons déterminés dans notre analyse du CMPC

# Évaluation par actualisation des dividendes

## Conclusions

### Valeur par action en fonction du taux de distribution

|          | Taux de distribution |       |       |       |       |
|----------|----------------------|-------|-------|-------|-------|
|          | 40.0%                | 45.0% | 50.0% | 55.0% | 60.0% |
| €/action | 69.5                 | 65.9  | 63.6  | 62.0  | 60.9  |

- Le résultat obtenu sur base des hypothèses retenues est présenté ci-contre. Il est calculé à la date du 30 septembre 2015. Il inclut une analyse de sensibilité par rapport au taux de distribution
- Il en résulte une valeur estimée de € 63.6 par action
- La valeur terminale représente 76.9% de la valeur estimée du capital.

### Tableau récapitulatif

| €m (sauf contre-indication)   | Bas de fourchette | Milieu de fourchette | Haut de fourchette |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Valeur estimée du capital     | 71.7              | 73.5                 | 76.3               |
| Nombre de titres (m)          | 1.2               | 1.2                  | 1.2                |
| Valeur estimée par action (€) | 62.0              | 63.6                 | 65.9               |

Section VII

Ratios d'évaluation d'entreprises  
cotées comparables

# Entreprises cotées comparables

## Entreprises sélectionnées

| Entreprise            | Pays | Monnaie | Capitalisation boursière (€m) <sup>(1)</sup> | Valeur d'entreprise (€m) <sup>(2)</sup> | Taux de change (1€ = x) |
|-----------------------|------|---------|--|---|-------------------------|
| Pairi Daiza           | BE   | €       | 82   | 125 <sup>(3)</sup>                      | 1.00                    |
| Oriental Land         | JP   | ¥       | 20,206                                       | 19,380 <sup>(4)</sup>                   | 133.14                  |
| Merlin Entertainments | UK   | £       | 5,822  | 7,168 <sup>(4)</sup>                    | 0.72                    |
| Six Flags             | US   | \$      | 4,317  | 6,004 <sup>(5)</sup>                    | 1.10                    |
| Cedar Fair            | US   | \$      | 2,862  | 4,219 <sup>(4)</sup>                    | 1.10                    |
| Sea World             | US   | \$      | 1,650  | 3,051 <sup>(4)</sup>                    | 1.10                    |
| Euro Disney           | FR   | €       | 979  | 1,902 <sup>(6)</sup>                    | 1.00                    |
| Compagnie des Alpes   | FR   | €       | 410  | 827 <sup>(7)</sup>                      | 1.00                    |

Source: Factset, Rapports annuels, semestriels et trimestriels

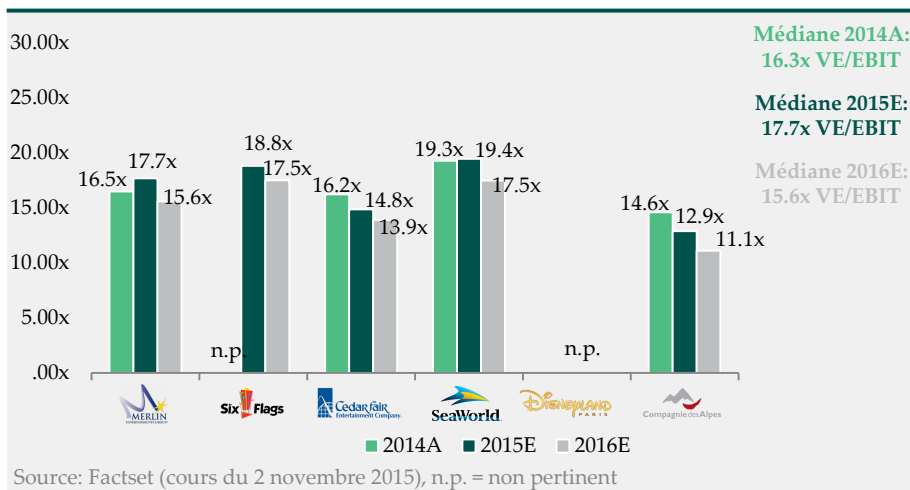
- (1) La capitalisation boursière est basée sur les cours du 2 novembre 2015
- (2) La valeur d'entreprise est déterminée comme la somme de la capitalisation boursière, de la dette financière nette ajustée (moyenne des 4 derniers trimestres ou 2 semestres si pas de publications trimestrielles) et des intérêts minoritaires. Lors du calcul de la dette financière nette, il a été tenu compte des obligations de pensions. Les investissements dans les entreprises liées (« associées ») sont pris en compte
- (3) La dette financière nette utilisée est celle au 30 septembre 2015 telle que décrite page 14 et comprend l'ajustement pour le groupe Paulus
- (4) La dernière dette financière nette prise en compte et les autres éléments datent du 30 juin 2015
- (5) La dernière dette financière nette prise en compte et les intérêts minoritaires datent du 30 juin 2015 tandis que les obligations de pension datent du 31 décembre 2014
- (6) La dernière dette financière nette prise en compte et les intérêts minoritaires datent du 31 mars 2015 tandis que les obligations de pension datent du 30 septembre 2014. Étant donnée la récente restructuration de la dette, seule la dernière dette financière nette est prise en compte plutôt qu'une moyenne sur les deux derniers semestres
- (7) La dernière dette financière nette prise en compte et les autres éléments datent du 31 mars 2015

- Nous avons sélectionné un échantillon de sociétés cotées en bourse et actives dans le secteur des loisirs et plus particulièrement dans l'exploitation de parcs à thème. Il convient de souligner que ces **sociétés** ne sont pour la plupart **pas totalement comparables** à Pairi Daiza, notamment de par leur taille plus importante, leur maturité, leur marge opérationnelle, leur structure financière et la nature de leur portefeuille d'activités. Nous émettons une réserve particulière quant à Oriental Land qui est cotée sur le marché japonais, dont la dynamique diffère fortement des marchés américains et européens
- Sur base du cours du 2 novembre 2015 de ces entreprises, nous avons dérivé les **ratios d'évaluation** de chiffre d'affaires, d'EBITDA, d'EBIT et « Price earnings » observés et attendus pour les années **2014, 2015 et 2016** (tels qu'observés et estimés par les analystes financiers)
- À des fins d'évaluation et étant donné les forts programmes d'investissement passés et futurs de Pairi Daiza et les amortissements importants qui en résultent, seuls les **ratios d'évaluation Valeur d'Entreprise/EBIT** et « **Price earnings** » (P/E) nous semblent pertinents. L'annexe 4 illustre les différences d'amortissements entre Pairi Daiza et les sociétés comparables
- D'une manière similaire à celle utilisée pour Pairi Daiza, nous avons ajusté les dettes financières nettes des sociétés cotées comparables pour tenir compte de l'effet saisonnier de leurs activités
- Une description détaillée des entreprises cotées comparables sélectionnées est disponible en annexe 2 et une description de l'évolution trimestrielle des dettes financières nettes en annexe 3

# Entreprises cotées comparables

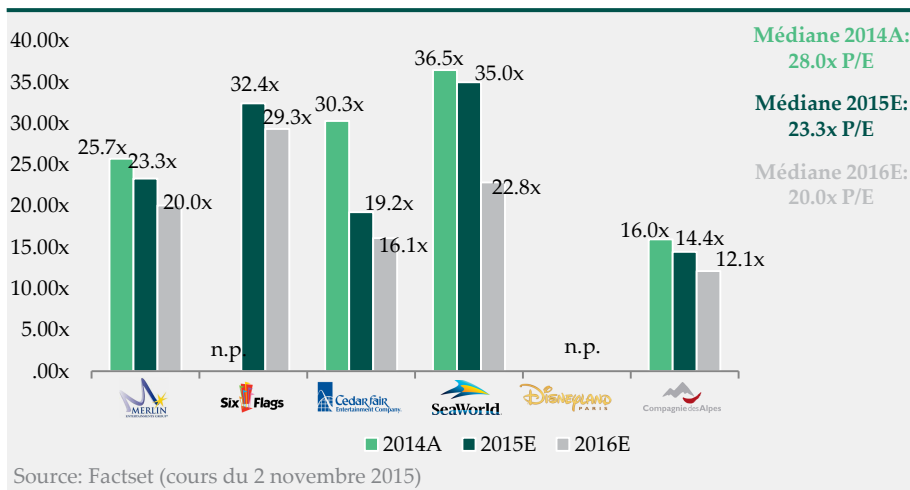
## Aperçu des ratios d'évaluation

### Ratios VE/EBIT



- Les ratios d'évaluation des entreprises sélectionnées varient entre 11.1x VE/EBIT et 19.4x VE/EBIT. La **médiane** du groupe d'entreprises sélectionnées s'établit à **16.3x VE/EBIT 2014A**, **17.7x VE/EBIT 2015E** et **15.6x VE/EBIT 2016E**
- Etant donné les différences entre les ratios d'évaluation d'Oriental Land et ceux du reste des entreprises sélectionnées, reflétant les différentes dynamiques de marché, nous les avons exclus de notre analyse
- Pour Euro Disney, les résultats historiques et les projections d'analystes concernant l'EBIT 2014, 2015 et 2016 sont négatives ce qui rend le ratio d'évaluation non pertinent et non utilisable; il en va de même pour le ratio « Price earnings »
- En ce qui concerne les ratios « Price earnings », ils varient entre 36.5x P/E et 12.1x P/E. La **médiane** du groupe d'entreprises sélectionnées s'établit à **28.0x P/E 2014A**, **23.3x P/E 2015E** et **20.0x P/E 2016E**
- Un aperçu détaillé des ratios d'évaluation est repris en annexe 2

### Ratios « Price earnings »





# Entreprises cotées comparables

## Conclusions

| €m (sauf contre-indication)            | 2014A       | 2015E        | 2016E        | 2014A        | 2015E        | 2016E        |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Éléments financiers</b>             |             |              |              |              |              |              |
| EBIT                                   | 6.1         | 9.1          | 10.9         | -            | -            | -            |
| Bénéfice net                           | -           | -            | -            | 3.9          | 4.7          | 5.6          |
| <b>Médiane des ratios d'évaluation</b> |             |              |              |              |              |              |
| VE/EBIT                                | 16.3x       | 17.7x        | 15.6x        | -            | -            | -            |
| P/E                                    | -           | -            | -            | 28.0x        | 23.3x        | 20.0x        |
| <b>Valeur estimée</b>                  |             |              |              |              |              |              |
| De l'entreprise sur base de VE/EBIT    | 99.2        | 161.0        | 170.3        | -            | -            | -            |
| Du capital sur base de P/E             | -           | -            | -            | 109.2        | 109.6        | 113.2        |
| Dette financière nette                 | 43.9        | 43.9         | 43.9         | -            | -            | -            |
| Valeur Paulus                          | 0.1         | 0.1          | 0.1          | 0.1          | 0.1          | 0.1          |
| <b>Valeur estimée du capital</b>       | <b>55.4</b> | <b>117.2</b> | <b>126.5</b> | <b>109.3</b> | <b>109.7</b> | <b>113.3</b> |
| Nombre de titres (m)                   | 1.2         | 1.2          | 1.2          | 1.2          | 1.2          | 1.2          |
| <b>Valeur estimée par action (€)</b>   | <b>47.9</b> | <b>101.4</b> | <b>109.3</b> | <b>94.5</b>  | <b>94.8</b>  | <b>98.0</b>  |

- La méthode d'évaluation sur base du ratio VE/EBIT permet d'obtenir une **valeur estimée de la Société Visée** en multipliant les éléments financiers historiques et estimés de la Société Visée (EBIT 2014A, 2015E et 2016E) par la médiane des ratios d'évaluation observés au sein du groupe d'entreprises cotées sélectionnées
- Après avoir **ajusté** la valeur obtenue pour tenir compte de la **dette financière nette, du groupe Paulus et du nombre de titres**, nous obtenons une **valeur estimée par action**
- La méthode du ratio P/E conduit à une **valeur estimée du capital de la Société Visée** en multipliant les éléments financiers historiques et estimés de la Société Visée (bénéfice net 2014A, 2015E et 2016E) par la médiane des ratios d'évaluation observés au sein du groupe d'entreprises cotées sélectionnées
- Après avoir **ajusté** la valeur obtenue pour tenir compte du **groupe Paulus et du nombre de titres**, nous obtenons une **valeur estimée par action**
- Compte tenu des éléments développés précédemment (taille, géographie, stade de développement...), **ces méthodes sont présentées à titre purement informatif**

Note: les éléments financiers 2014A sont ceux de l'année 2014-2015. Les éléments financiers 2015E et 2016E sont respectivement ceux des années 2015-2016 et 2016-2017

**Section VIII**

Ratios d'évaluation de transactions  
d'entreprises comparables

# Ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables

## Sélection des transactions et aperçu des ratios d'évaluation

| Date       | Société Cible                      | Pays | Acheteur                    | VE      | VE/CA | VE/EBITDA | VE/EBIT | P/E   |
|------------|------------------------------------|------|-----------------------------|---------|-------|-----------|---------|-------|
| 06-oct.-14 | Euro Disney                        | FR   | The Walt Disney Company     | 2,677.6 | 2.1x  | 23.5x     | n.p.    | n.p.  |
| 04-nov.-12 | Port Aventura Entertainment (50%)  | ES   | InvestIndustrial            | 490.1   | 2.8x  | 8.3x      | 11.7x   | 18.0x |
| 13-mars-12 | Great Wolf Resorts                 | US   | Apollo Global Management    | 559.1   | 2.6x  | 10.1x     | 33.6x   | n.p.  |
| 19-déc.-11 | Living and Leisure Australia Group | AU   | Merlin Entertainments Group | 184.2   | 1.9x  | 7.6x      | 15.5x   | 57.1x |
| 24-juin-10 | Merlin Entertainments Group (28%)  | GB   | CVC Capital Partners        | 4,073.0 | 4.4x  | 14.3x     | 19.0x   | n.p.  |
| 19-mars-09 | USJ Co                             | JP   | SG Investment KK            | 1,066.0 | 1.9x  | 6.4x      | 16.4x   | 16.4x |
|            |                                    |      |                             | Médiane | 2.4x  | 9.2x      | 16.4x   | 18.0x |
|            |                                    |      |                             | Moyenne | 2.6x  | 11.7x     | 19.2x   | 30.5x |

- Nous avons sélectionné des transactions impliquant une cible exerçant des activités similaires à Pairi Daiza. Ces entreprises sont actives dans le secteur des loisirs et exploitent des parcs à thème, des attractions ainsi que des restaurants et espaces commerciaux liés à ces parcs et attractions
- Pour cet exercice, nous avons retenu des **transactions pertinentes depuis 2009** pour lesquelles suffisamment d'**informations financières** étaient **disponibles** pour déterminer les ratios d'évaluation (sur base des derniers chiffres historiques au moment de la transaction)
- Tout comme pour l'analyse sur base des entreprises comparables, il convient de souligner que ces **sociétés** ne sont pour la plupart **pas totalement comparables** à Pairi Daiza, notamment de par leur taille plus importante, leur maturité, leur structure financière et la nature de leur portefeuille d'activités
- À des fins d'évaluation et pour des raisons mentionnées précédemment, nous retenons la médiane des ratios d'évaluation VE/EBIT soit 16.4x et la médiane des ratios « Price earnings » soit 18.0x
- Une description plus détaillée des transactions sélectionnées est reprise en annexe 5
- Une autre transaction pertinente est celle du 9 janvier 2014 lors de laquelle la SRIW a revendu les actions de Pairi Daiza qu'elle détenait à Wildo Properties. Cette transaction est décrite dans la section VIII: Autres considérations d'évaluation

Source: mergermarket, rapports annuels, communiqués de presse, Amadeus

# Ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables

## Conclusions

| €m (sauf contre-indication)            | 2014A       | 2014A       |
|--|-------------|-------------|
| <b>Éléments financiers</b>             |             |             |
| EBIT                                   | 6.1         | -           |
| Bénéfice net                           | -           | 3.9         |
| <b>Médiane des ratios d'évaluation</b> |             |             |
| VE/EBIT                                | 16.4x       | -           |
| P/E                                    | -           | 18.0x       |
| <b>Valeur estimée</b>                  |             |             |
| De l'entreprise sur base de VE/EBIT    | 99.4        | -           |
| Du capital sur base de P/E             | -           | 70.1        |
| Dette financière nette                 | 41.0        | -           |
| Valeur Paulus                          | 0.1         | 0.1         |
| <b>Valeur estimée du capital</b>       | <b>58.5</b> | <b>70.2</b> |
| Nombre de titres (m)                   | 1.2         | 1.2         |
| <b>Valeur estimée par action (€)</b>   | <b>50.5</b> | <b>60.7</b> |

- La méthode d'évaluation sur base du ratio VE/EBIT permet d'obtenir une **valeur estimée de la Société Visée** en multipliant les éléments financiers historiques de la Société Visée (EBIT 2014A) par la médiane des ratios d'évaluation observés dans les transactions impliquant des entreprises comparables
- Après avoir **ajusté** la valeur obtenue pour tenir compte de la **dette financière nette, du groupe Paulus** et du **nombre de titres**, nous obtenons une **valeur estimée par action** qui peut être comparée au Prix de l'Offre
- La méthode du ratio P/E conduit à une **valeur estimée du capital de la Société Visée** en multipliant les éléments financiers historiques (bénéfice net 2014A) par la médiane des ratios d'évaluation observés dans les transactions impliquant des entreprises comparables
- Après avoir **ajusté** la valeur obtenue pour tenir compte du **groupe Paulus** et du **nombre de titres**, nous obtenons une **valeur estimée par action**
- Compte tenu des éléments développés précédemment (taille, géographie, stade de développement...) **nous ne retenons pas ces méthodes** pour notre analyse mais les présentons à titre purement informatif

Note: les éléments financiers 2014A sont ceux de l'année 2014-2015

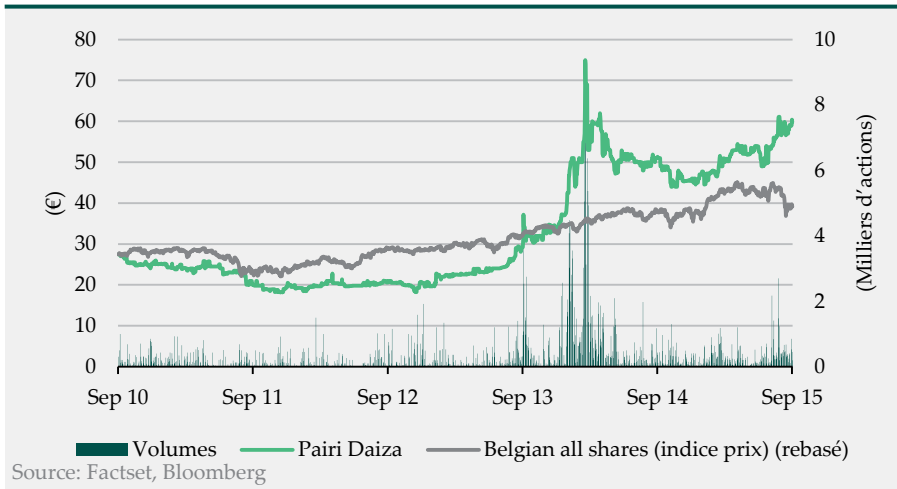
Section IX

Autres considérations d'évaluation

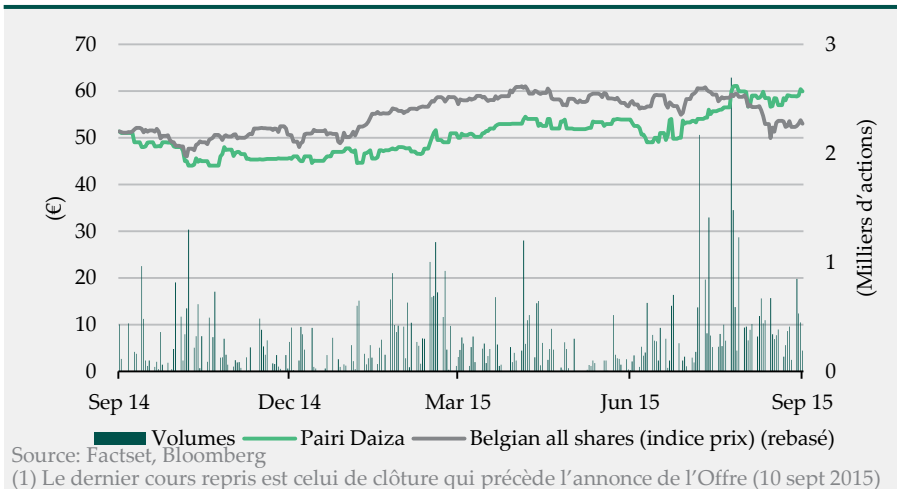
# Autres considérations d'évaluation

## Evolution du cours de bourse

### Cours de bourse par rapport au Belgian All Shares (5 ans)<sup>(1)</sup>



### Cours de bourse par rapport au Belgian All Shares (1 an)<sup>(1)</sup>



- La Société Visée a été introduite en bourse le 9 juillet 1999, au prix de € 22,5, sur le marché Euronext Brussels. Le 2 mai 2011, la cotation de Pairi Daiza a été transférée vers le marché Alternext
- Sur les cinq dernières années précédant l'annonce de l'Offre, le cours a connu une tendance haussière et a réalisé une performance supérieure (+117,9%) à celle du Belgian All Shares (indice prix) sur la même période (42,3%)
- Les volumes traités pendant cette même période sont à un niveau relativement bas au vu de la moyenne journalière de 419 titres échangés (soit € 17,914 en valeur). De plus, cette moyenne est biaisée à la hausse par une activité accrue aux alentours de l'arrivée des pandas géants, le 23 février 2014. L'observation de la médiane permet de filtrer cet élément « extraordinaire ». Cette dernière s'établit à 200 titres échangés quotidiennement (soit € 6,480 en valeur)
- Au cours des douze mois précédant l'annonce, l'évolution du cours de Pairi Daiza a été relativement stable et similaire à l'évolution du Belgian All Shares (indice prix)
- La valeur de l'action de la Société Visée n'a approché qu'une fois la barre des € 75 (le Prix de l'Offre ajusté pour le dividende payé le 16 septembre 2015) au cours de son histoire de cotation: les 26 et 27 février 2014. Le pic a été observé alors que l'arrivée des pandas géants retenait l'attention des médias

# Autres considérations d'évaluation

## Evolution du cours de bourse

### Prix de l'Offre par rapport au cours de bourse

|   | Moyenne | Max  | Min  | VWAP <sup>(1)</sup> |
|---|---------|------|------|---------------------|
| <b>Cours (€)</b>  |         |      |      |                     |
| Clôture avant l'annonce <sup>(2)</sup>  | 59.9    | 59.9 | 59.9 | 59.9                |
| 1 mois  | 58.5    | 60.4 | 56.6 | 58.5                |
| 3 mois  | 55.4    | 61.1 | 49.0 | 56.6                |
| 6 mois  | 54.0    | 61.1 | 49.0 | 55.5                |
| 12 mois   | 50.5    | 61.1 | 44.0 | 51.8                |
| <b>Prix de l'Offre (€) ajusté pour le dividende payé le 16 septembre 2015</b> |         |      |      |                     |
|   | 75.0    | 75.0 | 75.0 | 75.0                |
| <b>Prime (%)</b>  |         |      |      |                     |
| Clôture avant l'annonce   | 25%     | 25%  | 25%  | 25%                 |
| 1 mois  | 28%     | 24%  | 33%  | 28%                 |
| 3 mois  | 35%     | 23%  | 53%  | 33%                 |
| 6 mois  | 39%     | 23%  | 53%  | 35%                 |
| 12 mois   | 48%     | 23%  | 70%  | 45%                 |
| <b>Volumes journaliers ('000)</b>   |         |      |      |                     |
| 1 mois  | 0.4     | 0.8  | 0.1  |                     |
| 3 mois  | 0.4     | 2.7  | 0.0  |                     |
| 6 mois  | 0.3     | 2.7  | 0.0  |                     |
| 12 mois   | 0.3     | 2.7  | 0.0  |                     |

Source: Factset

(1) Volume Weighted Average Price soit le cours moyen, pondéré en fonction des volumes

(2) Le dernier cours repris est celui de clôture qui précède l'annonce de l'Offre (10 sept 2015)

- Le tableau ci-contre reprend une analyse détaillée de l'évolution du cours de Pairs Daiza sur des périodes sélectionnées. Pour chaque période, les éléments suivants ont été observés:
  - La moyenne du cours
  - Le cours le plus élevé
  - Le cours le plus bas
  - Le cours moyen, pondéré en fonction des volumes
- Nous avons ensuite comparé le Prix de l'Offre, ajusté pour le dividende payé le 16 septembre 2015, aux cours susmentionnés

# Autres considérations d'évaluation

## Primes historiques d'offres publiques d'acquisition

| Date d'annonce <sup>(1)</sup><br>(T)                                   | Société visée  | Offrant               | Prime par rapport au cours <sup>(3)</sup> |                     |                     |
|--|----------------|-----------------------|---|---------------------|---------------------|
|  |                |                       | T-1<br>jour                               | T-1<br>mois         | T-3<br>Mois         |
| 14/09/2015 <sup>(2)</sup>  | Spadel         | Finances & Industries | 17%                                       | 19%                 | 20%                 |
| 04/09/2015 <sup>(2)</sup>  | CMB            | Saverco               | 20%                                       | 15%                 | 19%                 |
| 21/10/2013   | Henex          | UFB                   | 26%                                       | 26%                 | 26%                 |
| 12/10/2012   | Duvel Moortgat | Fibemi                | 2%  | 12%                 | 19%                 |
| 30/08/2012   | VPK Packaging  | Auriga Finance        | 17%                                       | 18%                 | 17%                 |
| 02/09/2011   | Omega Pharma   | Couckinvest           | 13%                                       | 10%                 | 7%                  |
| 03/03/2011   | CNP            | Fingen                | 21%                                       | 19%                 | 24%                 |
| 22/06/2010   | EPIQ           | Elex                  | 22%                                       | 34%                 | 38%                 |
| <b>Prime médiane excluant transactions en cours</b>                    |                |                       | <b>19%</b>                                | <b>18%</b>          | <b>21%</b>          |
| <b>Prime moyenne excluant transactions en cours</b>                    |                |                       | <b>17%</b>                                | <b>20%</b>          | <b>22%</b>          |
|  |                |                       | <b>T-1<br/>jour</b>                       | <b>T-1<br/>mois</b> | <b>T-3<br/>Mois</b> |
| Cours moyen de Pairi Daiza (cum coupon)                                |                |                       | 59.9                                      | 58.5                | 55.4                |
| <b>Sur base de la prime médiane excluant les transactions en cours</b> |                |                       |   |                     |                     |
| <b>Valeur implicite par action</b>                                     |                |                       | <b>71.2</b>                               | <b>69.2</b>         | <b>67.2</b>         |
| Dividende perçu le 16 septembre 2015                                   |                |                       | 2.0                                       | 2.0                 | 2.0                 |
| <b>Valeur implicite par action, corrigée pour dividende perçu</b>      |                |                       | <b>69.2</b>                               | <b>67.2</b>         | <b>65.2</b>         |

- Le tableau ci-contre reprend les **offres publiques d'acquisition volontaires** annoncées depuis 2010 sur des entreprises cotées sur **Euronext Bruxelles** (à l'exclusion des offres sur des certificats immobiliers), **où l'offrant était un actionnaire exerçant le contrôle et qui ont réussi**
- Deux transactions ont été annoncées récemment mais n'ont pas encore été réalisées. Il s'agit des opérations sur Spadel et sur CMB. Les primes offertes pour ces transactions sont reprises à titre indicatif
- La **prime médiane historique** payée par des actionnaires contrôlant la société visée se situe dans une fourchette allant de **18% à 21%**

Source: Bloomberg

(1) Date d'annonce

(2) Offres annoncées mais pas encore réalisées et clôturées

(3) Primes calculées par rapport au dernier cours de clôture non impacté par l'annonce ou par des rumeurs (soit le 27 mai 2011 dans le cas d'Omega Pharma)



# Autres considérations d'évaluation

## Vente des actions Pairi Daiza de la SRIW à Wildo Properties

| Transaction   | Vente SRIW | L'Offre                |
|---|------------|------------------------|
| En €m sauf contre-indication                              |            |                        |
| Prix offert (€) sans complément de prix                   | 40.0       | 73.0                   |
| Nombre d'actions considérées (unités)                     | 170,853    | 236,364 <sup>(1)</sup> |
| Pourcentage du capital (incluant les parts bénéficiaires) | 14.8%      | 20.4% <sup>(1)</sup>   |
| Valeur du capital (incluant les parts bénéficiaires)      | 46.3       | 84.4                   |
| Prix offert (€) avec complément de prix                   | 42.3       | 73.0                   |
| Valeur du capital (incluant le complément de prix)        | 49.0       | 84.4                   |

Source: Rapports annuels, communiqués de presse, Pairi Daiza

1) Sur base de la structure actionnariale du 25 janvier 2016

- Le 9 janvier 2014, la **SRIW** a revendu ses **170,853 actions** de Pairi Daiza à Wildo Properties pour un montant de **€ 40 par action**. Suite à un avenant de mars 2014, Wildo Properties a payé un **complément de prix** de €400,000 à la SRIW portant le prix payé par action à **€ 42.3**
- Les valeurs du capital déduites, sur base des prix offerts, s'appuient sur le nombre de titres total (incluant les parts bénéficiaires) soit 1,156,788 titres

# Autres considérations d'évaluation

## Rendement total de l'action depuis l'introduction en bourse

| (€) sauf contre indication  | Div. net sans VVPR | Div. net avec VVPR | Indice Belgian all shares |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Achat de l'action 7 juillet 1999</b>                                       | <b>(22.50)</b>     | <b>(22.50)</b>     | <b>(19,195.55)</b>        |
| Dividende du 17/08/2004   | 0.2250             | 0.2550             |                           |
| Dividende du 17/08/2005   | 0.2625             | 0.2975             |                           |
| Dividende du 17/08/2006   | 0.3000             | 0.3400             |                           |
| Dividende du 17/08/2007   | 0.3375             | 0.3825             |                           |
| Dividende du 18/08/2008   | 0.4875             | 0.5525             |                           |
| Dividende du 14/09/2009   | 0.7500             | 0.8500             |                           |
| Dividende du 15/09/2010   | 0.7875             | 0.8925             |                           |
| Dividende du 15/09/2011   | 0.7875             | 0.8925             |                           |
| Dividende du 16/09/2013   | 1.1250             | 1.1250             |                           |
| Dividende du 16/09/2014   | 1.5000             | 1.5000             |                           |
| Dividende du 16/09/2015   | 1.5000             | 1.5000             |                           |
| <b>Revente de l'action<sup>(1)</sup></b>                                      | <b>73.00</b>       | <b>73.00</b>       | <b>42,128.59</b>          |
| <b>Taux de rentabilité interne (TRI) (%)</b>                                  | <b>8.43%</b>       | <b>8.50%</b>       | <b>4.93%</b>              |
| <b>Sur base du taux de rentabilité interne de l'indice Belgian All Shares</b> |                    |                    |                           |
| <b>Valeur implicite par action</b>  | <b>39.59</b>       | <b>38.86</b>       |                           |

- Le Belgian All Shares return index est un indice basé sur les cours de clôture de toutes les actions belges cotées dans les segments « fixing » et « continu » du marché. L'indice est pondéré en fonction de la capitalisation boursière et prend en compte le réinvestissement des dividendes nets
- L'historique de cet indice ainsi que celui de la distribution de dividende de Pairi Daiza permet de calculer les taux de rentabilité interne de l'indice d'une part et de Pairi Daiza d'autre part (si l'on fait l'hypothèse qu'un investisseur accepte l'Offre)
- Sur cette base, il est possible de déterminer la valeur implicite par action qui aurait assuré à un investisseur « de la première heure » un taux de rentabilité interne égal à celui déterminé par l'analyse de l'indice Belgian All Shares soit 4.93%. Cette valeur implicite est de l'ordre de € 39

Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015)

1) Revente le 2 novembre 2015

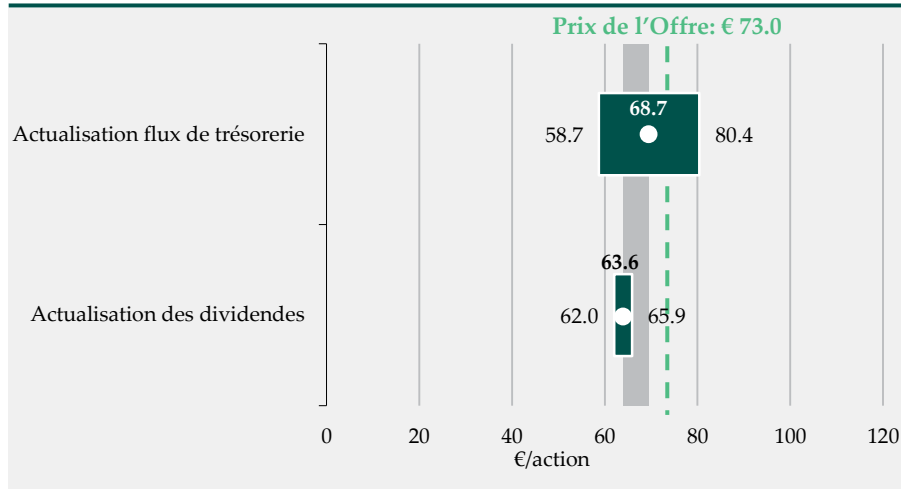
Section X

Conclusion des méthodes  
d'évaluation

# Conclusion des méthodes d'évaluation

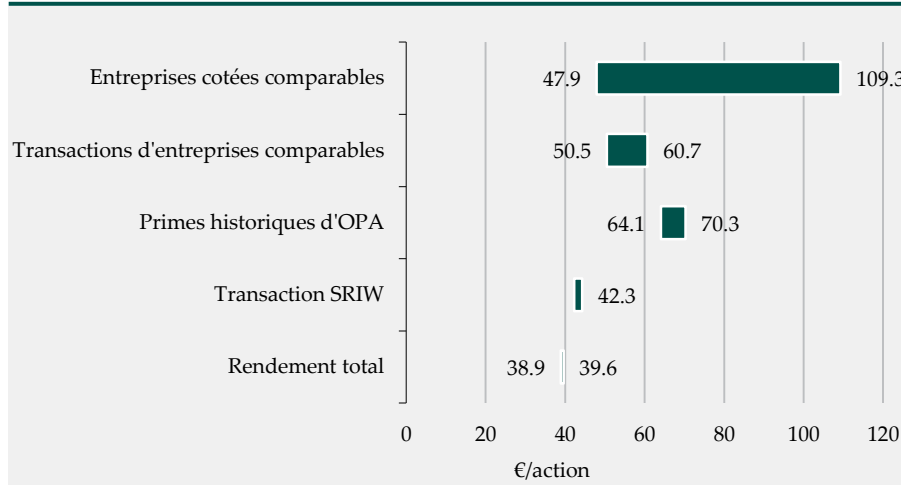
## Tableaux récapitulatifs

### Méthodes retenues



- Sur base des deux approches retenues, nous obtenons des fourchettes d'évaluation. Ces dernières situent la valeur estimée de l'action entre € 58.7 et € 80.4. S'il on prend en compte la valeur centrale de chacune des deux approches, la **fourchette d'évaluation se restreint à € 63.6 - € 68.7 par action**
- En conclusion, le Prix de l'Offre à € 73 se situe dans la moyenne supérieure de la fourchette d'évaluation retenue et au-dessus de la fourchette d'évaluation restreinte
- À titre purement illustratif, nous reprenons les autres méthodes non retenues et les autres considérations d'évaluation

### Autres approches



Section X

Analyse du travail d'évaluation  
réalisé par l'Offrant

# Analyse du travail d'évaluation réalisé par l'Offrant

---

- Pour notre analyse, nous nous sommes basés sur le projet de justification du Prix de l'Offre tel qu'il nous a été transmis le 2 novembre 2015, et mis à jour le 11 janvier 2016
- Pour leur justification du Prix de l'Offre, l'Offrant a étudié les approches suivantes:
  - Evolution historique du cours de Pairi Daiza
  - Primes historiques lors d'offres publiques d'acquisition
  - Actualisation des flux de trésorerie
  - Ratios d'évaluation d'entreprises cotées comparables
  - Ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables
- L'évaluation finale et le Prix de l'Offre qui en découle sont basés sur les primes historiques et sur l'actualisation des flux de trésorerie
- Nous confirmons que les approches retenues sont des références pertinentes pour évaluer l'Offre mais sommes d'avis:
  - que les primes historiques ne sont pas une méthode d'évaluation en soi
  - qu'une analyse des dividendes peut également être utile dans l'appréciation du Prix de l'Offre lorsqu'il s'agit de refléter la position d'un actionnaire minoritaire dans une société de petite taille et à faible liquidité
- **Considérations préliminaires:**
  - L'Offrant tient bien compte du nombre de parts bénéficiaires dans le nombre de titres
  - Pour déterminer la valeur des fonds propres, l'Offrant effectue des **ajustements** pour la **dette nette financière** et pour les **activités du traiteur Paulus**:
    - La dette nette financière considérée est celle du 30 septembre 2015. Nous sommes d'avis que cette dette ne représente pas un niveau « normal » requis pour l'entreprise étant donné le caractère saisonnier des activités du parc
    - La valeur attribuée aux activités du traiteur Paulus est la valeur comptable historique telle que reprise dans les comptes sociaux de Pairi Daiza. Cette valeur historique ne nous semble pas refléter la rentabilité actuelle et budgétée de cette filiale

# Analyse du travail d'évaluation réalisé par l'Offrant

---

- **Evolution historique du cours de Pairs Daiza:**

- Nous comprenons et sommes en ligne avec l'analyse effectuée par l'Offrant

- **Primes historiques lors d'offres publiques d'acquisition:**

- Cette analyse n'est pas une méthode traditionnelle d'évaluation à proprement parler. Cependant, nous considérons cette analyse comme une référence utile dans l'appréciation du Prix de l'Offre
- Les échantillons retenus par l'Offrant (8 opérations entre 2009 et 2015) et nous (8 opérations entre 2010 et 2015) comportent 7 références communes et donnent ainsi des bases de comparaison similaires

- **Actualisation des flux de trésorerie:**

- L'analyse de l'Offrant présente certaines différences par rapport à notre approche:
  - Le business plan est repris tel quel, y compris sur une durée de dix ans que nous considérons comme exagérément longue pour prédire de manière détaillée des éléments de résultats
  - Le coût moyen pondéré du capital utilisé pour actualiser les flux de trésorerie est de 7.2%. L'écart avec notre analyse provient essentiellement de différences au niveau du taux d'intérêt sans risque et de la prime de risque de marché
  - Le bêta sans levier utilisé est de 0.75
  - L'Offrant considère qu'aucun flux de trésorerie ne proviendra de l'évolution du besoin en fonds de roulement

- **Ratios d'évaluation d'entreprises cotées comparables:**

- Nous comprenons et sommes en ligne avec les arguments utilisés par l'Offrant pour rejeter cette méthode d'évaluation

- **Ratios d'évaluation de transactions d'entreprises comparables:**

- Nous comprenons et sommes en ligne avec les arguments utilisés par l'Offrant pour rejeter cette méthode d'évaluation

## Annexe 1

# Informations complémentaires concernant l'actualisation des flux de trésorerie



# Bêta et structure financière des entreprises cotées comparables

| Entreprise            | Pays | Monnaie | Capitalisation boursière (CB) (€m) <sup>(1)</sup> | Dette financière nette (DFN) (€m) <sup>(2)</sup> | Taux de taxation <sup>(3)</sup> | DFN/CB | DFN/(CB+DFN) | Bêta avec levier <sup>(4)</sup> | Bêta sans levier <sup>(5)</sup> | Bêta sans levier ajusté <sup>(6)</sup> | R <sup>2</sup> |
|-----------------------|------|---------|---|--|---------------------------------|--------|--------------|---------------------------------|---------------------------------|--|----------------|
| Pairi Daiza           | BE   | €       | 81  | 44   | 33.99%                          | 53.7%  | 34.9%        | 0.34                            | 0.28                            | 0.52                                   | 3.5%           |
| Oriental Land         | JP   | ¥       | 20,206  | (826)  | 33.06%                          | 0.0%   | 0.0%         | 0.51                            | 0.51                            | 0.68                                   | 16.7%          |
| Merlin Entertainments | UK   | £       | 5,822   | 1.345  | 20.00%                          | 23.1%  | 18.8%        | 0.64                            | 0.55                            | 0.70                                   | 19.3%          |
| Six Flags             | US   | \$      | 4,317   | 1.687  | 40.00%                          | 39.1%  | 28.1%        | 1.02                            | 0.87                            | 0.92                                   | 28.5%          |
| Cedar Fair            | US   | \$      | 2,862   | 1.357  | 40.00%                          | 47.4%  | 32.2%        | 0.80                            | 0.67                            | 0.78                                   | 20.7%          |
| Sea World             | US   | \$      | 1,650   | 1.402  | 40.00%                          | 85.0%  | 45.9%        | 0.89                            | 0.70                            | 0.80                                   | 8.9%           |
| Euro Disney           | FR   | €       | 979   | 923  | 33.33%                          | 94.3%  | 48.5%        | 1.03                            | 0.78                            | 0.85                                   | 18.0%          |
| Compagnie des Alpes   | FR   | €       | 410   | 417  | 33.33%                          | 101.7% | 50.4%        | 0.39                            | 0.29                            | 0.53                                   | 13.3%          |
|                       |      |         |   |  |                                 |        | Médiane      | 32.2%                           |                                 |  | 0.82           |

- Pour l'analyse reprise ci-dessus, nous n'avons tenu compte que des bêtas pour lesquels le R<sup>2</sup> est supérieur à 15%. Par ailleurs, nous excluons Oriental Land, comme dans l'application de ratios aux résultats
- À des fins de recoupement de données, nous avons comparé notre estimation du bêta avec la base de données d'Aswath Damodaran<sup>(7)</sup>, professeur de finance à la Stern Business School. Pour le secteur des loisirs en Europe, le chiffre avancé par Damodaran est de 0.78

► Sur base de notre analyse, nous avons utilisé un bêta sans levier de 0.82

Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapports annuels

(1) En euro, les taux de change utilisés sont les mêmes que ceux mentionnés page 25

(2) Telle que décrite dans les notes en page 25

(3) Selon le tax survey 2015 de KPMG

(4) Sur base de données hebdomadaires sur 5 ans

(5) Bêta sans levier = bêta avec levier / (1+ (1-taux d'imposition)\*(dette financière nette/capitalisation boursière))

(6) Le bêta sans levier est ajusté en fonction de l'hypothèse que le bêta tend vers la moyenne de marché (bêta = 1). Bêta sans levier ajusté = (0.67) \* bêta sans levier + (0.33) \* 1.0

(7) [http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/data.html](http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html)

# Coût moyen pondéré du capital (CMPC)

## Composition détaillée

| Composants du CMPC                                       | Valeur      | Source           | Remarque                                     |
|--|-------------|------------------|--|
| Taux d'intérêt sans risque                               | 1.6%        | Degroof Petercam | OLO 20 ans                                   |
| Bêta (sans levier)                                       | 0.8         | Factset          | Médiane des entreprises cotées sélectionnées |
| Bêta (avec levier)                                       | 1.1         |                  |  |
| Prime de risque de marché                                | 7.7%        | Degroof Petercam |  |
| Coût des fonds propres                                   | 10.0%       |                  | = $C_{FP}$                                   |
| Valeur de marché des fonds propres / valeur d'entreprise | 66.6%       |                  | = $P_{FP}$                                   |
| <b>Coût pondéré des fonds propres</b>                    | <b>6.7%</b> |                  | = $C_{FP} \times P_{FP}$                     |
| Taux de référence  | 0.3%        | Bloomberg        | euro SWAP à 5 ans                            |
| Marge crédit   | 4.0%        | Degroof Petercam |  |
| Coût de la dette avant impôts                            | 4.3%        |                  | = $C_D$                                      |
| Taux d'imposition  | 34.0%       |                  | = $t$  |
| Coût de la dette après impôts                            | 2.8%        |                  | = $C_D \times (1-t)$                         |
| Valeur de la dette / valeur d'entreprise                 | 33.4%       |                  | = $P_D$                                      |
| <b>Coût pondéré de la dette</b>                          | <b>0.9%</b> |                  | = $C_D \times (1-t) \times P_D$              |
| <b>Coût moyen pondéré du capital</b>                     | <b>7.6%</b> |                  |  |

- La structure du capital utilisée est celle qui résulte des valeurs de marché de Pairi Daiza. Par ailleurs, cette structure est en ligne avec la médiane des observations des entreprises cotées comparables telle que décrite précédemment
- Le CMPC obtenu est légèrement inférieur à ce qui peut être observé dans les rapports d'analystes qui couvrent les sociétés cotées comparables (voir page 45)
- L'analyse de sensibilité ci-contre montre l'impact du bêta sans levier et de la structure du capital sur le CMPC

Note: la structure de capital utilisée reflète la valeur de marché des fonds propres au 2 novembre 2015 et une valeur de la dette représentative d'un niveau normalisé (dette moyenne sur 12 mois calculée au 31 mars 2015)

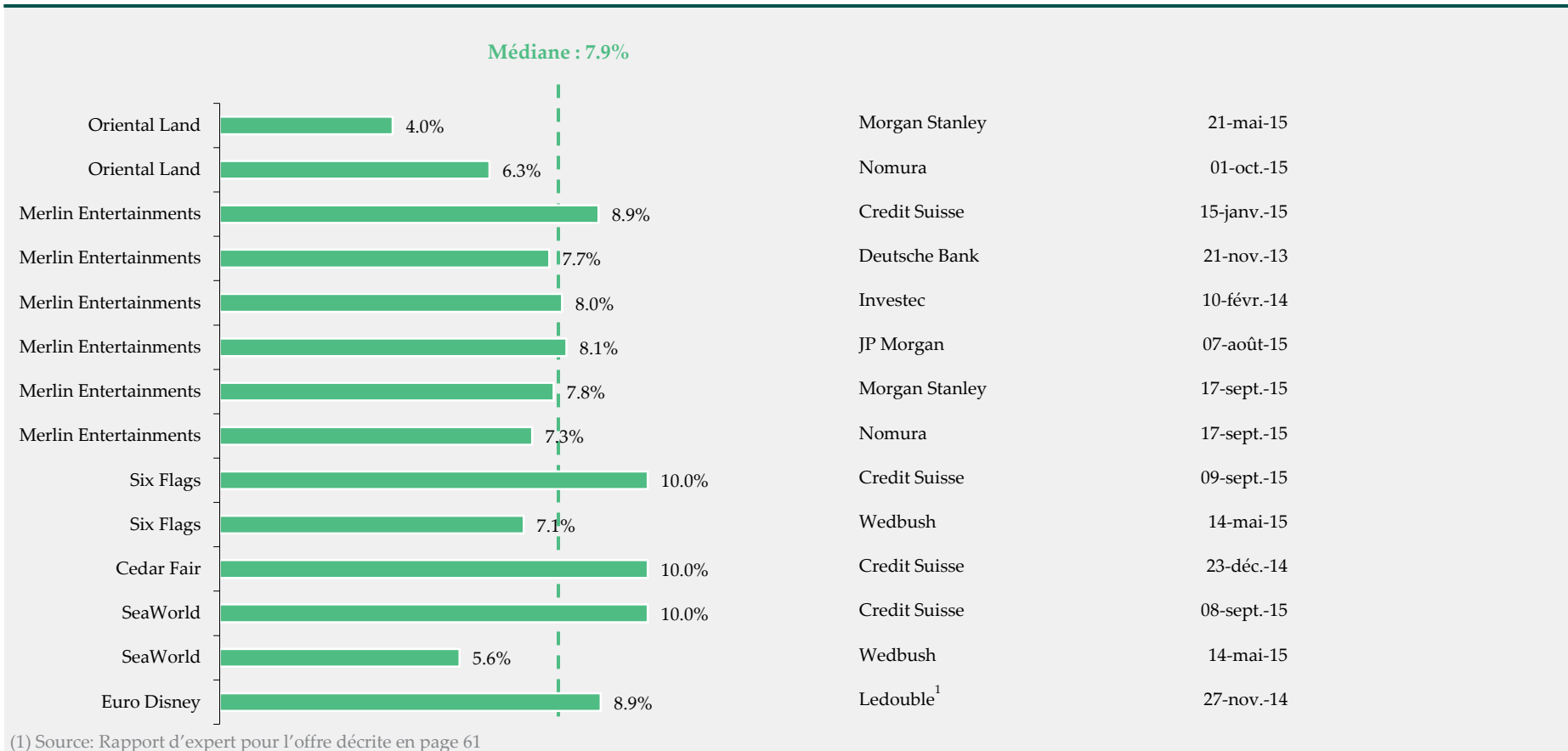
| CMPC   | Bêta (sans levier) |      |      |      |      |
|--|--------------------|------|------|------|------|
|  | 0.6                | 0.7  | 0.8  | 0.9  | 1.0  |
| Valeur de la dette / valeur d'entreprise 43.4% | 6.2%               | 6.8% | 7.5% | 8.1% | 8.8% |
| 38.4%  | 6.2%               | 6.9% | 7.5% | 8.2% | 8.9% |
| 33.4%  | 6.2%               | 6.9% | 7.6% | 8.3% | 8.9% |
| 28.4%  | 6.2%               | 6.9% | 7.6% | 8.3% | 9.0% |
| 23.4%  | 6.2%               | 7.0% | 7.7% | 8.4% | 9.1% |

# Coût moyen pondéré du capital (CMPC)

## Références des analystes

- Afin de vérifier le niveau du CMPC utilisé dans notre évaluation, nous avons comparé notre analyse aux valeurs que les analystes financiers utilisent dans leurs rapports d'évaluation d'entreprises cotées comparables

### Coût moyen pondéré du capital utilisé par des analystes pour des sociétés cotées comparables



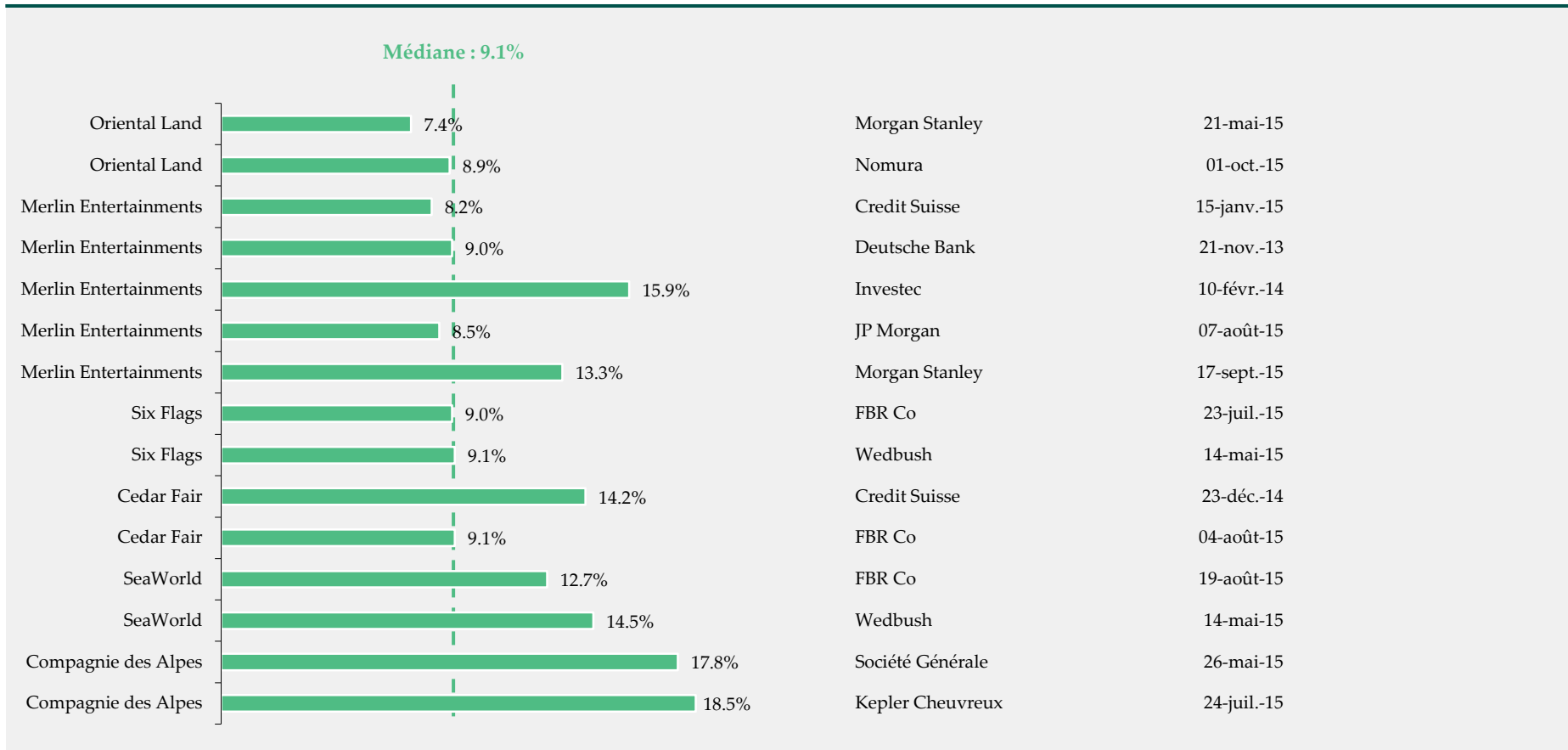
(1) Source: Rapport d'expert pour l'offre décrite en page 61

# Programme d'investissements à long terme

## Références des analystes

- Afin de vérifier le niveau d'investissements à long terme en pourcentage du chiffre d'affaires, nous avons comparé notre analyse aux valeurs que les analystes financiers utilisent dans leurs rapports d'évaluation d'entreprises cotées comparables

### Niveau d'investissements à long terme en % du chiffre d'affaires utilisé par des analystes pour des sociétés cotées comparables











**Annexe 2**

**Profils des entreprises cotées  
comparables**

# Profils des entreprises cotées comparables

## Aperçu

| Société  | Pays | CB <sup>(1)</sup><br>(€m) | VE <sup>(2)</sup><br>(€m) | CA<br>2014<br>(€m) | Année | VE/CA <sup>(3)</sup> | VE/EBITDA | VE/EBIT | C/B <sup>(4)</sup> | Rendement<br>du<br>dividende | Marge<br>EBITDA | Marge<br>EBIT | TCAM <sup>(5)</sup><br>CA 14-16 | TCAM<br>EBITDA<br>14-16 | Performance<br>du cours<br>sur 1 an |
|--|------|---------------------------|---------------------------|--------------------|-------|----------------------|-----------|---------|--------------------|------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|  Paiiri Daiza                        | BE   | 82                        | 125                       | 51                 | 2014A | 2.5x                 | 6.5x      | 21.5x   | 23.7x              | 2.7%                         | 37.7%           | 11.5%         | -                               | -                       | 65.9%                               |
|  Oriental Land                        | JP   | 20,206                    | 19,380                    | 3,502              | 2014A | 5.5x                 | 17.7x     | 23.3x   | 37.3x              | 0.1%                         | 31.2%           | 23.7%         | 4.1%                            | 7.6%                    | 24.7%                               |
|  |      |                           |                           |                    | 2015E | 5.4x                 | 18.2x     | 23.3x   | 36.4x              | 0.5%                         | 29.8%           | 23.3%         |                                 |                         |                                     |
|  |      |                           |                           |                    | 2016E | 5.1x                 | 15.3x     | 20.4x   | 31.8x              | 0.5%                         | 33.3%           | 25.1%         |                                 |                         |                                     |
|  MERLIN<br>ENTERTAINMENT GROUP       | UK   | 5,822                     | 7,168                     | 1,746              | 2014A | 4.1x                 | 12.5x     | 16.5x   | 25.7x              | 1.5%                         | 32.9%           | 24.9%         | 5.3%                            | 4.2%                    | 16.5%                               |
|  |      |                           |                           |                    | 2015E | 4.0x                 | 12.9x     | 17.7x   | 23.3x              | 1.5%                         | 31.0%           | 22.7%         |                                 |                         |                                     |
|  |      |                           |                           |                    | 2016E | 3.7x                 | 11.5x     | 15.6x   | 20.0x              | 1.8%                         | 32.2%           | 23.7%         |                                 |                         |                                     |
|  Six<br>Flags                        | US   | 4,317                     | 6,004                     | 1,066              | 2014A | 5.6x                 | 19.7x     | 29.0x   | 63.1x              | 3.7%                         | 28.7%           | 19.5%         | 5.3%                            | 23.1%                   | 28.7%                               |
|  |      |                           |                           |                    | 2015E | 5.3x                 | 14.1x     | 18.8x   | 32.4x              | 4.0%                         | 37.9%           | 28.4%         |                                 |                         |                                     |
|  |      |                           |                           |                    | 2016E | 5.1x                 | 13.0x     | 17.5x   | 29.3x              | 4.3%                         | 39.2%           | 29.1%         |                                 |                         |                                     |
|  Cedar Fair<br>Entertainment Company | US   | 2,862                     | 4,219                     | 1,051              | 2014A | 4.0x                 | 11.3x     | 16.2x   | 30.3x              | 5.1%                         | 35.5%           | 24.8%         | 4.5%                            | 7.3%                    | 19.3%                               |
|  |      |                           |                           |                    | 2015E | 3.8x                 | 10.4x     | 14.8x   | 19.2x              | 5.4%                         | 36.7%           | 25.7%         |                                 |                         |                                     |
|  |      |                           |                           |                    | 2016E | 3.7x                 | 9.8x      | 13.9x   | 16.1x              | 5.7%                         | 37.4%           | 26.4%         |                                 |                         |                                     |
|  SeaWorld                            | US   | 1,650                     | 3,051                     | 1,249              | 2014A | 2.4x                 | 9.6x      | 19.3x   | 36.5x              | 4.1%                         | 25.5%           | 12.7%         | 1.1%                            | 5.5%                    | 4.9%                                |
|  |      |                           |                           |                    | 2015E | 2.4x                 | 9.0x      | 19.4x   | 35.0x              | 4.2%                         | 26.9%           | 12.5%         |                                 |                         |                                     |
|  |      |                           |                           |                    | 2016E | 2.4x                 | 8.6x      | 17.5x   | 22.8x              | 4.3%                         | 27.7%           | 13.7%         |                                 |                         |                                     |
|  Disneyland<br>PARIS                | FR   | 979                       | 1,902                     | 1,280              | 2014A | 1.5x                 | 16.7x     | n.p.    | n.p.               | 0.0%                         | 8.9%            | -5.1%         | 5.2%                            | 5.7%                    | 12.9%                               |
|  |      |                           |                           |                    | 2015E | 1.4x                 | 16.0x     | n.p.    | n.p.               | 0.0%                         | 8.7%            | -4.7%         |                                 |                         |                                     |
|  |      |                           |                           |                    | 2016E | 1.3x                 | 15.0x     | n.p.    | n.p.               | 0.0%                         | 9.0%            | -4.5%         |                                 |                         |                                     |
|  Compagnie des Alpes               | FR   | 410                       | 827                       | 693                | 2014A | 1.2x                 | 5.0x      | 14.6x   | 16.0x              | 2.1%                         | 24.1%           | 8.2%          | 1.5%                            | 6.1%                    | 9.0%                                |
|  |      |                           |                           |                    | 2015E | 1.2x                 | 4.8x      | 12.9x   | 14.4x              | 2.0%                         | 24.7%           | 9.2%          |                                 |                         |                                     |
|  |      |                           |                           |                    | 2016E | 1.2x                 | 4.4x      | 11.1x   | 12.1x              | 2.8%                         | 26.3%           | 10.4%         |                                 |                         |                                     |

Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapports annuels

(1) CB: Capitalisation boursière en euro, les taux de change utilisés sont les mêmes que ceux mentionnés page 25

(2) VE: Valeur d'entreprise en euro, les taux de change utilisés sont les mêmes que ceux mentionnés page 25

(3) Valeur d'entreprise sur chiffre d'affaires

(4) Ratio cours sur bénéfice (Price earnings ratio)

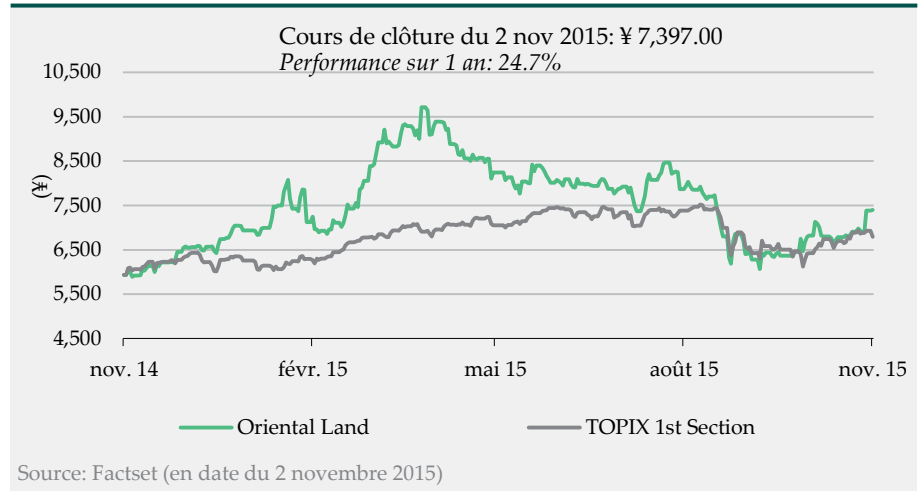
(5) TCAM: taux de croissance annuel moyen

## Description de la société

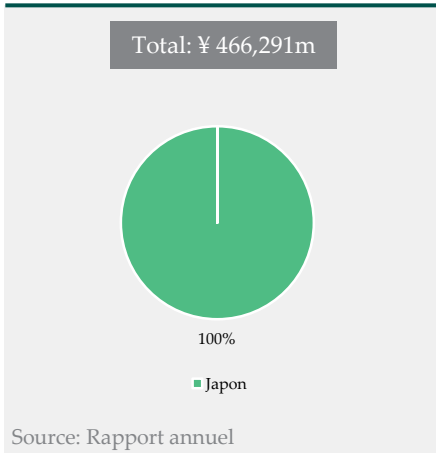
- Oriental Land est l'opérateur du Tokyo Disney Resort. La société exploite également des restaurants et vend des marchandises Disney au sein du complexe
- Son siège est établi à Urayasu au Japon
- La société emploie 4,438 personnes
- Les actionnaires principaux sont: Keisei Electric Railway (20.0%), Mitsui Fudosan (8.5%) et Oriental Land (7.9%)

Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015)

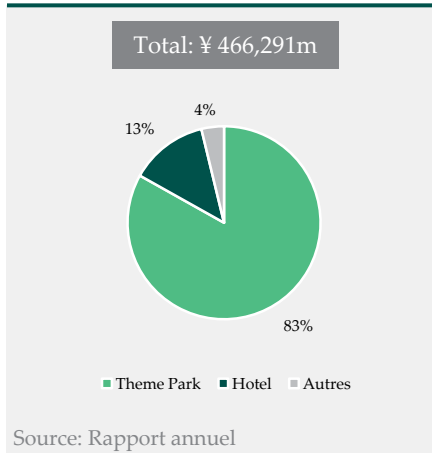
## Performance du cours sur 1 an



## Distribution chiffre d'affaires par géographie



## Distribution chiffre d'affaires par activité



## Chiffres clés

| (¥m)                      | 2014A          | 2015E          | 2016E          |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>466,291</b> | <b>475,445</b> | <b>505,126</b> |
| <i>Croissance</i>         | -1.5%          | 2.0%           | 6.2%           |
| <b>EBITDA</b>             | <b>145,489</b> | <b>141,692</b> | <b>168,424</b> |
| <i>Marge EBITDA</i>       | 31.2%          | 29.8%          | 33.3%          |
| EBIT                      | 110,605        | 110,720        | 126,543        |
| <i>Marge EBIT</i>         | 23.7%          | 23.3%          | 25.1%          |
| Capitalisation boursière  | 2,690,216      |                |                |
| Dette nette/(cash)        | (113,061)      |                |                |
| VE/EBITDA                 | 17.7x          | 18.2x          | 15.3x          |
| VE/EBIT                   | 23.3x          | 23.3x          | 20.4x          |

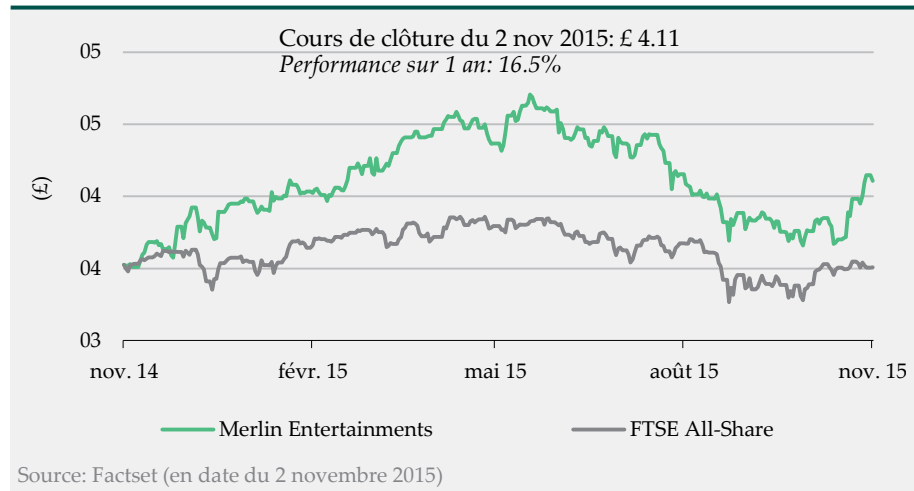
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapport annuel

## Description de la société

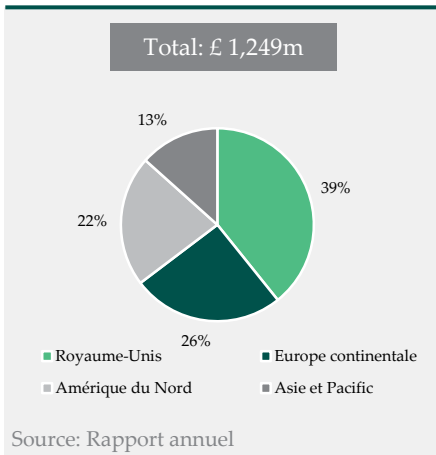
- Merlin Entertainments est une société de loisirs organisée en trois segments: Midway Attractions, des attractions situés dans des centres commerciaux, Legoland, sept parcs à thème et Resort Theme Parks, six parcs au Royaume-Uni, en Allemagne et en Italie
- Son siège est établi à Poole au Royaume-Uni
- La société emploie 17,327 personnes
- Les actionnaires principaux sont: Kirkbi Invest (29.9%), Blackrock (9.9%) et GIC Private Limited (5.0%)

Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015)

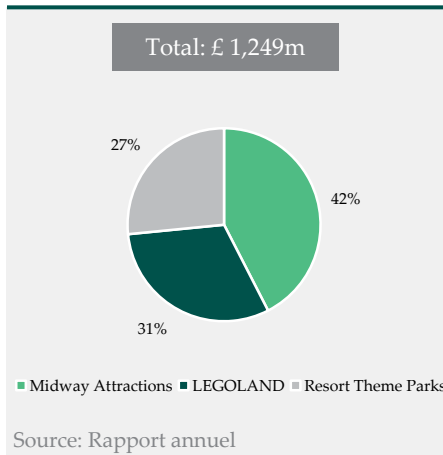
## Performance du cours sur 1 an



## Distribution chiffre d'affaires par géographie



## Distribution chiffre d'affaires par activité



## Chiffres clés

| (£m)                      | 2014A        | 2015E        | 2016E        |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>1,249</b> | <b>1,279</b> | <b>1,386</b> |
| <i>Croissance</i>         | 4.8%         | 2.4%         | 8.4%         |
| <b>EBITDA</b>             | <b>411</b>   | <b>397</b>   | <b>446</b>   |
| <i>Marge EBITDA</i>       | 32.9%        | 31.0%        | 32.2%        |
| EBIT                      | 311          | 290          | 329          |
| <i>Marge EBIT</i>         | 24.9%        | 22.7%        | 23.7%        |
| Capitalisation boursière  | 4,164        |              |              |
| Dette nette/(cash)        | 953          |              |              |
| VE/EBITDA                 | 12.5x        | 12.9x        | 11.5x        |
| VE/EBIT                   | 16.5x        | 17.7x        | 15.6x        |

Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapport annuel

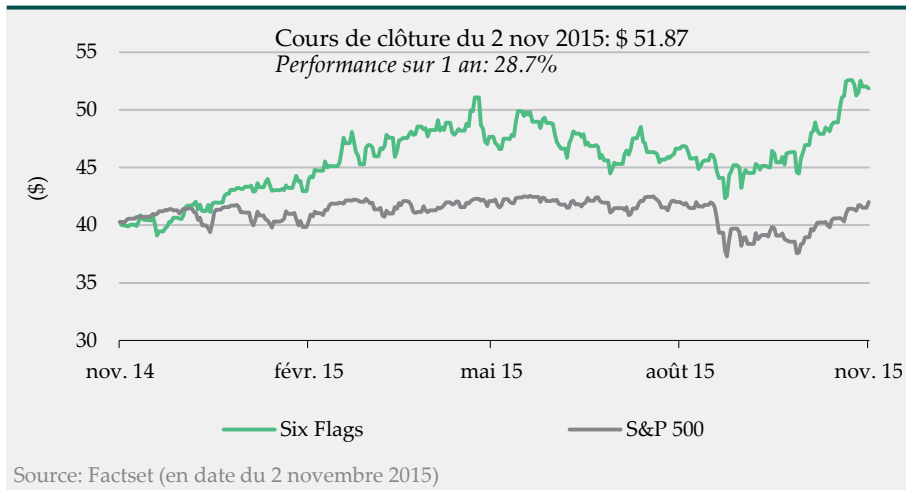


## Description de la société

- Six Flags exploite des parcs à thème, aquatiques et zoologiques régionaux en Amérique du Nord. En marge des attractions, ces parcs comprennent également des espaces de restauration, de jeux et de commerces
- Son siège est établi au Texas, Etats-Unis
- La société emploie 1,900 personnes
- Les actionnaires principaux sont: H Partners Management (16.2%), The Capital Group Companies (9.5%) et Vanguard Group (5.2%)

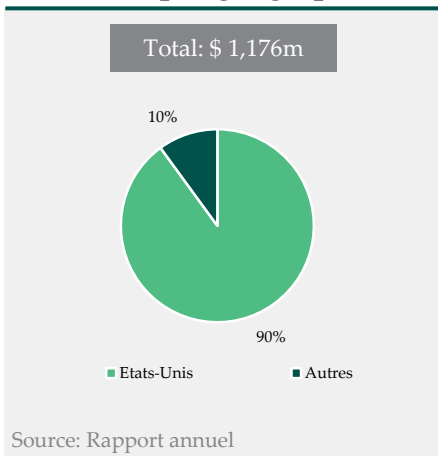
Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015)

## Performance du cours sur 1 an



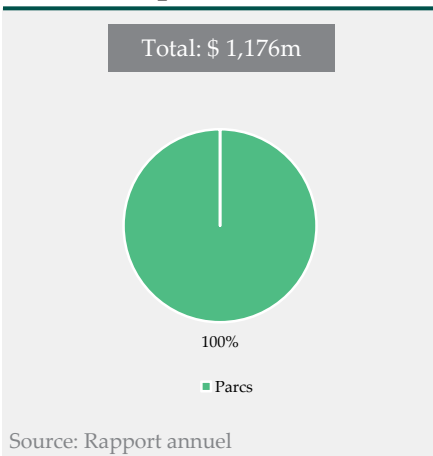
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015)

## Distribution chiffre d'affaires par géographie



Source: Rapport annuel

## Distribution chiffre d'affaires par activité



Source: Rapport annuel

## Chiffres clés

| (\$m)                     | 2014A        | 2015E        | 2016E        |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>1,176</b> | <b>1,239</b> | <b>1,303</b> |
| <i>Croissance</i>         | 5.9%         | 5.4%         | 5.1%         |
| <b>EBITDA</b>             | <b>337</b>   | <b>470</b>   | <b>510</b>   |
| <i>Marge EBITDA</i>       | 28.7%        | 37.9%        | 39.2%        |
| EBIT                      | 229          | 352          | 379          |
| <i>Marge EBIT</i>         | 19.5%        | 28.4%        | 29.1%        |
| Capitalisation boursière  | 4,764        |              |              |
| Dette nette/(cash)        | 1,346        |              |              |
| VE/EBITDA                 | 19.7x        | 14.1x        | 13.0x        |
| VE/EBIT                   | 29.0x        | 18.8x        | 17.5x        |

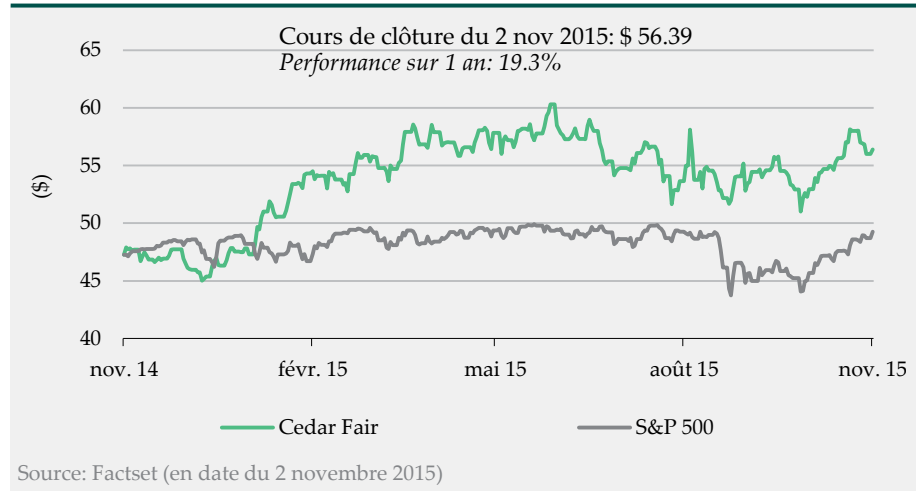
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapport annuel

## Description de la société

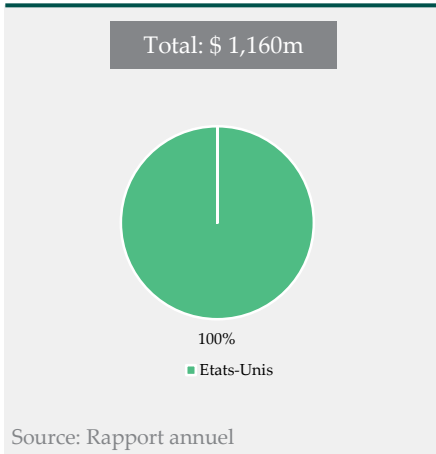
- Cedar Fair détient et exploite des parcs d'attraction. L'entreprise exploite ses parcs sous des noms tels que: Cedar Point, Knott's Berry Farm, Dorney Park & Wildwater Kingdom, Valleyfair, Worlds of Fun et Oceans of Fun
- Son siège est établi en Ohio, Etats-Unis
- La société emploie 2,000 personnes
- Les actionnaires principaux sont: Neuberger Berman (16.1%), MSD Partners (6.8%) et The Capital Group Companies (5.3%)

Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015)

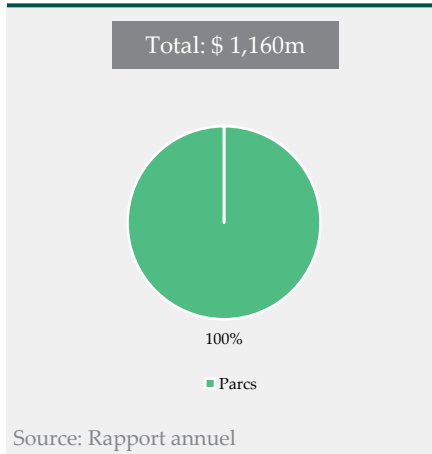
## Performance du cours sur 1 an



## Distribution chiffre d'affaires par géographie



## Distribution chiffre d'affaires par activité



## Chiffres clés

| (\$m)                     | 2014A        | 2015E        | 2016E        |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>1,160</b> | <b>1,223</b> | <b>1,267</b> |
| <i>Croissance</i>         | 2.2%         | 5.4%         | 3.7%         |
| <b>EBITDA</b>             | <b>411</b>   | <b>448</b>   | <b>474</b>   |
| <i>Marge EBITDA</i>       | 35.5%        | 36.7%        | 37.4%        |
| EBIT                      | 287          | 314          | 335          |
| <i>Marge EBIT</i>         | 24.8%        | 25.7%        | 26.4%        |
| Capitalisation boursière  | 3,158        |              |              |
| Dette nette/(cash)        | 1,492        |              |              |
| VE/EBITDA                 | 11.3x        | 10.4x        | 9.8x         |
| VE/EBIT                   | 16.2x        | 14.8x        | 13.9x        |

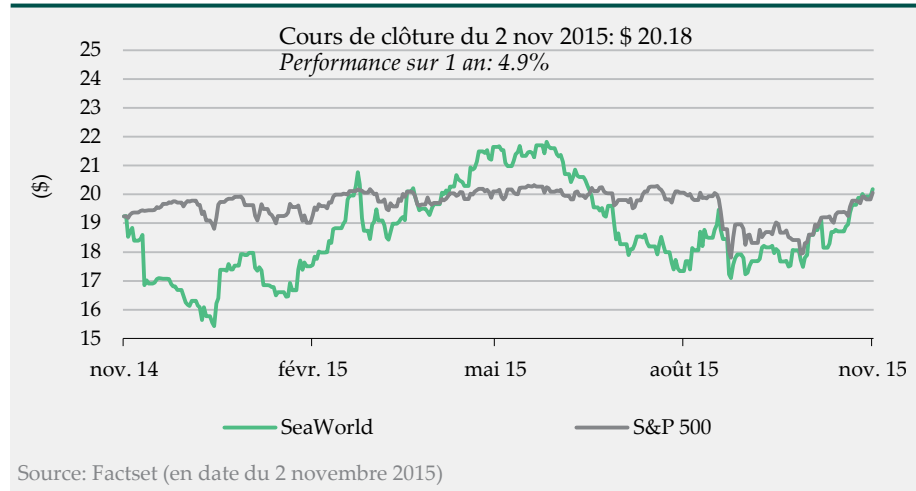
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapport annuel

## Description de la société

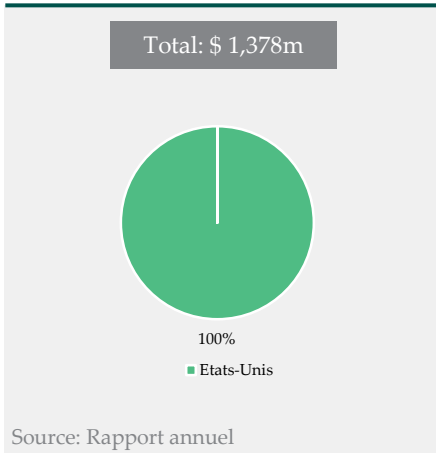
- SeaWorld Entertainment est une société de loisirs qui exploite des parcs à thème. Ces parcs comprennent différents types d'attractions, shows et manèges
- Son siège est établi en Floride, Etats-Unis
- La société emploie 5,000 personnes
- Les actionnaires principaux sont: Blackstone Group (21.6%), Barrow, Hanley, Mewhinney & Strauss (10.4%) et Vanguard Group (5.0%)

Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015)

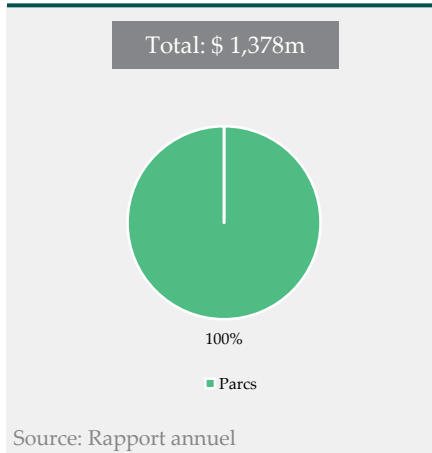
## Performance du cours sur 1 an



## Distribution chiffre d'affaires par géographie



## Distribution chiffre d'affaires par activité



## Chiffres clés

| (\$m)                     | 2014A        | 2015E        | 2016E        |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>1,378</b> | <b>1,383</b> | <b>1,410</b> |
| <i>Croissance</i>         | -5.6%        | 0.4%         | 1.9%         |
| <b>EBITDA</b>             | <b>351</b>   | <b>373</b>   | <b>391</b>   |
| <i>Marge EBITDA</i>       | 25.5%        | 26.9%        | 27.7%        |
| EBIT                      | 175          | 173          | 193          |
| <i>Marge EBIT</i>         | 12.7%        | 12.5%        | 13.7%        |
| Capitalisation boursière  | 1,820        |              |              |
| Dette nette/(cash)        | 1,547        |              |              |
| VE/EBITDA                 | 9.6x         | 9.0x         | 8.6x         |
| VE/EBIT                   | 19.3x        | 19.4x        | 17.5x        |

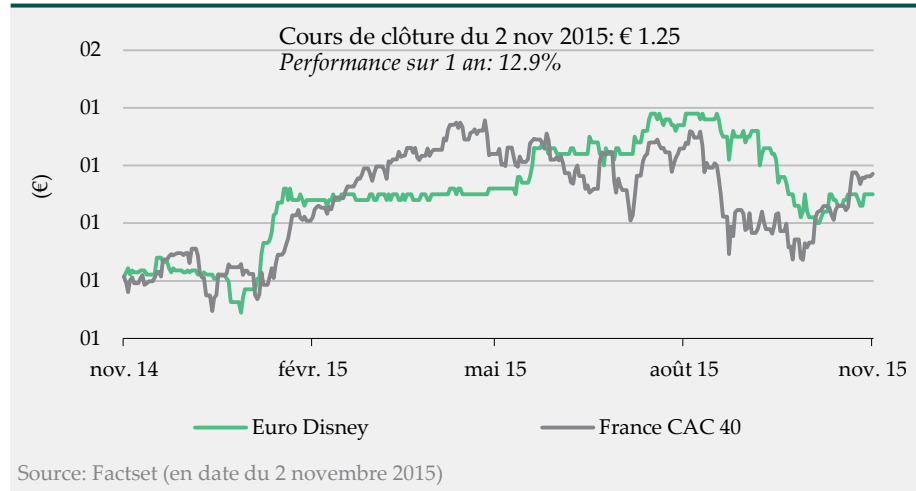
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapport annuel

## Description de la société

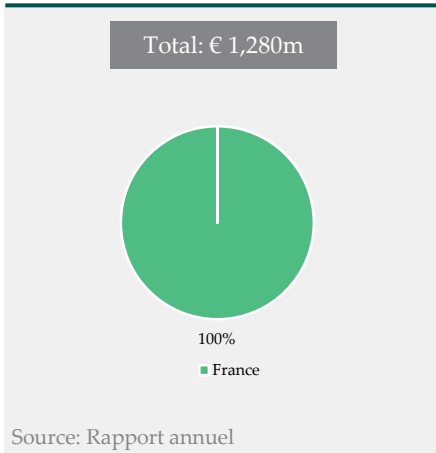
- Euro Disney exploite le complexe de Disneyland Paris. L'entreprise exploite les parcs de Disneyland et Walt Disney Studios, des centres de conférence, un parcours de golf et des espaces commerciaux
- Son siège est établi à Chessy en France
- La société emploie 14,064 personnes
- Les actionnaires principaux sont: Euro Disneyland Holding (31.9%), Euro Disney Investments (25.1%) et EDL Corporation (25.1%)

Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015), Euro Disney SCA

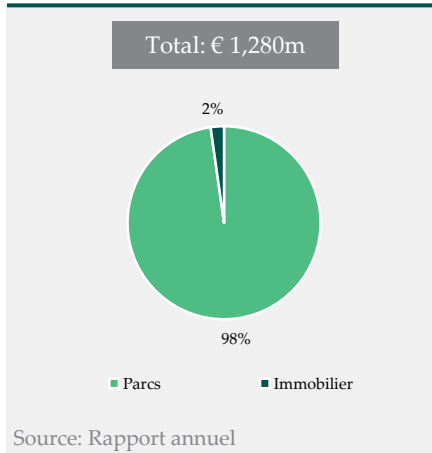
## Performance du cours sur 1 an



## Distribution chiffre d'affaires par géographie



## Distribution chiffre d'affaires par activité



## Chiffres clés

| (€m)                      | 2014A        | 2015E        | 2016E        |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>1,280</b> | <b>1,368</b> | <b>1,417</b> |
| <i>Croissance</i>         | -2.3%        | 6.9%         | 3.6%         |
| <b>EBITDA</b>             | <b>114</b>   | <b>119</b>   | <b>127</b>   |
| <i>Marge EBITDA</i>       | 8.9%         | 8.7%         | 9.0%         |
| EBIT                      | (65)         | (65)         | (64)         |
| <i>Marge EBIT</i>         | -5.1%        | -4.7%        | -4.5%        |
| Capitalisation boursière  | 979          |              |              |
| Dette nette/(cash)        | 745          |              |              |
| VE/EBITDA                 | 16.7x        | 16.0x        | 15.0x        |
| VE/EBIT                   | n.p.         | n.p.         | n.p.         |

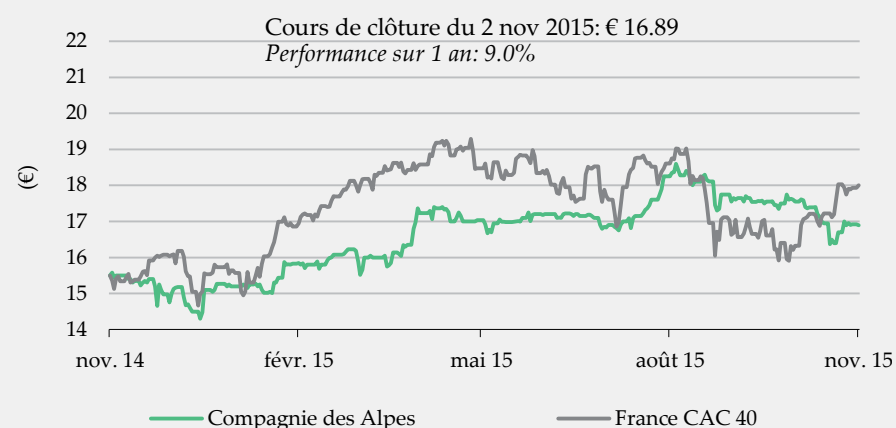
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapport annuel  
n.p. = non pertinent

## Description de la société

- La compagnie des Alpes exploite 11 domaines skiables, assurant le fonctionnement et l'entretien des pistes et des remontées mécaniques. Par ailleurs, le groupe exploite 14 parc à thèmes dont le Parc Astérix, le Futuroscope, Walibi et Bellewaerde
- Son siège est établi à Boulogne-Billancourt en France
- La société emploie 4,923 personnes
- Les actionnaires principaux sont: Caisse des Dépôts et Consignations (39.6%), Sofival (8.7%) et Groupe BPCE (8.0%)

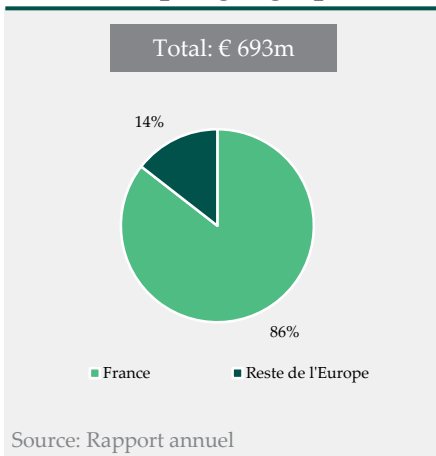
Source: Bloomberg (en date du 2 novembre 2015), Compagnie des Alpes

## Performance du cours sur 1 an



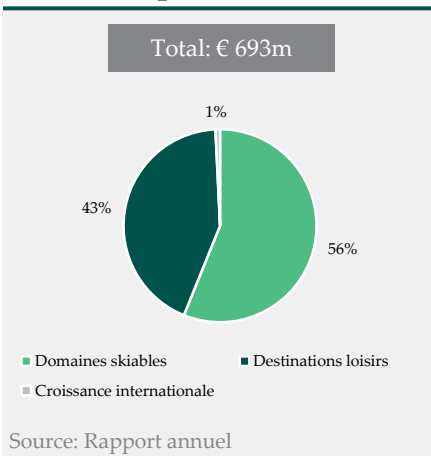
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015)

## Distribution chiffre d'affaires par géographie



Source: Rapport annuel

## Distribution chiffre d'affaires par activité



Source: Rapport annuel

## Chiffres clés

| (€m)                      | 2014A      | 2015E      | 2016E      |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>693</b> | <b>696</b> | <b>714</b> |
| <i>Croissance</i>         | 2.2%       | 0.4%       | 2.6%       |
| <b>EBITDA</b>             | <b>167</b> | <b>172</b> | <b>188</b> |
| <i>Marge EBITDA</i>       | 24.1%      | 24.7%      | 26.3%      |
| EBIT                      | 57         | 64         | 74         |
| <i>Marge EBIT</i>         | 8.2%       | 9.2%       | 10.4%      |
| Capitalisation boursière  | 410        |            |            |
| Dette nette/(cash)        | 330        |            |            |
| VE/EBITDA                 | 5.0x       | 4.8x       | 4.4x       |
| VE/EBIT                   | 14.6x      | 12.9x      | 11.1x      |

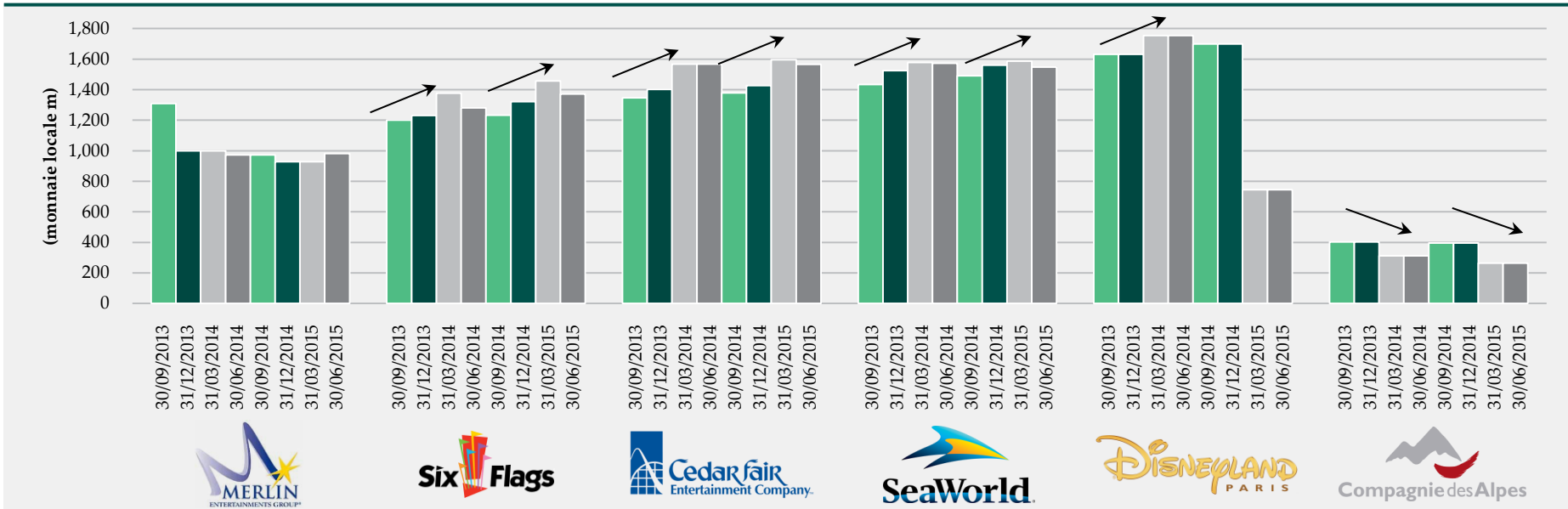
Source: Factset (en date du 2 novembre 2015), rapport annuel

Annexe 3

Evolution de la dette financière  
nette des entreprises cotées  
comparables

# Evolution de la dette financière nette des entreprises cotées comparables

## Evolution dette nette financière



- Un phénomène de saisonnalité est observable chez Six Flags, Cedar Fair et Seaworld qui publient des résultats trimestriels. La dette financière nette est au plus haut en mars et diminue par la suite pour atteindre son minimum en septembre
- Merlin Entertainments semble plutôt être dans une dynamique de réduction de levier notamment après son introduction en bourse en novembre 2013 tandis que Euro Disney a subi une restructuration de sa dette en février 2015. De plus, ces entreprises ne publient leurs résultats que de manière semestrielle ce qui rend l'analyse moins pertinente
- Compagnie des Alpes publie également sur base semestrielle et montre un schéma saisonnier similaire mais inverse étant donné que la majorité de ses activités concerne des domaines skiables
- Oriental Land jouit d'une situation particulière puisque l'entreprise bénéficie d'une trésorerie positive et en croissance constante sur la période observée. L'analyse de cette évolution est également moins pertinente

Source: Factset

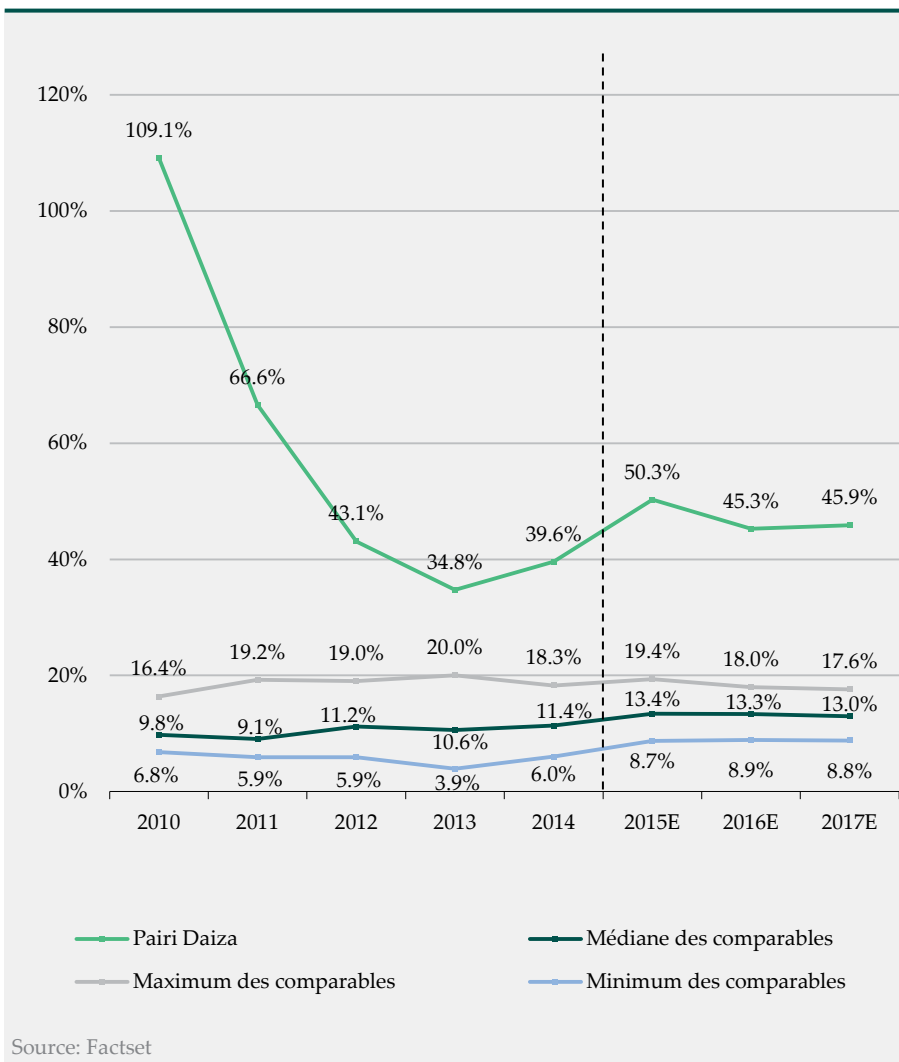
#### Annexe 4

## Analyse des investissements et amortissements des entreprises cotées comparables



# Analyse des investissements et amortissements des entreprises cotées comparables

## Investissements en % du chiffre d'affaires

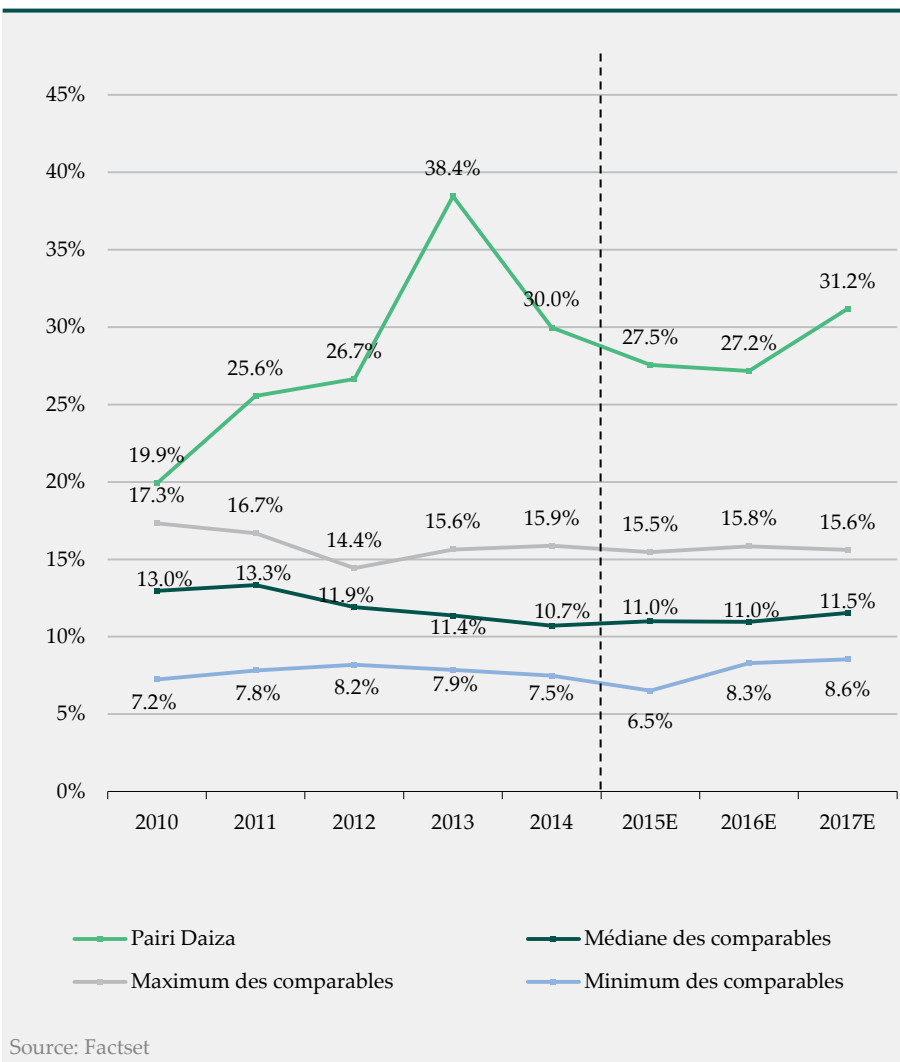


- Historiquement, Pairs Daiza a proportionnellement plus investi que les sociétés cotées sélectionnées. Ceci peut être dû au stade d'évolution du parc et à la volonté du management d'innover et d'agrandir les installations
- Dans un futur proche, les analystes estiment que les sociétés cotées comparables investiront environ 13% de leur chiffre d'affaires dans des programmes d'investissement
- En ce qui concerne Pairs Daiza, selon le business plan du management, entre 45% et 50% du chiffre d'affaires devrait être investi annuellement dans l'expansion du parc dans les trois années à venir

Source: Factset

# Analyse des investissements et amortissements des entreprises cotées comparables

## Amortissements en % du chiffre d'affaires



- Les programmes d'investissement évoqués précédemment engendrent des amortissements plus importants dans le chef de Pairi Daiza comparés aux entreprises cotées sélectionnées
- Dans un futur proche, les analystes estiment que les charges d'amortissement représenteront environ 11% du chiffre d'affaires des entreprises cotées comparables
- En ce qui concerne Pairi Daiza, selon le business plan du management, les amortissements devraient représenter entre 27% et 31% du chiffre d'affaires dans les trois années à venir

Source: Factset

Annexe 5

Descriptions des transactions  
d'entreprises comparables

# Transactions d'entreprises comparables

## Descriptions

| Date       | Cible                              | Acheteur                    | Description  |
|------------|------------------------------------|-----------------------------|--|
| 06-oct.-14 | Euro Disney                        | The Walt Disney Company     | Walt Disney Company, société mère de Euro Disney, a mis en place un plan de recapitalisation de sa filiale pour un montant total d'environ un milliard d'euros suivi d'une offre publique d'achat simplifiée. Euro Disney est la société française cotée qui exploite le complexe de Disneyland Paris. Le but de l'enchaînement de transactions est de renforcer la structure bilancielle de la société et d'augmenter sa liquidité  |
| 04-nov.-12 | Port Aventura Entertainment (50%)  | InvestIndustrial            | Investindustrial, private equity italien, a acquis les 50% de Port Aventura que détenait encore Criteria CaixaHolding. Port Aventura est une société espagnole qui exploite des parcs à thème. L'immobilier résidentiel et commercial ne fait pas partie de la transaction. En 2009, Investindustrial avait déjà racheté 50% de Port Aventura à Criteria CaixaHolding. Cette acquisition fait partie de la stratégie de Investindustrial qui consiste à renforcer la position de son portefeuille en Europe du sud |
| 13-mars-12 | Great Wolf Resorts                 | Apollo Global Management    | Apollo Global Management, private equity américain, a acquis toutes les actions de Great Wolf Resorts (société américaine qui exploite des complexes hôteliers incluant des espaces de loisirs et des attractions). Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie d'expansion d'Apollo dans le segment des mid caps nord américaines   |
| 19-déc.-11 | Living and Leisure Australia Group | Merlin Entertainments Group | Merlin Entertainments a acquis Living and Leisure Australia Group, un groupe australien coté actif dans le secteur des loisirs et en particulier des parcs à thèmes aquatiques et animaliers et des vacances au ski. Cette acquisition permet à Merlin Entertainments de renforcer son expansion internationale ainsi que son exposition aux pays asiatiques et à l'Australie. Ces activités sont complémentaires avec celles du groupe déjà présentes en Europe de l'Ouest et en Amérique du Nord                 |
| 24-juin-10 | Merlin Entertainments Group (28%)  | CVC Capital Partners        | CVC Capital Partners a acquis 28% du groupe Merlin Entertainments qui étaient détenus par Blackstone Group et Dubai International Capital. Merlin Entertainments est une société basée au Royaume-Uni et active dans le secteur des loisirs et en particulier dans l'exploitation de parcs. Cette acquisition devrait permettre à Merlin Entertainments de poursuivre sa stratégie de croissance   |
| 19-mars-09 | USJ Co                             | SG Investment KK            | SG Investment KK, véhicule d'investissement soutenu par le consortium composé de Goldman Sachs, MBK Partners, Owl Creek Asset Management et Glenn Gumpel (CEO de USJ Co), a acquis les actions de USJ Co, société japonaise cotée, active dans le secteur des loisirs et en particulier dans l'exploitation de parcs à thème. Le but de l'acquisition est de rénover le parc et d'y introduire de nouvelles attractions et de nouveaux personnages   |

Source: mergemarket, rapports annuels, communiqués de presse

**Annexe 6**

**Informations reçues de la Société**

# Informations reçues de la Société

## Description

| Date       | Titre du document  | Type     | Contenu                          |
|------------|--|----------|----------------------------------|
| 12/10/2015 | 20150911 Signed Term Sheet   | PDF      | Projet d'accord, Wildo - Alychlo |
| 14/10/2015 | Assurance Pandas   | PDF      | Assurance Pandas                 |
| 14/10/2015 | Contrat Pandas   | PDF      | Contrat location Pandas          |
| 14/10/2015 | Détails des crédits LT & CT  | PDF      | Conditions des crédits           |
| 14/10/2015 | ENTREES PARC par date 2015   | XLS      | Nombre de visiteurs              |
| 14/10/2015 | Latences actives Paulus & Event Catering                           | PDF      | Pertes fiscales reportables      |
| 14/10/2015 | Paulus - Valeur Immobilière Assurée                                | PDF      | Assurance bâtiment Ciney         |
| 14/10/2015 | Assurance Groupe avec QP Travailleurs                              | PDF      | Assurance groupe                 |
| 14/10/2015 | CPH - Lettre de crédit 1993 (Wildo Caution)                        | PDF      | Caution de Wildo                 |
| 14/10/2015 | Dettes Financières Nettes 2010 - 2015                              | XLS      | Evolution dette nette            |
| 14/10/2015 | Paulus - Rapport Expertise Immeuble - B198T                        | PDF      | Valeur immobilier                |
| 14/10/2015 | Paulus - Rapport Expertise Immeuble - B198W                        | PDF      | Valeur immobilier                |
| 14/10/2015 | Travailleurs concernés par l'assurance groupe avec QP travailleurs | PDF      | Nombre de travailleurs dans plan |
| 12/10/2015 | Belfius IRS 2,5Mio€ 2.03.2012                                      | PDF      | Description IRS                  |
| 12/10/2015 | BNP paribas Fortis IRS 2,5Mio€ 28.02.2012                          | PDF      | Description IRS                  |
| 12/10/2015 | BNP Paribas Fortis IRS 3Mio€ 22.07.2010                            | PDF      | Description IRS                  |
| 12/10/2015 | ING IRS 2,5Mio€ 28.02.2012   | PDF      | Description IRS                  |
| 14/10/2015 | 14012014_rachatSRIW_FR   | PDF      | Conv cession + communiqués FR/NL |
| 14/10/2015 | 14012014_rachatSRIW_NL   | PDF      | Conv cession + communiqués FR/NL |
| 14/10/2015 | SKM-DIRECTI15101317010   | PDF      | Conv cession + communiqués FR/NL |
| 16/10/2015 | Liste des Assurances Pairi Daiza - Septembre 2015                  | PDF      | Liste des assurances             |
| 16/10/2015 | valeur immobilière couverte à PD                                   | email    | Valeur immobilier                |
| 16/10/2015 | J+3 - 2012 - 2013 - 2014   | XLS      | Comptes analytiques historiques  |
| 19/10/2015 | Plan 2016-2026   | XLS      | Business plan                    |
| 26/10/2015 | 2013 - 2014 - Investissements                                      | PDF      | Détail investissements           |
| 26/10/2015 | 2014 - 2015 - Investissements                                      | PDF      | Détail investissements           |
| 27/10/2015 | Evolution Fréquentation - CA - Investissements - Emploi            | XLS      | Hist. des investissements par an |
| 27/10/2015 | Investissements 01.04.2015 - 22.10.2015                            | XLS      | Détail investissements           |
| 27/10/2015 | Plan 2014-2025 - Remboursement Dettes                              | XLS      | Remboursement dettes             |
| 27/10/2015 | Plan 2014-2025 V3 - base 1,0 Mio visiteurs                         | XLS, PDF | BP pour banques                  |
| 27/10/2015 | Plan 2014-2025 V3 - base 1,2 Mio visiteurs                         | XLS, PDF | BP pour banques                  |
| 27/10/2015 | Plan 2014-2025 V3 - base 1,5 Mio visiteurs                         | PDF      | BP pour banques                  |
| 27/10/2015 | Plan 2014-2025 V3 - base 1,7 Mio visiteurs                         | XLS, PDF | BP pour banques                  |
| 27/10/2015 | Plan 2014-2025 V3 - Croissance régulière                           | PDF      | BP pour banques                  |
| 02/11/2015 | Conso groupe Paulus 03-2015  | XLS      | Chiffres historiques Paulus      |
| 03/11/2015 | Paulus - Réalise 2014-15 - Budget 2015-16                          | XLS      | Budget Paulus                    |

**ANNEXE 3**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE**

**OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION  
VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE REMUNEREE EN ESPÈCES**

**PAR**

**PERENNITAS SA**

Société anonyme de droit belge

**ÉVENTUELLEMENT CONVERTIE EN OFFRE OBLIGATOIRE**

**PAR**

**ALYCHLO NV**

Société anonyme de droit belge

Éventuellement suivie d'une offre de reprise

**SUR L'ENSEMBLE DES 345.615 ACTIONS N'ÉTANT PAS ENCORE DÉTENUES PAR  
L'OFFRANT OU LES PERSONNES LIÉES À L'OFFRANT**

**émises par**

**PAIRI DAIZA**

Société anonyme de droit belge



**MÉMOIRE EN RÉPONSE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**15 DÉCEMBRE 2015**

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 Rétroactes

Le 11 septembre 2015, Wildo Properties SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.732.627 (RPM Charleroi, division Mons) (**Wildo**), et Alychlo NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est sis Lembergsesteenweg 19, 9820 Merelbeke, Belgique, et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0895.140.645 (RPM Gand) (**Alychlo**), ont annoncé leur intention de lancer une offre publique d'acquisition sur les actions émises par Pairi Daiza SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Château de Cambron 1, 7940 Brugelette, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0406.834.628 (RPM Charleroi, division Mons) (ci-après dénommée **Pairi Daiza** ou la **Société Visée**), conformément à l'article 8 de l'arrêté royal belge du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (ci-après dénommé l'**Arrêté Royal relatif aux offres publiques d'acquisition**).

Conformément aux articles 21 et suivants de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, étant donné que la Société Visée n'a pas d'administrateurs indépendants au sens de l'article 524, § 2, du Code des sociétés, le conseil d'administration de Pairi Daiza (ci-après dénommé le **Conseil d'Administration**) a désigné Degroof Corporate Finance SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Rue Guimard 18, 1040 Bruxelles, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0864.424.606 (RPM Bruxelles) (ci-après dénommée l'**Expert Indépendant**), comme expert indépendant. La FSMA a donné son accord quant à cette désignation le 13 octobre 2015. L'Expert Indépendant a élaboré un rapport conformément à l'article 23 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition, lequel est joint au présent mémoire en réponse en Annexe 1.

Le 16 novembre 2015, Perennitas SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0642.922.829 (RPM Charleroi, division Mons) (ci-après dénommée l'**Offrant**), a été constituée.

Le 25 novembre 2015, l'Offrant a annoncé son intention de lancer une offre publique d'acquisition volontaire, conditionnelle et rémunérée en espèces sur chacune des 345.615 actions émises par Pairi Daiza actuellement en circulation et qui ne sont pas déjà détenues par l'Offrant ou une personne liée à l'Offrant (ci-après dénommée l'**Offre**). L'Offre sera éventuellement suivie d'une offre de reprise.

Le 25 novembre 2015, la FSMA a publié un avis concernant l'Offre, conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal relatif aux offres publiques d'acquisition.

Étant donné que le Conseil d'Administration est d'avis que le Prospectus ne contient pas de lacunes ni d'informations susceptibles d'induire en erreur les détenteurs de titres de Pairi Daiza, aucun autre avis n'a été transmis à l'Offrant ni à la FSMA, conformément à l'article 26, deuxième alinéa, de l'Arrêté Royal relatif aux offres publiques d'acquisition.

Le Conseil d'Administration a ensuite délibéré le 15 décembre 2015 en vue d'établir un mémoire en réponse (ci-après dénommé le **Mémoire en Réponse**), conformément aux articles 22 à 30 de la loi belge du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (ci-après dénommée **Loi relative aux offres publiques d'acquisition**) et aux articles 26 à 29 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition. Tous les administrateurs de Pairi Daiza étaient présents ou représentés lors de cette réunion.

Le Conseil d'Administration a examiné les répercussions de la mise en œuvre de l'Offre sur l'ensemble des intérêts de la Société Visée, des détenteurs de titres, des créanciers et du personnel, en ce compris l'emploi, et rend sur l'Offre l'avis exposé ci-dessous dans le présent Mémoire en Réponse.



## 1.2 Définitions

Sauf disposition contraire dans le présent Mémoire en Réponse, les termes et expressions employés avec une majuscule ont la même signification que celle qui leur est donnée dans la section « Définitions » du Prospectus.

## 2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé comme suit :

| <u>Nom</u>                                 | <u>Date de fin du mandat</u> | <u>Fonction</u>                                   |
|--|------------------------------|---|
| <i>Administrateurs exécutifs</i>           |                              |   |
| Eric DOMB                                  | 5 septembre 2017             | Président et administrateur délégué               |
| Yvan MOREAU                                | 5 septembre 2017             | Directeur financier et Administrateur délégué     |
| Bruno DEMOULIN                             | 5 septembre 2017             | Directeur opérationnel et Administrateur délégué  |
| Steffen PATZW AHL                          | 5 septembre 2017             | Conservateur des Jardins et Administrateur        |
| Eveline BOUCHONVILLE                       | 5 septembre 2017             | Secrétaire générale et Administrateur             |
| Françoise GILSON                           | 5 septembre 2017             | Responsable de la Communication et Administrateur |
| <i>Administrateurs non exécutifs</i>       |                              |   |
| Pierre DE MUELENAERE                       | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |
| Frédéric DEVEEN                            | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |
| Pierre RION                                | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |
| SPARAXIS SA, représentée par Thierry BALOT | 5 septembre 2017             | Administrateur                                    |

## 3. APPRÉCIATION DE L'OFFRE

### 3.1 Intérêts des Actionnaires

L'Offrant propose un prix de 73,00 EUR en espèces par Action.

Le Conseil d'Administration prend connaissance de la justification du Prix Offert par Action, telle qu'exposée par l'Offrant dans le Prospectus.

Le Conseil d'Administration prend également connaissance de l'évaluation de l'Expert Indépendant, telle que contenue dans le rapport de l'Expert Indépendant, dont la conclusion est la suivante :

*« Sur base des deux approches retenues, nous obtenons des fourchettes d'évaluation. Ces dernières situent la valeur estimée de l'action entre 58,70 EUR et 80,40 EUR. S'il on prend en compte la valeur centrale de chacune des deux approches, la fourchette d'évaluation se restreint à 63,60 EUR – 68,70 EUR par action. »*

*En conclusion, le Prix de l'Offre à 73,00 EUR se situe dans la moyenne supérieure de la fourchette d'évaluation retenue et au-dessus de la fourchette d'évaluation restreinte. »*

Compte tenu de ce qui précède, et plus spécifiquement du fait que le Prix Offert se situe dans la moyenne supérieure de la fourchette d'évaluation retenue et au-dessus de la fourchette d'évaluation restreinte, telles que définies par l'Expert Indépendant, le Conseil d'Administration estime que le Prix Offert est juste et que l'Offre est conforme aux intérêts des actionnaires de Pairi Daiza.

### **3.2 Intérêts des créanciers**

Le Conseil d'Administration estime qu'il n'y a pas lieu de croire que l'Offre ne rencontrerait pas les intérêts des créanciers financiers et autres de Pairi Daiza.

### **3.3 Intérêts du personnel et de leur emploi**

Le Conseil d'Administration souligne que le Prospectus stipule expressément ce qui suit au point 6.2 (b) :

*« L'Offrant n'a pas l'intention à l'heure actuelle de modifier ou de restructurer les activités de Pairi Daiza. Plus particulièrement, l'Offrant n'a pas l'intention concrète de vendre ou de restructurer les divisions actuelles. À cet égard, l'Offre n'aura aucune influence sur les intérêts des travailleurs, les conditions de travail ou l'emploi ou les sites d'activité de la Société Visée en tant que tels. »*

De plus, le conseil d'entreprise de Pairi Daiza (ci-après dénommé le **Conseil d'Entreprise**) en a pris acte et n'a pas formulé d'objections quant à l'Offre (pour plus d'informations, voyez le point 6 et l'Annexe 2 du présent Mémoire en Réponse).

Par conséquent, le Conseil d'Administration estime qu'il n'y a pas lieu de croire que l'Offre ne rencontrerait pas les intérêts du personnel ou de leur emploi.

### **3.4 Plans stratégiques de l'Offrant – Intérêts de Pairi Daiza**

Le Conseil d'Administration a examiné les plans stratégiques de l'Offrant pour la Société Visée et leurs répercussions probables sur les résultats de celle-ci ainsi que sur l'emploi et les sites d'activité de la Société Visée tels que mentionnés dans le Prospectus. Le Conseil d'Administration renvoie à ce sujet aux motifs de l'Offrant, tels qu'exposés à l'article 6.1 du Prospectus. Le Conseil d'Administration souligne à cet égard ce qui suit :

- Depuis sa création, Pairi Daiza s'est engagée dans une mission scientifique, qui inclut notamment la conservation d'espèces menacées et, au fil des ans, une mission culturelle, qui comprend d'une part la conservation du patrimoine qui forme le décor de Pairi Daiza et d'autre part la mise en avant des cultures et civilisations du monde.
- Pairi Daiza a renforcé ses engagements envers ses deux missions non commerciales à l'occasion de son changement de nom en 2010 et le développement de son identité de jardin zoologique, botanique et culturel.
- Aujourd'hui, Pairi Daiza souhaite poursuivre davantage cette voie et aller plus loin et plus en profondeur dans le développement de son rôle de « Jardin des Mondes ».
- Concrètement, cela signifie que Pairi Daiza devrait dans les années à venir, parallèlement au développement de ses jardins, (i) investir davantage dans des projets à but non lucratif, tels que la conservation des espèces menacées (au travers de sa Fondation) ou le développement d'activités culturelles et artisanales, et (ii) augmenter les investissements dans l'infrastructure du parc pour améliorer son authenticité et son attractivité.

- En raison de la nature de ces investissements ainsi que des risques élevés associés à ces projets, les intérêts des investisseurs pourraient ne plus être entièrement en ligne avec la stratégie de la société à long terme. En effet, il risque d'y avoir un vrai décalage entre les valeurs de Pairi Daiza « Jardin des Mondes », dont les projets futurs n'auront pas tous pour but ou en tout cas pas pour but principal la rentabilité, et celles régissant le monde financier.
- De plus, vu le niveau d'alerte suite aux récents attentats terroristes et vu l'alerte à la bombe au Zoo d'Anvers du 3 décembre 2015, si la situation s'aggrave, cela risque d'avoir des conséquences négatives sur la fréquentation du parc, en outre, le budget en matière de sécurité risque de devoir être augmenté.
- Le Zoo d'Anvers et Plopsaland ont tous deux récemment annoncé des investissements majeurs, ce qui augmentera le niveau de concurrence et forcera Pairi Daiza à investir également afin de demeurer compétitive.
- Par conséquent, vu les investissements importants à prévoir tels qu'exposés ci-dessus, vu la dépendance des résultats financiers de Pairi Daiza par rapport à la météo, vu le souhait d'investir dans des projets à but non lucratif et vu la nécessité d'investir dans le management pour demeurer compétitive, le Conseil d'Administration partage le point de vue de l'Offrant et des Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant selon lequel leur vision de Pairi Daiza à long terme est difficilement compatible avec la pression exercée par la bourse pour concrétiser des attentes linéaires et continues en matière d'augmentation des bénéfices. Leur but est donc d'éradiquer les attentes externes d'augmentation continue des revenus afin de permettre une stratégie de croissance à long terme plus conforme aux valeurs non financières qu'ils entendent développer.
- A l'heure actuelle, la cotation de Pairi Daiza ne semble plus être un instrument utile pour augmenter le capital ou financer des investissements.
- Par ailleurs, Pairi Daiza se présente à ses visiteurs en tant qu'entreprise poursuivant également des valeurs et des missions non commerciales. Le fait que Pairi Daiza soit une société cotée peut être perçu par les visiteurs comme une incohérence avec l'image ainsi véhiculée.
- Enfin, le Conseil d'Administration partage également le souhait de l'Offrant et des Personnes Agissant de Concert avec l'Offrant de conserver le caractère 100% belge de Pairi Daiza, assuré par deux entrepreneurs viscéralement attachés à leur région respective et à la Belgique.

Compte tenu de ce qui précède, il peut être conclu que l'Offre n'est pas contraire aux intérêts de Pairi Daiza et de tous ses « acteurs ».

#### **4. DÉCLARATIONS D'INTENTION**

À la date du présent Mémoire en Réponse, les actions suivantes sont détenues par les membres du Conseil d'Administration ou des personnes qu'ils représentent en fait. Les personnes concernées ont fait à cet égard les déclarations suivantes :

- Monsieur Eric Domb contrôle et représente par conséquent en fait l'Offrant, qui détient au jour du présent Mémoire en Réponse 770.853 actions de Pairi Daiza. Ces actions ne font pas l'objet de l'Offre et ne seront donc pas apportées dans le cadre de l'Offre. Monsieur Eric Domb ne détient pas directement d'actions de Pairi Daiza.
- Monsieur Yvan Moreau déclare détenir 870 actions de Pairi Daiza. Ces actions font l'objet de l'Offre et seront apportées dans le cadre de l'Offre.
- Monsieur Pierre De Muelenaere déclare détenir 26.773 actions de Pairi Daiza. Ces actions font l'objet de l'Offre et seront apportées dans le cadre de l'Offre.

Concernant les autres membres du Conseil d'Administration :

- Monsieur Bruno Demoulin déclare ne pas détenir d'actions de Pairi Daiza et ne pas représenter en fait une personne qui détient des actions de Pairi Daiza.
- Monsieur Steffen Patzwahl déclare ne pas détenir d'actions de Pairi Daiza et ne pas représenter en fait une personne qui détient des actions de Pairi Daiza.
- Madame Eveline Bouchonville déclare ne pas détenir d'actions de Pairi Daiza et ne pas représenter en fait une personne qui détient des actions de Pairi Daiza.
- Madame Françoise Gilson déclare ne pas détenir d'actions de Pairi Daiza et ne pas représenter en fait une personne qui détient des actions de Pairi Daiza.
- Monsieur Frédéric Deveen déclare ne pas détenir d'actions de Pairi Daiza et ne pas représenter en fait une personne qui détient des actions de Pairi Daiza.
- Monsieur Pierre Rion déclare ne pas détenir d'actions de Pairi Daiza et ne pas représenter en fait une personne qui détient des actions de Pairi Daiza.
- SPARAXIS SA, représentée par Thierry Balot, déclare ne pas détenir d'actions de Pairi Daiza et ne pas représenter en fait une personne qui détient des actions de Pairi Daiza.

Enfin, le Conseil d'Administration déclare qu'à la date du présent Mémoire en Réponse, Pairi Daiza ne détient pas d'actions propres.

## **5. APPLICATION DES CLAUSES D'AGRÉMENT ET DES DROITS DE PRÉEMPTION**

Les statuts de Pairi Daiza ne comportent pas de clauses d'agrément ni de droits de préemption relatifs à la cession des Actions.

## **6. AVIS DU CONSEIL D'ENTREPRISE**

L'avis du Conseil d'Entreprise, reçu conformément à l'article 44 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition, est joint au présent Mémoire en Réponse en Annexe 2.

## **7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **7.1 Personnes responsables**

Pairi Daiza, représentée par son Conseil d'Administration, est responsable des informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse. Le Conseil d'Administration est composé de la manière décrite ci-dessus dans la section 2.

Les personnes responsables du présent Mémoire en Réponse, telles qu'identifiées ci-dessus, déclarent qu'à leur connaissance, les informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse sont conformes à la réalité et qu'aucune information dont la mention serait susceptible de modifier la portée du présent Mémoire en Réponse n'a été omise. Pairi Daiza et le Conseil d'Administration déclinent toute autre responsabilité relative au Mémoire en Réponse.

### **7.2 Approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA**

Le présent Mémoire en Réponse a été approuvé par la FSMA le 5 février 2016, conformément à l'article 28, §3 de la Loi relative aux offres publiques d'acquisition. Cette approbation est étrangère à toute appréciation de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre.

## **8. LANGUES**

Le Prospectus et par conséquent le présent Mémoire en Réponse qui y est joint, rédigé en français, a été rendu publique en Belgique.

## **9. DISPONIBILITÉ DU MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Le présent Mémoire en Réponse a été intégré au Prospectus. Le Prospectus et par conséquent le Mémoire en Réponse peuvent être obtenus gratuitement aux guichets des agences KBC Bank NV et CBC Banque SA ou par téléphone (au +32(0)800 920 20 (français) ou au +32(0)3 283 29 70 (néerlandais)). Le présent Prospectus est également disponible sur les sites web suivants : [www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu), [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com), [www.kbc.be/corporateactions](http://www.kbc.be/corporateactions) et [www.cbc.be](http://www.cbc.be).

**Remarque :**

Les annexes au présent Mémoire en Réponse, qui font partie du Prospectus, n'ont pas été jointes deux fois.

1. L'Annexe 1 du Mémoire en Réponse (Rapport de l'Expert Indépendant) fait l'objet de l'Annexe 2 du Prospectus.
2. L'Annexe 2 du Mémoire en réponse (Avis du Conseil d'Entreprise) fait l'objet de l'Annexe 4 du Prospectus.

## ANNEXE 4

### AVIS DU CONSEIL D'ENTREPRISE

#### PAIRI DAIZA SA

Société anonyme  
Château de Cambron 1  
7940 Brugelette

0406.834.628 (RPM Charleroi, division Mons)

(la **Société**)

---

### AVIS DU CONSEIL D'ENTREPRISE DU 9 DECEMBRE 2015

---

Le conseil d'entreprise prend connaissance de l'offre publique d'acquisition volontaire conditionnelle en espèces lancée par Perennitas SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0642.922.829 (RPM Charleroi, division Mons) (l'**Offrant**), et portant sur l'ensemble des actions de la Société qui ne sont pas encore en possession de l'Offrant ou des personnes liées à l'Offrant (l'**Offre**).

Le conseil d'entreprise constate que l'Offrant est contrôlé par Wildo Properties SA, une société anonyme de droit belge dont le siège social est sis Domaine de Cambron, 7940 Cambron-Casteau, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.732.627 (RPM Charleroi, division Mons), qui est elle-même contrôlée par Monsieur Eric Domb. Il y aura donc une continuité dans la direction, la vision, la gestion et la stratégie de la Société.

Par ailleurs, le conseil d'entreprise prend également acte du fait que l'Offre n'aura pas d'influence négative ni sur l'emploi, ni sur les conditions de travail et ni sur la politique d'emploi de l'entreprise.

Enfin, le conseil d'entreprise est d'avis que la sortie de bourse que l'Offre rend possible dans le but de la poursuite du développement de l'identité de la Société en tant de jardin zoologique, botanique et culturel, est une bonne chose pour la Société et ses employés.

## ANNEXE 5

### LISTE DES RÉFÉRENCES CROISÉES

| Paragraphe de l'annexe 1 de l'Arrêté royal relatif aux offres publiques d'acquisition | Référence   |
|---|---|
| <b>3.1 Informations relatives à Pairi Daiza</b>                                       |   |
| Participations  | <p>Rapport annuel exercice 2014-2015 : page 21 (structure du groupe Pairi Daiza)</p> <p>Disponible sur <a href="http://www.pairidaiza.eu">www.pairidaiza.eu</a>, sous la rubrique Pairi Daiza / Pairi Daiza SA / Rapports financiers</p>  |
| Développements récents  | <p>Rapport annuel exercice 2014-2015 : pages 13-14 (faits marquants de l'exercice)</p> <p>Disponible sur <a href="http://www.pairidaiza.eu">www.pairidaiza.eu</a>, sous la rubrique Pairi Daiza / Pairi Daiza SA / Rapports financiers</p>  |
| Conseil d'administration : composition  | <p>Rapport annuel exercice 2014-2015 : pages 8-10 (corporate governance)</p> <p>Disponible sur <a href="http://www.pairidaiza.eu">www.pairidaiza.eu</a>, sous la rubrique Pairi Daiza / Pairi Daiza SA / Rapports financiers</p>  |
| Gestion journalière   | <p>Rapport annuel exercice 2014-2015 : page 9 (gestion journalière)</p> <p>Disponible sur <a href="http://www.pairidaiza.eu">www.pairidaiza.eu</a>, sous la rubrique Pairi Daiza / Pairi Daiza SA / Rapports financiers</p>   |
| <b>3.2.1 Informations financières relatives à Pairi Daiza</b>                         |   |
| Comptes annuels et comptes annuels consolidés de Pairi Daiza au 31 mars 2015          | <p>Rapport annuel exercice 2014-2015 : pages 16-20 (résultat de Pairi Daiza, bilan de Pairi Daiza) et pages 23-28 (résultats consolidés, bilan consolidés au 31 mars 2015, tableau de financement consolidé) ;</p> <p>Disponible sur <a href="http://www.pairidaiza.eu">www.pairidaiza.eu</a>, sous la rubrique Pairi Daiza / Pairi Daiza SA / Rapports financiers</p> <p>Comptes annuels au 31 mars 2015 et comptes annuels consolidés au 31 mars 2015</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | Disponibles sur <a href="http://www.pairidaiza.eu">www.pairidaiza.eu</a> , sous la rubrique Pairi Daiza / Pairi Daiza SA / Assemblées Générales   |
| Comptes consolidés de Pairi Daiza au 30 septembre 2015 (non-audités) | Comptes consolidés au 30 septembre 2015 (non-audités)<br><br>Disponibles sur <a href="http://www.pairidaiza.eu">www.pairidaiza.eu</a> , sous la rubrique Pairi Daiza / Pairi Daiza SA / Rapports financiers |

**ANNEXE 6**

**COMMUNIQUES DE PRESSE RELATIFS A PAIRI DAIZA DEPUIS LE 31 MARS 2015**



Domaine de Cambron, 1  
7940 Brugelette (Belgique)



PAIRI DAIZA

Communiqué de presse – 21 avril 2015 – 16h30

INFORMATION REGLEMENTEE

## **BILAN PAQUES - PAIRI DAIZA BAT SON RECORD DE FREQUENTATION HISTORIQUE**

Pairi Daiza bat son record de fréquentation historique pour la période des vacances de Pâques et progresse de 10% par rapport au précédent record établi à l'issue des vacances de Pâques 2014 marquées par l'arrivée des Pandas géants (alors qu'en 2014, ces vacances avaient compté un jour de congé en plus puisque le lundi de Pâques avait bouclé les deux traditionnelles semaines de congé).

Les investissements importants consentis cette saison pour renouveler notre Jardin des Mondes (Temple des léopards, train à vapeur, nouveaux territoires pour nouveaux animaux, et restauration de l'Aquarium), ainsi que la météo clémente expliquent sans doute en partie ces très bons résultats.

La Direction de Pairi Daiza se déclare satisfaite de la très bonne fréquentation enregistrée au cours de ces deux premières semaines d'ouverture et souligne que cet excellent début de saison ne permet nullement de préjuger des résultats qui seront réalisés dans les mois à venir compte tenu de l'importance prédominante des prévisions météo dans le processus décisionnel des visiteurs.

Pairi Daiza remercie chaleureusement ses visiteurs pour leur confiance et leur fidélité.



Domaine de Cambron, 1  
7940 Brugelette (Belgique)



## À PROPOS DE PAIRI DAIZA

Le Jardin des Mondes **PAIRI DAIZA** offre aux visiteurs une journée d'émerveillement au contact des animaux sauvages et les sensibilise à la beauté et la fragilité de la nature. **PAIRI DAIZA** héberge plus de 5.000 animaux du monde entier, oiseaux, mammifères, poissons, reptiles... sur le site de l'ancienne abbaye de Cambron aux arbres séculaires et aux nombreux bâtiments historiques. On y voyage d'un continent à un autre en quelques pas, dans des jardins authentiques aux multiples richesses naturelles, culturelles et spirituelles. **PAIRI DAIZA** poursuit également une trentaine de programmes scientifiques pour la préservation d'espèces menacées en assurant leur reproduction au cœur même du parc. **Pairi Daiza** est une société anonyme belge, cotée sur NYSE Alternext Brussels (code : PARD).

## CONTACT

**Françoise Gilson, Responsable Communication**

Francoise.gilson@pairidaiza.eu,

TEL : +32 (0)68 250 823

www.pairidaiza.eu



**Communiqué de presse 07 septembre 2015 – 16h00**  
**Information réglementée**

**ASSEMBLEE GENERALE DE CE LUNDI 07/09/2015**

**BILAN EN COURS DE SAISON : « Un bon été 2015 »**

La Direction de Pairi Daiza a dressé, ce 7 septembre, un bilan de sa fréquentation à l'issue des « grandes vacances ». De l'ouverture de la saison à la date du 31 août 2015, Pairi Daiza enregistrait 1,3 million de visiteurs contre 1,05 million à la même date en 2014. Le chiffre d'affaires évolue dans les mêmes proportions.

**Une météo ensoleillée**

Cette progression s'explique en grande partie par la météo ensoleillée qui a marqué ce printemps et cet été 2015 (alors que l'été 2014 avait été maussade) et s'inscrit donc dans la droite ligne des beaux résultats communiqués ces derniers jours par les autres parcs de loisirs en Belgique.

**Des nouveautés pour renforcer l'attractivité du site**

En ce qui concerne plus spécifiquement Pairi Daiza, la hausse de la fréquentation enregistrée cette saison s'explique aussi par les investissements importants réalisés en 2015. Cela dans le but d'embellir le site et de renforcer le degré de satisfaction des visiteurs. Pairi Daiza a ainsi inauguré la Réserve des éléphants (3 hectares), la Prairie américaine (3 hectares), le Temple des tigres ou encore le Temple des léopards. Au travers de ces projets et à d'autres endroits du Parc, la capacité d'accueil des animaux a été renforcée. De nouvelles espèces mais aussi des animaux de cirque à la retraite ou encore des animaux maltraités ou détenus illégalement par des particuliers ont ainsi rejoint le Jardin.

Eric Domb : « *Chaque hiver, nous réinvestissons dans de nouveaux projets ce que le Parc a gagné l'année précédente. Ces chantiers nous donnent des sueurs froides. Il y a toujours des imprévus et des retards à gérer mais au final ces réalisations finissent toujours par sortir de*

*terre. Chaque année, nous pouvons compter sur la chaleureuse bienveillance de nos visiteurs, véritables partenaires dans cette aventure ».*

### **Baby-boom**

De très nombreuses naissances ont égayé cette saison dont, bien sûr, celle du grand coup de cœur 2015 de nos visiteurs : la petite éléphante Nang Faa.

### **Dans le futur**

*« Les bons résultats enregistrés cet été sont encourageants, même s'il faut rester prudent pour la suite de la saison compte tenu de la donnée météo », analyse Eric Domb. Et de conclure : « Si nous continuons à recevoir le soutien de nos visiteurs, nous réaliserons encore d'importants investissements, dès l'année prochaine ». Dans la ligne de mire : l'ouverture du prochain nouveau monde de Pairi Daiza - baptisé « La Terre du Froid » - en 2017 ou 2018.*

### **MISE EN PAIEMENT D'UN DIVIDENDE de 2,00 EUR brut par action**

L'Assemblée Générale Ordinaire de la société tenue ce jour a approuvé la distribution d'un dividende de 2,00 EUR brut par action et par part bénéficiaire. Après retenue du précompte mobilier de 25%, le dividende net s'établit à 1,50 EUR par action. En raison de l'importance des investissements futurs, les actionnaires ont accepté de maintenir le dividende à payer en septembre 2015 au même niveau que l'an dernier.

*Date de cotation sans coupon - ex date : 14 septembre 2015*

*« Record date » - enregistrement par Euroclear : 15 septembre 2015.*

*Date de mise en paiement du dividende : 16 septembre 2015. Sur présentation du coupon n°11.*

### **A PROPOS DE PAIRI DAIZA**

Le Jardin des Mondes PAIRI DAIZA offre aux visiteurs une journée d'émerveillement au contact des animaux sauvages et les sensibilise à la beauté et la fragilité de la nature. PAIRI DAIZA héberge plus de 5.000 animaux du monde entier, oiseaux, mammifères, poissons, reptiles... sur le site de l'ancienne abbaye de Cambron aux arbres séculaires et aux nombreux bâtiments historiques. On y voyage d'un continent à un autre en quelques pas, dans des jardins authentiques aux multiples richesses naturelles, culturelles et spirituelles. PAIRI DAIZA poursuit également une trentaine de programmes scientifiques pour la préservation d'espèces menacées en assurant leur reproduction au cœur même du parc. Pairi Daiza est une société anonyme belge, cotée sur NYSE Alternext Brussels (code : PARD).

### **CONTACT**

**Yvan Moreau, administrateur délégué**

[Yvan.moreau@pairidaiza.eu](mailto:Yvan.moreau@pairidaiza.eu)

TEL : +32 (0) 68 250 825,

GSM : 0476 89 80 97



Domaine de Cambron, 1  
7940 Brugelette (Belgique)



**Pairi Daiza**  
**COMMUNIQUE DE PRESSE**  
**11 septembre 2015, 18h30**

**Pour encore plus de Pairi Daiza et un peu moins  
de finance, Pairi Daiza souhaite sortir de la Bourse**

Pairi Daiza SA souhaite informer le marché des développements récents concernant la stratégie à long terme de l'entreprise et fournir de plus amples informations sur le communiqué de presse de Wildo Properties SA et Alychlo NV de ce jour sur base de l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition.

Le CEO de Pairi Daiza, Eric Domb, travaille actuellement sur plusieurs axes stratégiques concernant l'avenir de son entreprise. Son souhait est de voir Pairi Daiza suivre le chemin entamé à l'occasion de son changement de nom en 2010 et développer en profondeur son identité de Jardin des Mondes (jardin zoologique, botanique et culturel). Concrètement, cela signifie que Pairi Daiza devrait dans les années à venir, parallèlement au développement de ses jardins, investir davantage dans des projets à but non lucratif, tels que la conservation des espèces menacées (au travers de sa Fondation) ou le développement d'activités culturelles. En raison de la nature de ces investissements ainsi que des risques élevés associés à ces projets, les intérêts des actionnaires pourraient ne plus être entièrement en ligne avec la stratégie de la société à long terme.

Afin d'éviter ce conflit potentiel, le scénario étudié dans le communiqué de presse de Wildo Properties SA et Alychlo NV comprend une sortie de Bourse qui serait organisée en coopération avec l'actionnaire détenant le contrôle de Pairi Daiza, Wildo Properties SA. Wildo Properties est contrôlée par M. Eric Domb, CEO de Pairi Daiza, détient 69,04% des actions de Pairi Daiza et entend les conserver durablement. Pour financer la sortie de Bourse envisagée, Wildo Properties est entrée en discussions préliminaires avec Alychlo NV, la société d'investissement de M. Marc Coucke. Au cœur de ce scénario : la volonté claire, des deux parties, de conserver le caractère 100% belge de Pairi Daiza, lui offrir un visage entièrement familial, et assurer une stratégie d'investissements à long terme tournée vers les générations futures.

**Eric Domb : « Une entreprise 100% belge à caractère familial »**

*« Cela fait des années que je souhaite faire sortir mon entreprise de la Bourse. Je ressens en effet un vrai décalage entre les valeurs de Pairi Daiza « Jardin des Mondes » et celles régissant le monde financier. Quitter la Bourse serait la meilleure manière de pérenniser l'âme de Pairi Daiza et ses valeurs.*

*Je dois la vérité à nos actionnaires: Pairi Daiza développera à l'avenir des projets qui ne sont pas tous à but de rentabilité, tels que ceux défendus par la Pairi Daiza Foundation au profit des espèces menacées ou encore des activités culturelles... Ce chemin est celui que je compte emprunter à la tête de l'entreprise et est très éloigné d'une approche purement financière. Je ne souhaite pas l'imposer à nos actionnaires.*

*Cette entreprise est toute ma vie. Mon vœu le plus cher est de protéger Pairi Daiza, de conserver à très long terme une entreprise 100% belge à caractère familial et dont l'avenir serait assuré par des propriétaires profondément amoureux du projet. Cela est possible avec Marc Coucke à mes côtés. Marc est attaché depuis de nombreuses années à Pairi Daiza. Il est déjà le deuxième actionnaire de l'entreprise et est par ailleurs ambassadeur de la Pairi Daiza Foundation ».*

**Marc Coucke : « Transmettre Pairi Daiza aux générations qui vont nous succéder »**

*« Je suis depuis de nombreuses années sous le charme de ce Jardin. Pairi Daiza a une âme et j'y ressens beaucoup d'authenticité. Pour moi, il ne s'agit pas ici de réaliser un placement financier classique mais bien d'avoir la possibilité d'aider Eric à préserver le caractère unique de son Jardin et le transmettre aux générations qui vont nous succéder. Comme Eric, j'aimerais pouvoir transmettre ce joyau à mes enfants en espérant qu'ils feront de même à leur tour »*



Avec un prix d'offre de 73 euros par action, après paiement d'un dividende de 2 euros payable le 16 septembre 2015, Eric Domb se réjouit que Pairi Daiza ait pu tenir ses engagements et que les actionnaires seront récompensés pour leur confiance après avoir permis le développement de l'entreprise. Mais plus que cela, les actionnaires bénéficieraient d'une plus-value conséquente (+233% depuis l'entrée en Bourse de Pairi Daiza en 1999, ce qui est très largement supérieur à la progression du Bel 20 et des autres indices boursiers belges).

## **PLUS D'INFOS ?**

**Pour toute demande d'interview, nous vous demandons de contacter :**  
**(FR) Françoise Gilson - 0498/15.74.08 - [francoise.gilson@pairidaiza.eu](mailto:francoise.gilson@pairidaiza.eu)**  
**(NL) Nico Vanhee - 0474/30.71.42 - [nico.vanhee@pairidaiza.eu](mailto:nico.vanhee@pairidaiza.eu)**

## **NOTE :**

En cas de discordance entre la version française et la version néerlandaise de ce communiqué, c'est la version française qui prévaut.

## **A PROPOS DE PAIRI DAIZA**

Le Jardin des Mondes PAIRI DAIZA offre aux visiteurs une journée d'émerveillement au contact des animaux sauvages et les sensibilise à la beauté et la fragilité de la nature. PAIRI DAIZA héberge plus de 5.000 animaux du monde entier, oiseaux, mammifères, poissons, reptiles... sur le site de l'ancienne abbaye de Cambron aux arbres séculaires et aux nombreux bâtiments historiques. On y voyage d'un continent à un autre en quelques pas, dans des jardins authentiques aux multiples richesses naturelles, culturelles et spirituelles. PAIRI DAIZA poursuit également une trentaine de programmes scientifiques pour la préservation d'espèces menacées en assurant leur reproduction au cœur même du parc. Pairi Daiza est une société anonyme belge, cotée sur NYSE Alternext Brussels (code : PARD).



PAIRI DAIZA  
Communiqué de presse - 27 octobre 2015 - 17h00

INFORMATION REGLEMENTEE

### CHANGEMENT DE LA STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Suite à la notification de transparence datée du 12 octobre 2015, et en application de la réglementation en matière de transparence (article 14 de la loi du 2 mai 2007), Pairi Daiza annonce qu'Alychlo N.V., société contrôlée par Marc Coucke et Wildo Properties, société contrôlée par Eric Domb, possèdent en date du 09 octobre 2015, 75,06% du capital de Pairi Daiza.

Le capital de la société est composé de 1.116.488 actions. Pairi Daiza a émis 40.320 parts bénéficiaires dont Wildo Properties S.A. en détient 30.240.

| Détenteurs de droits de vote          | Notification précédente                        | Après la transaction                           |   |
|---------------------------------------|--|--|---|
|                                       | Nombre de droits de vote attachés à des titres | Nombre de droits de vote attachés à des titres | Pourcentage de droits de vote attachés à des titres |
| Wildo Properties                      | 770.853  | 770.853  | 69,04%  |
| Marc Coucke                           | 1.719  | 1.719  | 0,15%   |
| Alychlo N.V.                          | 24.726   | 64.908   | 5,81%   |
| Mylecke Management, Art & Invest N.V. | 546  | 546  | 0,05%   |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>797.844</b>                                 | <b>838026</b>                                  | <b>75,06%</b>                                       |

### À PROPOS DE PAIRI DAIZA

Le Jardin des Mondes **PAIRI DAIZA** offre aux visiteurs une journée d'émerveillement au contact des animaux sauvages et les sensibilise à la beauté et la fragilité de la nature. **PAIRI DAIZA** héberge plus de 5.000 animaux du monde entier, oiseaux, mammifères, poissons, reptiles... sur le site de l'ancienne abbaye de Cambron aux arbres séculaires et aux nombreux bâtiments historiques. On y voyage d'un continent à un autre en quelques pas, dans des jardins authentiques aux multiples richesses naturelles, culturelles et spirituelles. **PAIRI DAIZA** poursuit également une trentaine de



Domaine de Cambron, 1  
7940 Brugelette (Belgique)



programmes scientifiques pour la préservation d'espèces menacées en assurant leur reproduction au cœur même du parc. **Pairi Daiza** est une société anonyme belge, cotée sur NYSE Alternext Brussels (code : PARD).

## CONTACT

Yvan Moreau, Administrateur Délégué

[yvan.moreau@pairidaiza.eu](mailto:yvan.moreau@pairidaiza.eu)

TEL : +32 (0) 68 250 856

[www.pairidaiza.eu](http://www.pairidaiza.eu)



Domaine de Cambron, 1  
7940 Brugelette (Belgique)



PAIRI DAIZA

Communiqué de presse – 17 novembre 2015 – 17h00

## INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

### **Pairi Daiza : « Une belle saison 2015 »**

Au cours de la saison 2015 qui s'est clôturée la semaine passée, Pairi Daiza a accueilli 1.767.000 visiteurs contre 1.390.000 en 2014.

La fréquentation de septembre, octobre et novembre n'a donc pas modifié significativement la tendance qui avait déjà été annoncée à fin août (+24%).

La Direction de Pairi Daiza attribue ce résultat à sa politique d'embellissement du site, aux nombreuses naissances (notamment l'éléphantelle Nang Faa), mais surtout à une météo qui a été exceptionnellement favorable à la plupart des activités touristiques outdoor en Belgique.

*Eric Domb : « Nous venons de vivre une belle saison. Nous remercions nos visiteurs sans lesquels Pairi Daiza, qui fonctionne sans subsides de fonctionnement, ne pourrait se développer. Ces bons résultats nous encouragent à investir davantage l'année prochaine et à oser, en 2016, un nombre croissant de projets qui ne seront pas tous à but de rentabilité tels que ceux défendus par la Pairi Daiza Foundation. Le financement de la réintroduction d'un Vautour moine dans la nature, le rachat d'éléphantes de cirque ou encore le soutien de la recherche contre le virus de l'Herpès chez les éléphants sont les toutes premières actions de ce type déjà entreprises par la Fondation en 2015 ».*

Pairi Daiza rouvrira ses portes le 26 mars 2016.



Domaine de Cambron, 1  
7940 Brugelette (Belgique)



## À PROPOS DE PAIRI DAIZA

Le Jardin des Mondes **PAIRI DAIZA** offre aux visiteurs une journée d'émerveillement au contact des animaux sauvages et les sensibilise à la beauté et la fragilité de la nature. **PAIRI DAIZA** héberge plus de 5.000 animaux du monde entier, oiseaux, mammifères, poissons, reptiles... sur le site de l'ancienne abbaye de Cambron aux arbres séculaires et aux nombreux bâtiments historiques. On y voyage d'un continent à un autre en quelques pas, dans des jardins authentiques aux multiples richesses naturelles, culturelles et spirituelles. **PAIRI DAIZA** poursuit également une trentaine de programmes scientifiques pour la préservation d'espèces menacées en assurant leur reproduction au cœur même du parc. **Pairi Daiza** est une société anonyme belge, cotée sur NYSE Alternext Brussels (code : PARD).

## CONTACT

**Yvan Moreau, administrateur délégué**

yvan.moreau@pairidaiza.eu,

TEL : +32 (0)68 250 825

GSM : 0476 89 80 97

www.pairidaiza.eu

## ANNEXE 7

### INFORMATION RELATIVE À ALYCHLO EN QUALITÉ D'OFFRANT DANS LE CADRE DE L'OFFRE OBLIGATOIRE DÉCRITE À LA SECTION 7.6 DU PRÉSENT PROSPECTUS

#### (a) Identification

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Dénomination de la société : .....             | Alychlo NV                            |
| Siège social (principal et statutaire): .....  | Lembergsesteenweg 19, 9820 Merelbeke  |
| Date de constitution et durée : .....          | 22 janvier 2008 – durée indéterminée  |
| Registre des personnes morales : .....         | RPM (Gent) 0895.140.645               |
| Forme juridique : .....                        | Société anonyme de droit belge        |
| Exercice social : .....                        | 1 <sup>er</sup> avril – 31 mars       |
| Date de l'assemblée générale ordinaire : ..... | 1 <sup>er</sup> vendredi de septembre |
| Commissaire : .....                            | Pas de commissaire nommé              |

#### (b) Objet social

En vertu de l'article 3 de ses statuts, Alychlo a pour objet social l'exercice des activités suivantes :

« La société a pour but, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour son compte propre :

- la gestion, l'acquisition, la conservation et la valorisation d'actifs immobiliers, la location-financement d'effets immobiliers à des tiers, ainsi que toutes les opérations ayant un lien direct ou indirect avec ce but et qui sont de nature à promouvoir les bénéfices de ces biens immobiliers, tel que l'entretien, le développement, l'embellissement et la location de ces biens, ainsi que se porter caution pour la bonne conduite des obligations contractées par des tiers qui détiendraient la jouissance de ces biens immobiliers ;
- l'acquisition, par le biais de souscription ou l'achat d'actions, d'obligations, de bons de caisse ou d'autres valeurs mobilières, de toute sorte que ce soit, de sociétés belges ou étrangères, existantes ou encore à constituer, ainsi que la gestion de ces valeurs mobilières, pour son propre compte uniquement ;
- le développement, l'achat, la vente, la gestion, l'évaluation, l'octroi ou l'achat de licences ou de brevets, de know-how et d'autres droits de propriété intellectuelle ;
- l'achat, la vente, l'importation, l'exportation, le commerce pour le compte d'autrui et la représentation, en résumé l'action en tant qu'intermédiaire de commerce ;
- toutes les opérations de nature commerciale, industrielle, immobilière, mobilière ou financière en lien direct ou indirect avec son but ou pouvant favoriser la réalisation de celui-ci ;
- la mise en œuvre de toutes les études et enquêtes, l'exécution d'études de marché, la promotion, le conseil, la prospection, le marketing, la consultance technique, l'assistance au niveau du management, l'ingénierie et la consultance, la gestion et le conseil technique, commercial, administratif, financier, fiscal et juridique ;

- la promotion de la création de sociétés par le biais d’apport, de participation ou d’investissement ;
- l’autorisation de prêts et d’ouverture de crédit à des sociétés ou à des particuliers sous toute forme que ce soit ; dans ce cadre elle peut également se porter caution ou donner son aval, dans le sens le plus large, mettre en œuvre les opérations commerciales et financières sauf celles qui sont réservées par la loi aux banques de dépôt, aux détenteurs de comptes de dépôt à court terme, aux banques d’épargne, aux entreprises de crédit hypothécaire, aux entreprises de capitalisation et d’épargne ;
- toutes les opérations et services, en qualité de courtier, ou agent de toute qualité, en assurances de toutes sortes, pour les personnes morales ou physiques ;
- l’action en qualité d’intermédiaire lors de négociations pour l’acquisition partielle ou totale d’actions ; dans l’acception la plus large qui soit, la participation à des opérations d’émission d’actions, de valeurs à revenu fixe par souscription, la prise en gage, la vente ou de toute autre façon, ainsi que la réalisation de toute opération relative à l’administration d’un portefeuille de participations ou de capital ;
- l’acceptation de tout mandat de gestion dans d’autres sociétés, l’exercice de mandats et fonctions dans toute entreprise ;
- l’achat et la vente d’œuvres d’art, l’activité de commissionnaire dans les œuvres d’art, la promotion des œuvres d’art, la mise en place d’expositions, la recherche en lien avec les œuvres d’art, la création et la restauration des œuvres d’art. Le commerce et la fabrication de tous les meubles, objets d’art, peintures et le commerce des antiquités, la décoration, l’aménagement et les ventes publiques de tels biens, l’exploitation d’une galerie d’art, l’organisation d’expositions et de vernissages et tout ce qui se rapporte directement ou indirectement à ce qui précède.

L’énumération qui précède n’est pas limitative, de telle sorte que la société peut effectuer toutes les opérations qui peuvent également contribuer à la réalisation de son objet social.

La société peut réaliser son objet social tant en Belgique qu’à l’étranger, de toute manière qu’elle trouverait appropriée pour ce faire, pour autant, pour tout ce qui précède, que la société respecte les exigences légales applicables.

La société ne peut pas effectuer d’activités de gestion de fortune ou de conseil en investissement tel que défini à l’article 3, premièrement et deuxièmement, de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers, et dans la loi du 5 août 1991 relative à la gestion de fortune et au conseil en placement et l’arrêté royal du 29 novembre 1993.

La société peut émettre des sûretés personnelles et réelles au profit de tiers, dans le respect des conditions posées dans le Code des sociétés.

La société peut effectuer toutes les opérations et activités en lien direct ou indirect avec son objet social.

Elle peut également prendre des participations dans, ou collaborer de toute autre manière avec, toute autre société pouvant contribuer à son développement ou favoriser celui-ci.

Elle peut également exercer des tâches dans d’autres sociétés, telles que des tâches d’administrateur ou de liquidateur. »

(c) Activités et actifs

Alychlo est une société d'investissement procédant à des investissements dans un grand nombre de sociétés en vue d'assurer leur développement. Les investissements actuels de Alychlo comprennent notamment Perrigo Company (un fournisseur de produits et soins de santé mondial), MiDiagnostics (une entreprise spécialisée dans les diagnostics médicaux), Bouwgroep Versluys (une entreprise active dans le secteur de la construction et du développement immobilier), Mithra Pharmaceuticals (soins de santé pour femmes), Ecuphar (soins pour animaux) et Sophia Genetics (logiciel de test génétique).

(d) Structure et répartition de l'actionnariat

Au jour du présent Prospectus, le capital social d'Alychlo s'élève à 380.850.109 EUR et est représenté par 3.227 actions ordinaires.

La structure et la répartition de l'actionnariat d'Alychlo est la suivante :

| <b>Actionnaire</b> | <b>Actions</b> | <b>Pourcentage</b> |
|--------------------|----------------|--------------------|
| Marc Coucke        | 3.226          | 99,97%             |
| Nathalie Baeten    | 1              | 0,03%              |
| <b>Total</b>       | <b>3.227</b>   | <b>100%</b>        |

(e) Structure de gestion

Le conseil d'administration d'Alychlo est composé comme suit :

| <b>Nom</b>   | <b>Fin du mandat</b>                 | <b>Fonction</b>        |
|--|--------------------------------------|------------------------|
| Marc Coucke  | Assemblée générale ordinaire de 2019 | Administrateur délégué |
| Nathalie Baeten                                      | Assemblée générale ordinaire de 2019 | Administrateur         |
| BDS Management, représentée par Barbara De Saedeleer | Assemblée générale ordinaire de 2021 | Administrateur délégué |

(f) Informations financières

- Comptes annuels d'Alychlo pour l'exercice social clôturé au 31 mars 2015
- Information relative aux participations (participations et droit sociaux détenus dans d'autres entreprises) au 30 septembre 2015



(i) Comptes annuels d'Alychlo pour l'exercice social clôturé au 31 mars 2015

|      |                   |                 |      |     |             |         |
|------|-------------------|-----------------|------|-----|-------------|---------|
| 40   | 08/10/2015        | BE 0895.140.645 | 31   | EUR |             |         |
| NAT. | Datum neerlegging | Nr.             | Blz. | D.  | 15646.00416 | VOL 1.1 |

**JAAARREKENING IN EURO**

Naam: **ALYCHLO**

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Lembergsesteenweg Nr: 19 Bus:

Postnummer: 9820 Gemeente: Merelbeke

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Gent, afdeling Gent

Internetadres:

Ondernemingsnummer **BE 0895.140.645**

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. **23-01-2008**

Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van **04-09-2015**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01-04-2014** tot **31-03-2015**

Vorig boekjaar van **01-04-2013** tot **31-03-2014**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VOL 5.2.1, VOL 5.2.2, VOL 5.2.3, VOL 5.2.4, VOL 5.3.2, VOL 5.3.3, VOL 5.3.4, VOL 5.3.6, VOL 5.5.2, VOL 5.8, VOL 5.15, VOL 5.16, VOL 5.17.2, VOL 6, VOL 9

**VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

**COUCKE Marc**

Lembergsesteenweg 19  
9820 Merelbeke  
BELGIË

Begin van het mandaat: 08-09-2013 Einde van het mandaat: 08-09-2019 Gedelegeerd bestuurder

**BAETEN Nathalie**

Lembergsesteenweg 19  
9820 Merelbeke  
BELGIË

Begin van het mandaat: 08-09-2013 Einde van het mandaat: 08-09-2019 Bestuurder

**BDS MANAGEMENT**

BE 0889.988.460

Lousbergskaai 106/9  
9000 Gent  
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-04-2015

Einde van het mandaat: 01-04-2021

Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

**DE SAEDELEER** Barbara

Voldershof 17  
9831 Deurle  
BELGIË

|     |                 |         |
|-----|-----------------|---------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 1.2 |
|-----|-----------------|---------|

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming\*.
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*.
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

---

\* Facultatieve vermelding.

**BALANS NA WINSTVERDELING**

|   | Toel.     | Codes | Boekjaar             | Vorig boekjaar     |
|---|-----------|-------|----------------------|--------------------|
| <b>ACTIVA</b>   |           |       |                      |                    |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                     |           | 20/28 | <b>688.620.282</b>   | <b>415.283.726</b> |
| Oprichtingskosten                                       | 5.1       | 20    | 127                  | 127                |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                         | 5.2       | 21    |                      |                    |
| <b>Materiële vaste activa</b>                           | 5.3       | 22/27 | <b>5.519.897</b>     | <b>155.551</b>     |
| Terreinen en gebouwen                                   |           | 22    | 210.135              | 155.551            |
| Installaties, machines en uitrusting                    |           | 23    |                      |                    |
| Meubilair en rollend materieel                          |           | 24    |                      |                    |
| Leasing en soortgelijke rechten                         |           | 25    |                      |                    |
| Overige materiële vaste activa                          |           | 26    | 5.309.762            |                    |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen                  |           | 27    |                      |                    |
| <b>Financiële vaste activa</b>                          | 5.4/5.5.1 | 28    | <b>683.100.258</b>   | <b>415.128.048</b> |
| Verbonden ondernemingen                                 | 5.14      | 280/1 | 32.012.238           | 409.294.159        |
| Deelnemingen  |           | 280   | 32.012.238           | 409.294.159        |
| Vorderingen   |           | 281   |                      |                    |
| Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat | 5.14      | 282/3 | 5.833.890            | 5.833.890          |
| Deelnemingen  |           | 282   | 5.833.890            | 5.833.890          |
| Vorderingen   |           | 283   |                      |                    |
| Andere financiële vaste activa                          |           | 284/8 | 645.254.131          |                    |
| Aandelen  |           | 284   | 642.554.131          |                    |
| Vorderingen en borgtochten in contanten                 |           | 285/8 | 2.700.000            |                    |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                 |           | 29/58 | <b>680.977.175</b>   | <b>61.710.655</b>  |
| <b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>                 |           | 29    | <b>1.160.000</b>     | <b>1.600.000</b>   |
| Handelsvorderingen                                      |           | 290   |                      |                    |
| Overige vorderingen                                     |           | 291   | 1.160.000            | 1.600.000          |
| <b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>          |           | 3     |                      |                    |
| Voorraden   |           | 30/36 |                      |                    |
| Grond- en hulpstoffen                                   |           | 30/31 |                      |                    |
| Goederen in bewerking                                   |           | 32    |                      |                    |
| Gereed product  |           | 33    |                      |                    |
| Handelsgoederen   |           | 34    |                      |                    |
| Onroerende goederen bestemd voor verkoop                |           | 35    |                      |                    |
| Vooruitbetalingen                                       |           | 36    |                      |                    |
| Bestellingen in uitvoering                              |           | 37    |                      |                    |
| <b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>              |           | 40/41 | <b>25.266.394</b>    | <b>6.592.221</b>   |
| Handelsvorderingen                                      |           | 40    |                      |                    |
| Overige vorderingen                                     |           | 41    | 25.266.394           | 6.592.221          |
| <b>Geldbeleggingen</b>                                  | 5.5.1/5.6 | 50/53 | <b>17.209.557</b>    | <b>6.771.997</b>   |
| Eigen aandelen  |           | 50    |                      |                    |
| Overige beleggingen                                     |           | 51/53 | 17.209.557           | 6.771.997          |
| <b>Liquide middelen</b>                                 |           | 54/58 | <b>636.994.647</b>   | <b>46.662.455</b>  |
| <b>Overlopende rekeningen</b>                           | 5.6       | 490/1 | <b>346.578</b>       | <b>83.981</b>      |
| <b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>                             |           | 20/58 | <b>1.369.597.457</b> | <b>476.994.381</b> |

|  | Toel.  | Codes | Boekjaar                    | Vorig boekjaar            |
|--|--------|-------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>PASSIVA</b>   |        |       |                             |                           |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  |        | 10/15 | <b><u>1.348.283.238</u></b> | <b><u>446.373.657</u></b> |
| <b>Kapitaal</b>  | 5.7    | 10    | <b>380.850.109</b>          | <b>380.850.109</b>        |
| Geplaatst kapitaal   |        | 100   | 380.850.109                 | 380.850.109               |
| Niet-opgevraagd kapitaal   |        | 101   |                             |                           |
| <b>Uitgiftepremies</b>   |        | 11    |                             |                           |
| <b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>   |        | 12    |                             |                           |
| <b>Reserves</b>  |        | 13    | <b>967.433.129</b>          | <b>65.523.548</b>         |
| Wettelijke reserve   |        | 130   | 38.085.011                  | 3.950.000                 |
| Onbeschikbare reserves   |        | 131   |                             |                           |
| Voor eigen aandelen  |        | 1310  |                             |                           |
| Andere   |        | 1311  |                             |                           |
| Belastingvrije reserves  |        | 132   |                             |                           |
| Beschikbare reserves   |        | 133   | 929.348.118                 | 61.573.548                |
| <b>Overgedragen winst (verlies)</b>                                      | (+)(-) | 14    |                             |                           |
| <b>Kapitaalsubsidies</b>   |        | 15    |                             |                           |
| <b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>    |        | 19    |                             |                           |
| <b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>                          |        | 16    |                             |                           |
| <b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>                             |        | 160/5 |                             |                           |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen                                |        | 160   |                             |                           |
| Belastingen  |        | 161   |                             |                           |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken                                  |        | 162   |                             |                           |
| Overige risico's en kosten   | 5.8    | 163/5 |                             |                           |
| <b>Uitgestelde belastingen</b>   |        | 168   |                             |                           |
| <b>SCHULDEN</b>  |        | 17/49 | <b><u>21.314.219</u></b>    | <b><u>30.620.723</u></b>  |
| <b>Schulden op meer dan één jaar</b>                                     | 5.9    | 17    |                             |                           |
| Financiële schulden  |        | 170/4 |                             |                           |
| Achtergestelde leningen  |        | 170   |                             |                           |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen                                    |        | 171   |                             |                           |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden                                 |        | 172   |                             |                           |
| Kredietinstellingen  |        | 173   |                             |                           |
| Overige leningen   |        | 174   |                             |                           |
| Handelsschulden  |        | 175   |                             |                           |
| Leveranciers   |        | 1750  |                             |                           |
| Te betalen wissels   |        | 1751  |                             |                           |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen                              |        | 176   |                             |                           |
| Overige schulden   |        | 178/9 |                             |                           |
| <b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>                                  |        | 42/48 | <b>20.797.436</b>           | <b>30.620.723</b>         |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen              | 5.9    | 42    |                             |                           |
| Financiële schulden  |        | 43    | 10.000.000                  | 18.000.000                |
| Kredietinstellingen  |        | 430/8 | 10.000.000                  | 18.000.000                |
| Overige leningen   |        | 439   |                             |                           |
| Handelsschulden  |        | 44    | 13.936                      | 7.331                     |
| Leveranciers   |        | 440/4 | 13.936                      | 7.331                     |
| Te betalen wissels   |        | 441   |                             |                           |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen                              |        | 46    |                             |                           |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 5.9    | 45    | 3.683.344                   |                           |
| Belastingen  |        | 450/3 | 3.683.344                   |                           |
| Bezoldigingen en sociale lasten  |        | 454/9 |                             |                           |
| Overige schulden   |        | 47/48 | 7.100.156                   | 12.613.393                |
| <b>Overlopende rekeningen</b>  | 5.9    | 492/3 | <b>516.784</b>              |                           |
| <b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>   |        | 10/49 | <b>1.369.597.457</b>        | <b>476.994.381</b>        |

## RESULTATENREKENING

|   | Toel. | Codes | Boekjaar           | Vorig boekjaar    |
|---|-------|-------|--------------------|-------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>  |       | 70/74 | <b>9.384</b>       |                   |
| Omzet   | 5.10  | 70    |                    |                   |
| Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)  |       | 71    |                    |                   |
| Geproduceerde vaste activa  |       | 72    |                    |                   |
| Andere bedrijfsopbrengsten  | 5.10  | 74    | 9.384              |                   |
| <b>Bedrijfskosten</b>   |       | 60/64 | <b>407.470</b>     | <b>48.060</b>     |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen  |       | 60    |                    |                   |
| Aankopen  |       | 600/8 |                    |                   |
| Voorraad: afname (toename) (+)/(-)  |       | 609   |                    |                   |
| Diensten en diverse goederen  |       | 61    | 397.584            | 41.396            |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)   | 5.10  | 62    |                    |                   |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa   |       | 630   | 9.784              | 6.566             |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)                       |       | 631/4 |                    |                   |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)  | 5.10  | 635/7 |                    |                   |
| Andere bedrijfskosten   | 5.10  | 640/8 | 101                | 98                |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)   |       | 649   |                    |                   |
| <b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>  |       | 9901  | <b>-398.086</b>    | <b>-48.060</b>    |
| <b>Financiële opbrengsten</b>   |       | 75    | <b>23.309.752</b>  | <b>22.501.280</b> |
| Opbrengsten uit financiële vaste activa   |       | 750   | 22.192.253         | 21.908.180        |
| Opbrengsten uit vlottende activa  |       | 751   | 1.113.186          | 489.416           |
| Andere financiële opbrengsten   | 5.11  | 752/9 | 4.313              | 103.683           |
| <b>Financiële kosten</b>  | 5.11  | 65    | <b>906.945</b>     | <b>1.594.529</b>  |
| Kosten van schulden   |       | 650   | 884.738            | 1.520.791         |
| Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-) |       | 651   |                    |                   |
| Andere financiële kosten  |       | 652/9 | 42.207             | 73.738            |
| <b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)</b>   |       | 9902  | <b>22.004.721</b>  | <b>20.858.691</b> |
| <b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>   |       | 76    | <b>903.267.738</b> | <b>56.342.556</b> |
| Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa   |       | 760   |                    |                   |
| Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa   |       | 761   |                    |                   |
| Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten  |       | 762   |                    |                   |
| Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa  |       | 763   | 903.267.738        | 56.342.556        |
| Andere uitzonderlijke opbrengsten   | 5.11  | 764/9 |                    |                   |
| <b>Uitzonderlijke kosten</b>  |       | 66    | <b>19.584.391</b>  | <b>500.972</b>    |
| Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa                                  |       | 660   |                    |                   |
| Waardeverminderingen op financiële vaste activa   |       | 661   |                    | 500.972           |
| Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)  |       | 662   |                    |                   |
| Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa  |       | 663   | 19.584.391         |                   |
| Andere uitzonderlijke kosten  | 5.11  | 664/8 |                    |                   |
| Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)  |       | 669   |                    |                   |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>  |       | 9903  | <b>905.688.068</b> | <b>76.700.276</b> |
| <b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>   |       | 780   |                    |                   |
| <b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>  |       | 680   |                    |                   |

|     |                 |       |
|-----|-----------------|-------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 3 |
|-----|-----------------|-------|

|  |                | Toel. | Codes | Boekjaar           | Vorig boekjaar    |
|--|----------------|-------|-------|--------------------|-------------------|
| <b>Belastingen op het resultaat</b>  | <b>(+)/(-)</b> | 5.12  | 67/77 | <b>3.778.486</b>   | <b>1.590</b>      |
| Belastingen  |                |       | 670/3 | 3.778.486          | 1.590             |
| Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen |                |       | 77    |                    |                   |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>  | <b>(+)/(-)</b> |       | 9904  | <b>901.909.581</b> | <b>76.698.685</b> |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves                                       |                |       | 789   |                    |                   |
| Overboeking naar de belastingvrije reserves                                      |                |       | 689   |                    |                   |
| <b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>                     |                |       | 9905  | <b>901.909.581</b> | <b>76.698.685</b> |

### RESULTAATVERWERKING

|  |         | Codes | Boekjaar           | Vorig boekjaar    |
|--|---------|-------|--------------------|-------------------|
| <b>Te bestemmen winst (verlies)</b>                  | (+)/(-) | 9906  | <b>901.909.581</b> | <b>65.408.548</b> |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar        | (+)/(-) | 9905  | 901.909.581        | 76.698.685        |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P   |                    | -11.290.137       |
| <b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>            |         | 791/2 |                    |                   |
| aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies           |         | 791   |                    |                   |
| aan de reserves                                      |         | 792   |                    |                   |
| <b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>             |         | 691/2 | <b>901.909.581</b> | <b>65.408.548</b> |
| aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies           |         | 691   |                    |                   |
| aan de wettelijke reserve                            |         | 6920  | 34.135.011         | 3.835.000         |
| aan de overige reserves                              |         | 6921  | 867.774.570        | 61.573.548        |
| <b>Over te dragen winst (verlies)</b>                | (+)/(-) | 14    |                    |                   |
| <b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>     |         | 794   |                    |                   |
| <b>Uit te keren winst</b>                            |         | 694/6 |                    |                   |
| Vergoeding van het kapitaal                          |         | 694   |                    |                   |
| Bestuurders of zaakvoerders                          |         | 695   |                    |                   |
| Andere rechthebbenden                                |         | 696   |                    |                   |



**TOELICHTING  
STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN**

**Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Nieuwe kosten van het boekjaar

Afschrijvingen

Andere

(+)/(-)

**Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar**

**Waarvan**

Kosten van oprichting en kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van

leningen en andere oprichtingskosten

Herstructureringskosten

| Codes | Boekjaar   | Vorig boekjaar |
|-------|------------|----------------|
| 20P   | XXXXXXXXXX | 127            |
| 8002  |            |                |
| 8003  |            |                |
| 8004  |            |                |
| 20    | 127        |                |
| 200/2 |            |                |
| 204   |            |                |

**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

|  | Codes       | Boekjaar              | Vong boekjaar  |
|--|-------------|-----------------------|----------------|
| <b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>   |             |                       |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                    | 8191P       | XXXXXXXXXX            | <b>168.044</b> |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                     |             |                       |                |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa           | 8161        | 64.369                |                |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen                                  | 8171        |                       |                |
| Overboekingen van een post naar een andere                               | (+)(-) 8181 |                       |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                    | 8191        | <b>232.413</b>        |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                            | 8251P       | XXXXXXXXXX            |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                     |             |                       |                |
| Geboekt  | 8211        |                       |                |
| Verworven van derden   | 8221        |                       |                |
| Afgeboekt  | 8231        |                       |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                 | (+)(-) 8241 |                       |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                            | 8251        |                       |                |
| <b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> | 8321P       | XXXXXXXXXX            | <b>12.493</b>  |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                     |             |                       |                |
| Geboekt  | 8271        | 9.784                 |                |
| Teruggenomen   | 8281        |                       |                |
| Verworven van derden   | 8291        |                       |                |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen                     | 8301        |                       |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                 | (+)(-) 8311 |                       |                |
| <b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> | 8321        | <b>22.278</b>         |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                        | 22          | <b><u>210.135</u></b> |                |

|     |                 |           |
|-----|-----------------|-----------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 5.3.5 |
|-----|-----------------|-----------|

|  | Codes  | Boekjaar         | Vorig boekjaar |
|--|--------|------------------|----------------|
| <b>OVERIGE MATERIELE VASTE ACTIVA</b>                                    |        |                  |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                    | 8195P  | XXXXXXXXXX       |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                     |        |                  |                |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa           | 8165   | 5.309.762        |                |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen                                  | 8175   |                  |                |
| Overboekingen van een post naar een andere                               | 8185   |                  |                |
|  | (+)(-) |                  |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                    | 8195   | 5.309.762        |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                            | 8255P  | XXXXXXXXXX       |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                     |        |                  |                |
| Geboekt  | 8215   |                  |                |
| Verworven van derden   | 8225   |                  |                |
| Afgeboekt  | 8235   |                  |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                 | 8245   |                  |                |
|  | (+)(-) |                  |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                            | 8255   |                  |                |
| <b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> | 8325P  | XXXXXXXXXX       |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                     |        |                  |                |
| Geboekt  | 8275   |                  |                |
| Teruggenomen   | 8285   |                  |                |
| Verworven van derden   | 8295   |                  |                |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen                     | 8305   |                  |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                 | 8315   |                  |                |
|  | (+)(-) |                  |                |
| <b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> | 8325   |                  |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                        | 26     | <u>5.309.762</u> |                |

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

|  | Codes   | boekjaar          | Vorig boekjaar |
|--|---------|-------------------|----------------|
| <b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>                  |         |                   |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                      | 8391P   | XXXXXXXXXX        | 409.294.159    |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |         |                   |                |
| Aanschaffingen   | 8361    | 159.300           |                |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen                                    | 8371    | 377.441.221       |                |
| Overboekingen van een post naar een andere                                 | 8381    |                   |                |
|  | (+)/(-) |                   |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                      | 8391    | 32.012.238        |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                              | 8451P   | XXXXXXXXXX        |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |         |                   |                |
| Geboekt  | 8411    |                   |                |
| Verworven van derden   | 8421    |                   |                |
| Afgeboekt  | 8431    |                   |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                   | 8441    |                   |                |
|  | (+)/(-) |                   |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                              | 8451    |                   |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>                     | 8521P   | XXXXXXXXXX        |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |         |                   |                |
| Geboekt  | 8471    |                   |                |
| Teruggenomen   | 8481    |                   |                |
| Verworven van derden   | 8491    |                   |                |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen                       | 8501    |                   |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                   | 8511    |                   |                |
|  | (+)/(-) |                   |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>                     | 8521    |                   |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>                | 8551P   | XXXXXXXXXX        |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       | (+)/(-) | 8541              |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>                | 8551    |                   |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 280     | <u>32.012.238</u> |                |
| <b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>                               |         |                   |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 281P    | XXXXXXXXXX        |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |         |                   |                |
| Toevoegingen   | 8581    |                   |                |
| Terugbetalingen  | 8591    |                   |                |
| Geboekte waardeverminderingen  | 8601    |                   |                |
| Teruggenomen waardeverminderingen  | 8611    |                   |                |
| Wisselkoersverschillen   | 8621    |                   |                |
| Overige mutaties   | 8631    |                   |                |
|  | (+)/(-) |                   |                |
|  | (+)/(-) |                   |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 281     |                   |                |
| <b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> | 8651    |                   |                |

|  | Codes       | Boekjaar   | Vorig boekjaar |
|--|-------------|------------|----------------|
| <b>ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>  |             |            |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                      | 8392P       | XXXXXXXXXX | 6.334.862      |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |             |            |                |
| Aanschaffingen   | 8362        |            |                |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen                                    | 8372        |            |                |
| Overboekingen van een post naar een andere                                 | (+)(-) 8382 |            |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                      | 8392        | 6.334.862  |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                              | 8452P       | XXXXXXXXXX |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |             |            |                |
| Geboekt  | 8412        |            |                |
| Verworven van derden   | 8422        |            |                |
| Afgeboekt  | 8432        |            |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                   | (+)(-) 8442 |            |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                              | 8452        |            |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>                     | 8522P       | XXXXXXXXXX | 500.972        |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |             |            |                |
| Geboekt  | 8472        |            |                |
| Teruggenomen   | 8482        |            |                |
| Verworven van derden   | 8492        |            |                |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen                       | 8502        |            |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                   | (+)(-) 8512 |            |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>                     | 8522        | 500.972    |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>                | 8552P       | XXXXXXXXXX |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       | (+)(-) 8542 |            |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>                | 8552        |            |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 282         | 5.833.890  |                |
| <b>ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - VORDERINGEN</b>               |             |            |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 283P        | XXXXXXXXXX |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |             |            |                |
| Toevoegingen   | 8582        |            |                |
| Terugbetalingen  | 8592        |            |                |
| Geboekte waardeverminderingen  | 8602        |            |                |
| Teruggenomen waardeverminderingen  | 8612        |            |                |
| Wisselkoersverschillen   | (+)(-) 8622 |            |                |
| Overige mutaties   | (+)(-) 8632 |            |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 283         |            |                |
| <b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> | 8652        |            |                |

|  | Codes  | Boekjaar           | Vorig boekjaar |
|--|--------|--------------------|----------------|
| <b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>                     |        |                    |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                      | 8393P  | XXXXXXXXXX         |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |        |                    |                |
| Aanschaffingen   | 8363   | 642.554.131        |                |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen                                    | 8373   |                    |                |
| Overboekingen van een post naar een andere                                 | 8383   |                    |                |
|  | (+)(-) |                    |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>                      | 8393   | 642.554.131        |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                              | 8453P  | XXXXXXXXXX         |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |        |                    |                |
| Geboekt  | 8413   |                    |                |
| Verworven van derden   | 8423   |                    |                |
| Afgeboekt  | 8433   |                    |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                   | 8443   |                    |                |
|  | (+)(-) |                    |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>                              | 8453   |                    |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>                     | 8523P  | XXXXXXXXXX         |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |        |                    |                |
| Geboekt  | 8473   |                    |                |
| Teruggenomen   | 8483   |                    |                |
| Verworven van derden   | 8493   |                    |                |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen                       | 8503   |                    |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                                   | 8513   |                    |                |
|  | (+)(-) |                    |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>                     | 8523   |                    |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>                | 8553P  | XXXXXXXXXX         |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       | (+)(-) |                    |                |
|  | 8543   |                    |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>                | 8553   |                    |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 284    | <u>642.554.131</u> |                |
| <b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>                                  |        |                    |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 285/8P | <u>XXXXXXXXXX</u>  |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                                       |        |                    |                |
| Toevoegingen   | 8563   | 2.700.000          |                |
| Terugbetalingen  | 8593   |                    |                |
| Geboekte waardeverminderingen  | 8603   |                    |                |
| Teruggenomen waardeverminderingen  | 8613   |                    |                |
| Wisselkoersverschillen   | 8623   |                    |                |
| Overige mutaties   | 8633   |                    |                |
|  | (+)(-) |                    |                |
|  | (+)(-) |                    |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                          | 285/8  | <u>2.700.000</u>   |                |
| <b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> | 8653   |                    |                |

|     |                 |           |
|-----|-----------------|-----------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 5.5.1 |
|-----|-----------------|-----------|

**INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN**

**DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

| NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER  | Aangehouden maatschappelijke rechten |       |          | Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening |               |                               |                |
|---|--------------------------------------|-------|----------|---|---------------|-------------------------------|----------------|
|   | rechtstreeks                         |       | dochters | Jaarrekening per                                      | Munt-<br>oode | Eigen vermogen                | Nettoresultaat |
|   | Aantal                               | %     | %        |   |               | (+/-) of (-)<br>(in eenheden) |                |
| <b>AFFINITY INVEST</b><br>BE 0827.022.592<br>Naamloze vennootschap<br>Waregemstraat 26<br>8570 Anzegem<br>BELGIË<br>Zonder aanduiding nominale waarde     | 2.010                                | 6,25  |          | 31-12-2014  | EUR           | 21.325                        | -3.123         |
| <b>ARBEUS</b><br>BE 0890.535.026<br>Naamloze vennootschap<br>Textielstraat 24<br>8790 Waregem<br>BELGIË<br>Aandelen zonder aanduiding N.W.                | 496.794                              | 1,59  |          | 31-12-2014  | EUR           | 359.482.014                   | 42.535.012     |
| <b>MYLECKE MANAGEMENT, ART &amp; INVEST</b><br>BE 0839.876.577<br>Naamloze vennootschap<br>Waregemstraat 26<br>8570 Anzegem<br>BELGIË<br>Aandelen op naam | 2.900                                | 99,93 |          | 31-03-2015  | EUR           | 24.656.706                    | 724.511        |
| <b>KV OOSTENDE</b><br>BE 0895.938.819<br>Naamloze vennootschap<br>Leopold Van Tyghemlaan 62<br>8400 Oostende<br>BELGIË<br>Aandelen op naam                | 70.450                               | 81,58 | 17,25    | 30-06-2014  | EUR           | -1.555.190                    | -2.509.280     |
| <b>KAMACOUCKA</b><br>BE 0895.405.416<br>Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid<br>Hoogstraat 82<br>8780 Oostrozebeke                        |                                      |       |          | 31-12-2014  | EUR           | -64.270                       | 79.891         |

|     |                 |  |  |  |  |  |           |
|-----|-----------------|--|--|--|--|--|-----------|
| Nr. | BE 0895.140.645 |  |  |  |  |  | VOL 5.5.1 |
|-----|-----------------|--|--|--|--|--|-----------|

|                  |     |    |  |  |  |  |
|------------------|-----|----|--|--|--|--|
| <b>BELGIE</b>    |     |    |  |  |  |  |
| Aandelen op naam | 183 | 50 |  |  |  |  |



**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

|   | Codes | Boekjaar          | Vorig boekjaar   |
|---|-------|-------------------|------------------|
| <b>OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>                                      |       |                   |                  |
| <b>Aandelen</b>   | 51    | <b>15.737.552</b> | <b>6.420.997</b> |
| Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag                 | 8681  | 15.737.552        | 6.420.997        |
| Niet-opgevraagd bedrag  | 8682  |                   |                  |
| <b>Vastrentende effecten</b>  | 52    | <b>1.472.005</b>  | <b>351.000</b>   |
| Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen           | 8684  |                   |                  |
| <b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b>                    | 53    |                   |                  |
| Met een resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand | 8686  |                   |                  |
| meer dan één maand en hoogstens één jaar                            | 8687  |                   |                  |
| meer dan één jaar   | 8688  |                   |                  |
| <b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b>             | 8689  |                   |                  |

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**  
 Toerekening van de intresten R/C Mylecke nv over boekjaar 31/03/2015  
 Toerekening van de ontvangen bankintresten over het 1ste KW 2015

| Boekjaar |
|----------|
| 330.794  |
| 15.784   |

|     |                 |         |
|-----|-----------------|---------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 5.7 |
|-----|-----------------|---------|

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**

**STAAT VAN HET KAPITAAL**

**Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

| Codes | Boekjaar    | Vorig boekjaar |
|-------|-------------|----------------|
| 100P  | XXXXXXXXXX  | 380.850.109    |
| 100   | 380.850.109 |                |

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen zonder nominale waarde

Aandelen op naam

Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

| Codes | Bedragen    | Aantal aandelen |
|-------|-------------|-----------------|
|       | 380.850.109 | 3.227           |
| 8702  | XXXXXXXXXX  | 3.227           |
| 8703  | XXXXXXXXXX  |                 |

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

| Codes | Niet-opgevraagd bedrag | Opgevraagd, niet-gestort bedrag |
|-------|------------------------|---------------------------------|
| 101   |                        | XXXXXXXXXX                      |
| 8712  | XXXXXXXXXX             |                                 |

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal**

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 8721  |          |
| 8722  |          |
| 8731  |          |
| 8732  |          |
| 8740  |          |
| 8741  |          |
| 8742  |          |
| 8745  |          |
| 8746  |          |
| 8747  |          |
| 8751  |          |

**Aandelen buiten kapitaal**

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 8761  |          |
| 8762  |          |
| 8771  |          |
| 8781  |          |

**AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN**

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**
**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**
**Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

|   | Codes | Boekjaar |
|---|-------|----------|
| Financiële schulden                         | 8801  |          |
| Achtergestelde leningen                     | 8811  |          |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen       | 8821  |          |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden    | 8831  |          |
| Kredietinstellingen                         | 8841  |          |
| Overige leningen                            | 8851  |          |
| Handelsschulden                             | 8861  |          |
| Leveranciers                                | 8871  |          |
| Te betalen wissels                          | 8881  |          |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 8891  |          |
| Overige schulden                            | 8901  |          |

**Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

42

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

|   |      |  |
|---|------|--|
| Financiële schulden                         | 8802 |  |
| Achtergestelde leningen                     | 8812 |  |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen       | 8822 |  |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden    | 8832 |  |
| Kredietinstellingen                         | 8842 |  |
| Overige leningen                            | 8852 |  |
| Handelsschulden                             | 8862 |  |
| Leveranciers                                | 8872 |  |
| Te betalen wissels                          | 8882 |  |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 8892 |  |
| Overige schulden                            | 8902 |  |

**Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

8912

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

|   |      |  |
|---|------|--|
| Financiële schulden                         | 8803 |  |
| Achtergestelde leningen                     | 8813 |  |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen       | 8823 |  |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden    | 8833 |  |
| Kredietinstellingen                         | 8843 |  |
| Overige leningen                            | 8853 |  |
| Handelsschulden                             | 8863 |  |
| Leveranciers                                | 8873 |  |
| Te betalen wissels                          | 8883 |  |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen | 8893 |  |
| Overige schulden                            | 8903 |  |

**Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

8913

**GEWAARBORGDE SCHULDEN**
**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

|   |      |  |
|---|------|--|
| Financiële schulden   | 8921 |  |
| Achtergestelde leningen                                     | 8931 |  |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen                       | 8941 |  |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden                    | 8951 |  |
| Kredietinstellingen   | 8961 |  |
| Overige leningen  | 8971 |  |
| Handelsschulden   | 8981 |  |
| Leveranciers  | 8991 |  |
| Te betalen wissels  | 9001 |  |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen                 | 9011 |  |
| Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten | 9021 |  |
| Overige schulden  | 9051 |  |

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

9061

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

|                     |      |  |
|---------------------|------|--|
| Financiële schulden | 8922 |  |
|---------------------|------|--|

|     |                 |         |
|-----|-----------------|---------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 5.9 |
|-----|-----------------|---------|

Achtergestelde leningen  
 Niet-achtergestelde obligatieleningen  
 Leasingschulden en soortgelijke schulden  
 Kredietinstellingen  
 Overige leningen  
 Handelsschulden  
 Leveranciers  
 Te betalen wissels  
 Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen  
 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten  
 Belastingen  
 Bezoldigingen en sociale lasten  
 Overige schulden

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 8932  |          |
| 8942  |          |
| 8962  |          |
| 8962  |          |
| 8972  |          |
| 8982  |          |
| 8992  |          |
| 9002  |          |
| 9012  |          |
| 9022  |          |
| 9032  |          |
| 9042  |          |
| 9052  |          |
| 9062  |          |

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

**Belastingen**

Vervallen belastingschulden  
 Niet-vervallen belastingschulden  
 Geraamde belastingschulden

**Bezoldigingen en sociale lasten**

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid  
 Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

| Codes | Boekjaar  |
|-------|-----------|
| 9072  |           |
| 9073  | 170.946   |
| 450   | 3.512.399 |
| 9076  |           |
| 9077  |           |

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt  
 Kostenaanrekening zichtrekening - 1ste kwartaal 2015  
 Toerekening netto intresten R/C bestuurder - boekjaar 31/03/2015

| Boekjaar |
|----------|
| 3.946    |
| 512.837  |

|     |                 |          |
|-----|-----------------|----------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 5.10 |
|-----|-----------------|----------|

**BEDRIJFSRESULTATEN**

|   | Codes | Boekjaar | Vong boekjaar |
|---|-------|----------|---------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>  |       |          |               |
| <b>Netto-omzet</b>  |       |          |               |
| Uitsplitsing per bedrijfscategorie  |       |          |               |
|   |       |          |               |
| Uitsplitsing per geografische markt   |       |          |               |
|   |       |          |               |
| <b>Andere bedrijfsopbrengsten</b>   |       |          |               |
| Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen  | 740   |          |               |
| <b>BEDRIJFSKOSTEN</b>   |       |          |               |
| <b>Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b> |       |          |               |
| Totaal aantal op de afsluitingsdatum  | 9086  |          |               |
| Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten  | 9087  |          |               |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren  | 9088  |          |               |
| <b>Personeelskosten</b>   |       |          |               |
| Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen  | 620   |          |               |
| Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen  | 621   |          |               |
| Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen  | 622   |          |               |
| Andere personeelskosten   | 623   |          |               |
| Ouderdoms- en overlevingspensioenen   | 624   |          |               |
| <b>Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>  |       |          |               |
| Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)   | 635   |          |               |
| <b>Waardeverminderingen</b>   |       |          |               |
| Op voorraden en bestellingen in uitvoering  |       |          |               |
| Geboekt   | 9110  |          |               |
| Teruggenomen  | 9111  |          |               |
| Op handelsvorderingen   |       |          |               |
| Geboekt   | 9112  |          |               |
| Teruggenomen  | 9113  |          |               |
| <b>Vorzieningen voor risico's en kosten</b>   |       |          |               |
| Toevoegingen  | 9115  |          |               |
| Bestedingen en terugnemingen  | 9116  |          |               |
| <b>Andere bedrijfskosten</b>  |       |          |               |
| Bedrijfsbelastingen en -taksen  | 640   | 101      | 98            |
| Andere  | 641/8 |          |               |
| <b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>  |       |          |               |
| Totaal aantal op de afsluitingsdatum  | 9096  |          |               |
| Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten   | 9097  |          |               |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren  | 9098  |          |               |
| Kosten voor de onderneming  | 617   |          |               |

**FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN**
**FINANCIËLE RESULTATEN**
**Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening  
 Kapitaalsubsidies  
 Interestsubsidies  
 Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|----------|----------------|
| 9125  |          |                |
| 9126  |          |                |
| 8501  |          |                |
| 8503  |          |                |
| 8510  |          |                |
| 8511  |          |                |
| 853   |          |                |
| 8560  |          |                |
| 8561  |          |                |
|       | 0        | 60.640         |
|       | 2.501    | 0              |
|       | 39.705   | 13.098         |

**Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio**
**Geactiveerde intercalaire interesten**
**Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt  
 Teruggenomen

**Andere financiële kosten**

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

**Voorzieningen met financieel karakter**

Toevoegingen  
 Bestedingen en terugnemingen

**Uitsplitsing van de overige financiële kosten**

Minderwaarde verkoop aandelen  
 Betalingsverschillen  
 Bankkosten en commissies beurs

**UITZONDERLIJKE RESULTATEN**
**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten**
**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten**

| Boekjaar |
|----------|
|          |

**BELASTINGEN EN TAKSEN**

**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

**Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

**Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren**

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

**Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst**

| Codes | Boekjaar  |
|-------|-----------|
| 9134  | 3.778.486 |
| 9135  | 266.088   |
| 9136  |           |
| 9137  | 3.512.399 |
| 9138  |           |
| 9139  |           |
| 9140  |           |

**Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**

**Bronnen van belastinglatenties**

- Actieve latencies**
- Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
  - Andere actieve latencies

- Passieve latencies**
- Uitsplitsing van de passieve latencies

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9141  |          |
| 9142  |          |
| 9144  |          |

**BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**

**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

**Ingehouden bedragen ten laste van derden als**

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|----------|----------------|
| 9145  | 6.589    |                |
| 9146  |          |                |
| 9147  |          |                |
| 9148  |          |                |

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

|   | Codes | Boekjaar |
|---|-------|----------|
| <b>DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN</b>  | 9149  |          |
| <b>Waarvan</b>  |       |          |
| Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop   | 9150  |          |
| Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten  | 9151  |          |
| Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd  | 9153  |          |
| <b>ZAKELIJKE ZEKERHEDEN</b>   |       |          |
| <b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming</b>                   |       |          |
| Hypotheken  |       |          |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa  | 9161  |          |
| Bedrag van de inschrijving  | 9171  |          |
| Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving   | 9181  |          |
| Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa  | 9191  |          |
| Zekerheden op nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa  | 9201  |          |
| <b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden</b>                           |       |          |
| Hypotheken  |       |          |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa  | 9162  |          |
| Bedrag van de inschrijving  | 9172  |          |
| Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving   | 9182  |          |
| Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa  | 9192  |          |
| Zekerheden op nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa  | 9202  |          |
| <b>GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN</b>                     |       |          |
| <br><b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>  |       |          |
| <br><b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>  |       |          |
| <br><b>TERMIJNVERRICHTINGEN</b>   |       |          |
| Gekochte (te ontvangen) goederen  | 9213  |          |
| Verkochte (te leveren) goederen   | 9214  |          |
| Gekochte (te ontvangen) deviezen  | 9215  |          |
| Verkochte (te leveren) deviezen   | 9216  |          |
| <br><b>VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN</b>  |       |          |
| <br><b>BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN</b>   |       |          |
| <br><b>IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPTTE BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIËN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN</b> |       |          |



**MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN**

**PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN**

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk  
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

| Code | Boekjaar |
|------|----------|
| 9220 | 0        |

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap; indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

|  | Codes | Boekjaar          | Vorig boekjaar     |
|--|-------|-------------------|--------------------|
| <b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>   |       |                   |                    |
| <b>Financiële vaste activa</b>   | 280/1 | <b>32.012.238</b> | <b>409.294.159</b> |
| Deelnemingen   | 280   | 32.012.238        | 409.294.159        |
| Achtergestelde vorderingen   | 9271  |                   |                    |
| Andere vorderingen   | 9281  |                   |                    |
| <b>Vorderingen op verbonden ondernemingen</b>  | 9291  | <b>15.119.615</b> | <b>6.511.972</b>   |
| Op meer dan één jaar   | 9301  |                   |                    |
| Op hoogstens één jaar  | 9311  | 15.119.615        | 6.511.972          |
| <b>Geldbeleggingen</b>   | 9321  | <b>17.209.557</b> | <b>6.771.997</b>   |
| Aandelen   | 9331  | 15.737.552        | 6.420.997          |
| Vorderingen  | 9341  | 1.472.005         | 351.000            |
| <b>Schulden</b>  | 9351  |                   |                    |
| Op meer dan één jaar   | 9361  |                   |                    |
| Op hoogstens één jaar  | 9371  |                   |                    |
| <b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>  |       |                   |                    |
| Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen | 9381  |                   |                    |
| Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming | 9391  |                   |                    |
| <b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b>   | 9401  |                   |                    |
| <b>Financiële resultaten</b>   |       |                   |                    |
| Opbrengsten uit financiële vaste activa  | 9421  |                   |                    |
| Opbrengsten uit vlottende activa   | 9431  |                   |                    |
| Andere financiële opbrengsten  | 9441  |                   |                    |
| Kosten van schulden  | 9461  |                   |                    |
| Andere financiële kosten   | 9471  |                   |                    |
| <b>Realisatie van vaste activa</b>   |       |                   |                    |
| Verwezenlijkte meerwaarden   | 9491  |                   |                    |
| Verwezenlijkte minderwaarden   | 9491  |                   |                    |
| <b>ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT</b>   |       |                   |                    |
| <b>Financiële vaste activa</b>   | 282/3 | <b>5.833.890</b>  | <b>5.833.890</b>   |
| Deelnemingen   | 282   | 5.833.890         | 5.833.890          |
| Achtergestelde vorderingen   | 9272  |                   |                    |
| Andere vorderingen   | 9282  |                   |                    |
| <b>Vorderingen</b>   | 9292  |                   |                    |
| Op meer dan één jaar   | 9302  |                   |                    |
| Op hoogstens één jaar  | 9312  |                   |                    |
| <b>Schulden</b>  | 9352  |                   |                    |
| Op meer dan één jaar   | 9362  |                   |                    |
| Op hoogstens één jaar  | 9372  |                   |                    |

Boekjaar

**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN**

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

|     |                 |            |
|-----|-----------------|------------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 5.17.1 |
|-----|-----------------|------------|

**VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

**Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening**

De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt

**WAARDERINGSREGELS**

**SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS**

**I. Beginsel**

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 20 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels :

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord :

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming :

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar (na verwoording of toepassing [gewijzigd] [niet gewijzigd]) : zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op : en heeft een [positieve] [negatieve] invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening (wordt) [wordt niet] op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op :

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden :

[Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op de volgende punten aangepast] [Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden]

[H] gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk als toer :

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming :

**II. Bijzondere regels**

**De oprichtingskosten :**

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd :

**Herstructureringskosten :**

Herstructureringskosten worden [geactiveerd] [niet geactiveerd] in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord :

**Immateriële vaste activa :**

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings-termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft (meer) [niet meer] dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als verantwoord :

**Materiële vaste activa :**

In de loop van het boekjaar (xxxxxxx) [worden geen] materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

**Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar :**

| Activa  | Methode      |                 | Basis                     |                    | Afschrijvingspercentages |                               |
|---|--------------|-----------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------|
|   | L (lineaire) | D (degressieve) | NG (niet-geherwaardeerde) | G(geherwaardeerde) | Hoofddeel Min. - Max.    | Bijkomende kosten Min. - Max. |
| 1. Oprichtingskosten                                      |              |                 |                           |                    |                          |                               |
| 2. Immateriële vaste activa                               |              |                 |                           |                    |                          |                               |
| 3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen * | L            |                 | NG                        |                    | 3.00 - 3.00              | 100.00 - 100.00               |
|   | L            |                 | NG                        |                    | 5.00 - 5.00              | 5.00 - 5.00                   |
| 4. Installaties, machines en uitrustingen *               |              |                 |                           |                    |                          |                               |
| 5. Holland materieel *                                    |              |                 |                           |                    |                          |                               |
| 6. Kantoormaterieel en meubilair *                        |              |                 |                           |                    |                          |                               |
| 7. Anders materiële vaste activa *                        |              |                 |                           |                    |                          |                               |

\* Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

**Overzicht aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, verreelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen :**

- bedrag voor het boekjaar : EUR.
- gecumuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint : EUR.

**Financiële vaste activa :**

In de loop van het boekjaar (xxxxxxx) [worden geen] deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

**Vorraden :**

Vorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermijden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde :

1. Grond- en hulpstoffen :
2. Goederen in bewerking - gereed product :
3. Handelsgoederen :
4. Omkerende goederen bestemd voor verkoop :

**Producten :**

- De vervaardigingsprijs van de producten (omvat) [omvat niet] de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, (omvat) [omvat geen] financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

[H] het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer € meer dan hun boekwaarde. (deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

**Bestellingen in uitvoering :**

Bestellingen in uitvoering worden geherwaardeerd [tegen vervaardigingsprijs] [tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken].

**Schulden :**

De passiva (xxxxxxx) [bevatten geen] schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormale lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden (een) [geen] discount toegepast dat wordt geactiveerd.

**Vreemde valuta :**

De omschrijving in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen : De resultaten uit de omschrijving van de vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt :

**Leasingovereenkomsten :**

Wat de niet-geactiveerde gebruikerrechten uit leasingovereenkomsten betreft (artikel 102, par. 1 van het koninklijk besluit van 20 januari 2001), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor de leasing van omkerende goederen : EUR.

## JAARVERSLAG

ALYCHLO  
Naamloze Vennootschap  
Lembergsesteenweg 19  
9820 Merelbeke

RPR Gent  
Ondememingsnummer 0895.140.645

NOTULEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 21 augustus 2015  
GEHOUDEN OP DE ZETEL VAN DE VENNOOTSCHAP OM 20 UUR

### Samenstelling van de vergadering

#### Zijn aanwezig:

De heer Coucke Marc, gedelegeerd bestuurder  
BDS Management bvba, gedelegeerd bestuurder, vaste vertegenwoordiger Barbara  
De Saedeleer

Mevrouw Nathalie Baeten, bestuurder

De bestuurders zijn op 21 augustus 2015 bijeengeroepen.

Aangezien alle leden vertegenwoordigd zijn, kan de vergadering geldig beraadslagen en besluiten.

De heer Marc Coucke zit de vergadering voor.

Mevrouw Nathalie Baeten wordt tot secretaris van de vergadering aangewezen.

### Agenda

De voorzitter zet uiteen dat de huidige vergadering bijeenkomt met de volgende agenda :

- het bespreken en afwerken van de jaarrekening afgesloten op 31/03/2015
- het bespreken en afwerken van het jaarverslag met betrekking tot het boekjaar 31/03/2015
- het opstellen van de agenda van de jaarvergadering

### Beraadslagingen en besluiten

Na beraadslaging gaat de Raad van Bestuur over tot de afwerking van de jaarrekening afgesloten op 31/03/2015.

Vervolgens wordt het ontwerp van jaarverslag besproken en afgewerkt.

De jaarrekening en het jaarverslag zullen worden voorgelegd aan de jaarvergadering van 4/09/2015.

De Raad van Bestuur stelt de agenda op voor de jaarvergadering die zal worden gehouden op 4/09/2015.

### Agenda

- lezing van het jaarverslag
- bespreking en goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31/03/2015
- kwijting aan de bestuurders
- rondvraag

### Beëindiging van de vergadering

De vergadering wordt om 21 uur beëindigd, na lezing en goedkeuring van deze notulen.

Marc Coucke Nathalie Baeten

ALYCHLO  
Naamloze Vennootschap  
Lembergsesteenweg 19  
9820 Merelbeke

RPR Gent  
Ondememingsnummer 0895.140.645

|     |                 |       |
|-----|-----------------|-------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 8 |
|-----|-----------------|-------|

NOTULEN VAN DE JAARVERGADERING VAN 4/09/2015,  
GEHOUDEN OP DE ZETEL VAN DE VENNOOTSCHAP OM 20 UUR

Samenstelling van het bureau

De heer Marc Coucke zit de vergadering voor.  
De voorzitter duidt mevrouw Nathalie Baeten als secretaris aan.  
Gezien het gering aantal aanwezige aandeelhouders treedt de secretaris als stemopnemer op.

Samenstelling van de vergadering

De volgende aandeelhouders zijn aanwezig :  
De heer Marc Coucke, eigenaar van 3.228 aandelen  
Mevrouw Nathalie Baeten, eigenaar van 1 aandeel

Uiteenzetting door de voorzitter  
Na controle van de volmachten en de vertegenwoordigingen, stelt de voorzitter vast dat volgens de aanwezigheidslijst alle aandeelhouders, houders van alle aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, tegenwoordig zijn, hetgeen de stemopnemer bevestigt.

Bijgevolg is de vergadering regelmatig samengesteld en kan zij geldig beraadslagen en besluiten over alle onderwerpen op haar agenda, zonder dat enige rechtvaardiging vereist is betreffende de bijeenroeping.  
De bestuurders zijn aanwezig om, conform artikel 540 van het wetboek der vennootschappen, de vragen te beantwoorden die hen eventueel door de aandeelhouders worden gesteld.

Agenda

De voorzitter herinnert eraan dat de agenda de volgende punten bevat:  
- lezing van het jaarverslag  
- bespreking en goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31/03/2015  
- kwijting aan de bestuurders  
- rondvraag

Beraadslaging en besluiten

De vergadering stelt vast dat ze geldig is samengesteld en bekrachtigt de uiteenzetting van de voorzitter en de samenstelling van het bureau.

Nadien hoort de vergadering het jaarverslag en bespreekt de jaarrekening.  
De gestelde vragen worden op een bevredigende wijze beantwoord.  
Vervolgens wordt de jaarrekening, met inbegrip van de resultaatverwerking.

De resultaten worden als volgt verwerkt:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Te bestemmen winstsaldo           | 901.909.581,08 |
| Winst huidig boekjaar             | 901.909.581,08 |
| Toevoeging aan het eigen vermogen | 901.909.581,08 |
| Aan de wettelijke reserve         | 34.135.010,90  |
| Aan de beschikbare reserve        | 867.774.570,18 |

Het kapitaal zal niet vergoed worden.

Bij afzonderlijke stemming verleent de vergadering kwijting aan alle bestuurders voor hun mandaat uitgeoefend gedurende het behandelde boekjaar.

Beëindiging van de vergadering

|     |                 |       |
|-----|-----------------|-------|
| Nr. | BE 0895.140.645 | VOL 8 |
|-----|-----------------|-------|

De vergadering wordt om 21.30 uur beëindigd, na lezing en goedkeuring van deze notulen.

- (ii) Information relative aux participations (participations et droit sociaux détenus dans d'autres entreprises) au 30 septembre 2015

**INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS AU 30  
SEPTEMBRE 2015**  
PARTICIPATIONS ET DROIT SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES  
ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

| DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE   | Droits sociaux détenus |       |                  | Données extraites des derniers comptes annuels disponibles |             |                           |              |
|--|------------------------|-------|------------------|--|-------------|---------------------------|--------------|
|  | directement            |       | par les filiales | Comptes annuels arrêtés au                                 | Code devise | Capitaux propres          | Résultat net |
|  | Nombre                 | %     | %                |  |             | (+) ou (-)<br>(en unités) |              |
| AFFINITY INVEST<br>BE 0827.022.592<br>Société anonyme<br>Waregemstraat 26<br>8570 Anzegem<br>BELGIQUE<br><br>Sans mention de valeur nominale               | 2.010                  | 6,25  |                  | 31/12/2014   | EUR         | 21.325                    | -3.123       |
| FAGRON<br>BE 0890.535.026<br>Société anonyme<br>Textielstraat 24<br>8790 Waregem<br>BELGIQUE<br><br>Sans mention de valeur nominale                        | 1.704.229              | 5,31  |                  | 31/12/2014   | EUR         | 359.482.014               | 42.535.012   |
| MYLECKE MANAGEMENT,<br>ART & INVEST<br>BE 0839.876.577<br>Société anonyme<br>Lembergsesteenweg 19<br>9820 Merelbeke<br>BELGIQUE<br><br>Actions nominatives | 2.900                  | 99,93 |                  | 31/03/2015   | EUR         | 24.656.706                | 724.511      |
| KV OOSTENDE<br>BE 0895.938.619<br>Société anonyme<br>Leopold Van Tyghemlaan 62<br>8400 Oostende<br>BELGIQUE  |                        |       |                  | 30/06/2015   | EUR         | -5.728.462                | -4.173.272   |



|  |         |       |       |            |     |            |           |
|--|---------|-------|-------|------------|-----|------------|-----------|
|  | 70.450  | 81,58 | 17,25 |            |     |            |           |
| Actions nominatives  |         |       |       |            |     |            |           |
| KAMACOUCKA<br>BE 0895.405.416<br>Société privée à responsabilité<br>limitée<br>Lembergsesteenweg 31<br>9820 Merelbeke<br>BELGIQUE          | 183     | 50,00 |       | 31/12/2014 | EUR | -64.270    | 79.891    |
| Actions nominatives  |         |       |       |            |     |            |           |
| VOLTA VENTURES ARKIV<br>BE 0507.599.911<br>Société commanditaire par<br>actions<br>Gebroeders Vandeveldestraat 68<br>9000 Gent<br>BELGIQUE | 69.619  | 13,12 |       | n/a        |     | n/a        | n/a       |
| Actions nominatives  |         |       |       |            |     |            |           |
| UEST<br>BE 0562.788.753<br>Société anonyme<br>Elfjulistraat 6<br>9000 Gent<br>BELGIQUE   | 800.000 | 30,40 |       | n/a        |     | n/a        | n/a       |
| Actions nominatives  |         |       |       |            |     |            |           |
| VERSLUYS INVESTBE<br>0869.826.417<br>Société privée à responsabilité<br>limitée<br>Zandvoordestraat<br>4658400 Oostende<br>BELGIQUE        | 4.142   | 50,00 |       | 31/12/2014 | EUR | 18.769.000 | 3.394.000 |
| Actions nominatives  |         |       |       |            |     |            |           |
| MC <sup>3</sup> HEALTH<br>BE 0632.880.953<br>Société anonyme<br>Lembergsesteenweg 29<br>9820 Merelbeke<br>BELGIQUE                         | 20.000  | 50,00 |       | n/a        | EUR | n/a        | n/a       |
| Actions nominatives  |         |       |       |            |     |            |           |

|  |           |       |       |            |     |            |         |
|--|-----------|-------|-------|------------|-----|------------|---------|
| ECUPHAR<br>BE 0476.255.350<br>Société anonyme<br>Legeweg 157<br>8020 Oostkamp<br>BELGIQUE                        |           |       |       | 31/12/2014 | EUR | 10.896.786 | 753.230 |
| Actions nominatives  | 0         | 0,00  | 95,20 |            |     |            |         |
| MITHRA<br>PHARMACEUTICALS<br>BE 0466.526.646<br>Société anonyme<br>Rue Saint-Georges 5<br>4000 Liège<br>BELGIQUE |           |       |       | 31/12/2014 | EUR | 14.084.061 | 9.990   |
| Sans mention de valeur<br>nominale   | 3.882.584 | 12,71 | 0,27  |            |     |            |         |

#### OBSERVATIONS:

Si le bilan d'Alychlo avait été établi au 30 septembre 2015 :

- les postes 280 (Entreprises liées – participations) et 282 (Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation - participations) reprendraient ensemble 206.595.748 EUR de plus qu'au 31 mars 2015 ;
- le poste du bilan 51/53 (Placements de trésorerie – autres placements) reprendrait 32.389.457 EUR de plus qu'au 31 mars 2015 ;
- ces augmentations auraient été reprises au poste du bilan 54/58 (Valeurs disponibles) ;
- il n'y aurait pas d'indications pour la comptabilisation de dépréciations concernant les immobilisations financières (rubrique 28) ;
- aucune créance n'aurait été octroyée aux entreprises liées (rubrique 281) ni aux autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation ;
- il n'y aurait eu aucune modification concernant les autres immobilisations financières (rubrique 284) ;
- les autres principaux postes du bilan n'auraient fait l'objet d'aucun changement important par rapport à la situation au 31 mars 2015.

Veillez noter que les informations reprises ci-dessus représentent des estimations effectuées par Alycho et qui n'ont pas fait l'objet d'un contrôle indépendant.