



Ascencio SCA

société en commandite par actions, SICAF immobilière publique de droit belge, ayant son siège social avenue Jean Mermoz 1 (boîte 4) à 6041 Gosselies (Belgique), numéro d'entreprise 0881.334.476 (Charleroi) («Ascencio» ou la «Société»)

NOTE D'OPÉRATION RELATIVE A L'OFFRE PUBLIQUE EN SOUSCRIPTION D' ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES AVEC DROIT DE PRÉFÉRENCE, À CONCURRENCE D'UN MONTANT MAXIMAL DE 40.536.500 EUR

DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES SUR EURONEXT BRUSSELS

La souscription des Actions Nouvelles, est réservée, aux conditions définies dans le Prospectus, aux Actionnaires Existants et aux titulaires de Droits de Préférence moyennant un Prix d'émission de 34,00 EUR et à un rapport de souscription de 2 Actions Nouvelles pour 5 Actions Existantes.

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des risques décrits dans le Chapitre 2 «Facteurs de risques».



Joint Bookrunners

Note d'Opération du 12 octobre 2010

La présente Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement du 24 novembre 2009 et le Résumé du 12 octobre 2010, le prospectus concernant l'offre publique en souscription d'Actions Nouvelles (le "Prospectus"). La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être diffusés séparément. Les exemplaires papier du Prospectus en français, de même que la traduction en néerlandais et en anglais du Résumé, seront disponibles gratuitement sur demande à partir du 13 octobre 2010 auprès d'ING, en appelant le numéro +32 2 464 60 01 (NL), le numéro +32 2 464 60 04 (ENG) et le numéro +32 2 464 60 02 (FR) et auprès de Petercam, en appelant le +32 2 229 64 46. Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société, avenue Jean Mermoz, 1 (boîte 4) 6041 Gosselies, Belgique. En outre, le Prospectus et les annexes au Prospectus peuvent être consultés sur les sites web d'ING (www.ing.be) et de Petercam (www.petercam.be) ainsi que sur le site web d'Ascencio (www.ascencio.be) à partir du 13 octobre 2010.

La Note d'Opération a été approuvée par la Commission Bancaire Financière et des Assurances (CBFA) le 12 octobre 2010. Les résultats annuels de la Société relatifs à l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 seront publiés le 16 novembre 2010.

SOMMAIRE

1.	DEFINITIONS DES TERMES LES PLUS IMPORTANTS.....	5
2.	FACTEURS DE RISQUES.....	7
2.1.	Facteurs de risques liés à l'Emetteur	7
2.2.	Facteurs de risques liés à la conjoncture économique	8
2.3.	Risques liés aux Actions Nouvelles.....	10
2.3.1.	Liquidité de l'Action.....	10
2.3.2.	Liquidité du marché des Droits de Préférence.....	10
2.3.3.	Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence	11
2.3.4.	Dilution future des Actionnaires Existants.....	11
2.3.5.	Retrait de l'Offre – pas de montant minimum pour l'Offre	11
2.3.6.	Volatilité du cours et du rendement de l'Action	12
2.3.7.	Baisse du cours de l'Action ou des Droits de Préférence en cas de vente des Actions	12
2.4.	Facteurs de risques liés au statut de SICAF immobilière et au statut de SIIC.....	12
2.4.1.	Le statut de SICAF immobilière	12
2.4.2.	Le statut de SIIC.....	13
3.	COMMUNICATIONS GENERALES.....	16
3.1.	Approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances	16
3.2.	Avertissement préalable	17
3.3.	Personnes Responsables	18
3.3.1.	Responsabilité du contenu du Prospectus.....	18
3.3.2.	Responsabilité de l'audit des comptes.....	18
3.4.	Consolidation	20
3.5.	Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus	21
3.5.1.	Investisseurs potentiels.....	21
3.5.2.	Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte	21
3.5.3.	Restrictions applicables à l'Offre.....	21
3.5.4.	Etats membres de l'Espace Economique Européen.....	22
3.5.5.	Suisse.....	22
3.5.6.	Etats-Unis	23
3.5.7.	Royaume-Uni.....	23
3.6.	Informations prévisionnelles.....	24
3.7.	Informations relatives au marché, aux parts de marchés, aux classements et autres informations.....	24

3.8.	Arrondis des informations financières et statistiques	25
3.9.	Disponibilité du Prospectus et des autres documents.....	25
3.9.1.	Prospectus.....	25
3.9.2.	Documents sociétaires et autres informations.....	25
3.10.	Modification possible de l'arrêté royal en ce qui concerne les SICAF immobilières	26
4.	INFORMATION DE BASE	26
4.1.	Fonds de roulement	26
4.2.	Capitalisation et endettement	26
4.2.1.	Fonds propres.....	27
4.2.2.	Endettement	27
4.3.	Intérêts des personnes physiques et morales concernées	28
4.4.	Raisons de l'Offre et utilisation du produit	29
5.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES QUI SERONT PROPOSÉES ET QUI SERONT ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT BRUSSELS.....	31
5.1.	Nature et forme des Actions Nouvelles	31
5.1.1.	Nature	31
5.1.2.	Forme	32
5.2.	Législation en vertu de laquelle les titres sont créés et tribunaux compétents	32
5.3.	Droits attachés aux Actions.....	32
5.3.1.	Droits de vote.....	32
5.3.2.	Dividendes.....	33
5.3.3.	Droits en matière de liquidation	35
5.3.4.	Modifications du capital social.....	35
5.3.5.	Droit de Préférence.....	36
5.3.6.	Forme et cessibilité des Actions.....	36
5.3.7.	Achat et vente d'Actions propres.....	36
5.3.8.	Capital autorisé	37
5.4.	Publication de participations importantes.....	37
5.5.	Réglementation relative aux offres publiques de reprise et de rachat obligatoires	38
5.5.1.	Offre publique d'achat	38
5.5.2.	Sell-out (offre de vente)	39
5.5.3.	Squeeze-out (offre de reprise)	40
5.6.	Régime fiscal belge.....	40
6.	INFORMATIONS RELATIVES À L'OFFRE.....	46

6.1.	Conditions auxquelles l'Offre sera soumise	47
6.2.	Montant total de l'Offre.....	47
6.3.	Modalités de souscription.....	47
6.4.	Retrait et suspension de l'Offre	48
6.5.	Réduction de la souscription.....	49
6.6.	Révocation des ordres de souscription.....	49
6.7.	Libération et livraison des Actions Nouvelles	49
6.8.	Publication des résultats	49
6.9.	Négociabilité des Droits de Préférence.....	49
6.10.	Calendrier	50
6.11.	Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles.....	50
6.11.1.	Catégories d'investisseurs potentiels.....	50
6.11.2.	Intentions des actionnaires de référence de l'Émetteur	51
6.11.3.	Renseignements antérieurs à l'allocation.....	51
6.11.4.	Notification aux souscripteurs	51
6.12.	Détermination du Prix d'émission.....	51
6.13.	Placement et prise ferme	51
6.13.1.	Banques-guichets	51
6.13.2.	Service financier	51
6.14.	Underwriting Agreement	51
7.	ADMISSION A LA NEGOCIATION ET CONDITIONS DE NEGOCIATION.....	53
7.1.	Admission à la négociation.....	53
7.2.	Place de cotation.....	53
7.3.	Offres simultanées	53
7.4.	Contrat de liquidité	53
7.5.	Stabilisation – Interventions sur le marché.....	53
8.	DÉTENTEURS D'ACTIONNAIRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	53
9.	CONVENTION DE BLOCAGE (<i>LOCK-UP</i>)	53
10.	COÛTS DE L'OFFRE	54
11.	DILUTION.....	54
11.1.	Montant et pourcentage de la dilution immédiate résultant de l'Offre.....	54
11.2.	Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque.....	54
11.3.	Conséquences de l'Offre pour les Actionnaires Existants n'y souscrivant pas (ou y souscrivant seulement partiellement)	54

11.4.	Actionnariat après l'Offre	55
12.	TENDANCES ET DEVELOPPEMENTS RECENTS AU SEIN DE LA SOCIETE.....	56
12.1.	Développements récents	56
12.1.1.	Rapport financier semestriel au 31 mars 2010	56
12.1.2.	Acquisition de magasins "Grand Frais"	58
12.1.3.	Résultats du Q3 de 2010	59
12.1.4.	Récent développement après la clôture du Q3 de 2010	65
12.2.	Perspectives	66
12.2.1.	Perspectives d'Ascencio pour l'exercice 2009-2010	66
12.2.2.	Perspectives pour l'exercice 2010-2011	71

Annexe 1 - Rapport financier semestriel couvrant la période allant du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010, publié le 20 mai 2010.

Annexe 2 - Communiqué de presse du 16 avril 2010 relatif à l'acquisition de magasins exploités sous l'enseigne "Grand Frais".

Annexe 3 - Communiqué de presse du 18 août 2010 - déclaration intermédiaire relative au troisième trimestre 2010.

Annexe 4 - Communiqué de presse du 1^{er} septembre 2010 relatif au report de l'augmentation de capital de la Société.

Annexe 5 - Communiqué de presse du 5 octobre 2010 relatif à la position sur le dividende.

Annexe 6 - Rapport des experts immobiliers sur la valeur du portefeuille immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2010.

1. DEFINITIONS DES TERMES LES PLUS IMPORTANTS

Actionnaires Existants	Les titulaires d'Actions Existantes.
Actions	Les actions qui représentent le capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par Ascencio SCA.
Actions Existantes	Les 2.980.625 Actions existantes à la date de la présente Note d'Opération.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de la présente Offre.
AG Insurance	AG Insurance SA, société anonyme de droit belge ayant son siège social Boulevard Emile Jacqmain 53 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0404.494.849, actionnaire d'Ascencio SCA.
AR du 10 avril 1995	L'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières.
AR du 21 juin 2006	L'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaif immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaif immobilières.
Ascencio, Emetteur ou Société	Ascencio SCA, société en commandite par actions et société d'investissement à capital fixe (SICAFI) Immobilière de droit belge, dont le siège social est établi avenue Jean Mermoz 1 (boîte 4) à 6041 Gosselies, Belgique, et inscrite au registre des personnes morales de Charleroi, sous le numéro 0881.334.476.
Ascencio SA ou Gérant	Le gérant statutaire ou associé commandité de la Société, à savoir Ascencio SA, société anonyme de droit belge, ayant son siège social avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies et inscrite au registre des personnes morales de Charleroi, sous le numéro 0881.160.173.
Assemblée Générale	L'assemblée générale des actionnaires de la Société.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit à la section 6.10 "Calendrier", tel qu'il peut être aménagé en raison de circonstances imprévues.
Date d'ouverture de l'Offre	La date à partir de laquelle les Actionnaires Existants et les autres investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence peuvent introduire leur ordre de souscription pour les Actions Nouvelles; soit en principe le 13 octobre 2010.
Date de clôture de l'Offre	Le dernier jour de l'Offre au cours duquel il sera possible d'introduire des ordres de souscription pour les actionnaires existants et les autres investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence; cette date est prévue le 27 octobre 2010.

Directive Prospectus	La Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la directive 2001/34/CE.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel d'Ascencio, approuvé en tant que document d'enregistrement qui contient des informations sur l'Émetteur et qui a été établi en conformité avec le Chapitre II du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive Prospectus, et approuvé par la CBFA le 24 novembre 2009.
Droit de Préférence	Le droit des titulaires d'Actions Existantes les autorisant, en cas d'augmentation de capital en espèces, à souscrire aux Actions Nouvelles proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs Actions Existantes : 5 Actions Existantes donnent droit à souscrire à 2 Actions Nouvelles dans le cadre de la présente Offre.
Famille Mestdagh	Carl, Eric, John, Sandra, Christophe, Natacha, Patrick et Marc Mestdagh, Sophie Schyns et les sociétés liées Fidagh SA, Equilis SA et Gernel SA. Les personnes et sociétés précitées sont toutes actionnaires de la Société. Carl, Eric, John, Sandra, Christophe, Natacha, Patrick et Marc Mestdagh ainsi que Sophie Schyns sont convenus, en leur qualité d'actionnaires de la Société, d'agir de concert. Cette action de concert porte sur l'exercice des droits de vote aux assemblées générales des actionnaires de la Société ainsi que sur un droit de préemption en cas de cession d'actions de la Société à un tiers.
Joint Bookrunners	ING Belgique SA, dont le siège social est situé avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles, et Petercam SA, dont le siège social est situé place Sainte-Gudule 19 à 1000 Bruxelles.
Loi du 16 juin 2006	La loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
Loi du 20 juillet 2004	La loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Note d'Opération	Le présent document (note relative aux valeurs mobilières), établi en conformité avec l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006, dans l'optique de la présente Offre et de l'admission des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels et l'admission des Droits de Préférence sur Euronext Brussels, comme approuvé par la CBFA le 12 octobre 2010.
Offre	La présente offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux Actionnaires Existants et aux investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence; soit en principe du 13 octobre 2010 au 27 octobre 2010 inclus.

Prix d'émission	Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte et qui s'applique à tous les investisseurs, particuliers et institutionnels, étant 34,00 EUR.
Prospectus	Le prospectus qui a été établi en relation avec l'Offre et comprenant des documents distincts comme le permet l'Article 28 de la Loi du 16 juin 2006, c'est-à-dire le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé.
Résumé	Le résumé du Prospectus.
Scripts	Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de Souscription qui seront placés auprès d'investisseurs institutionnels.
Underwriting Agreement	Le contrat qui sera conclu entre la Société et les Joint Bookrunners. Les principaux termes de ce contrat sont décrits dans la section 6.14 ("Underwriting Agreement").

2. FACTEURS DE RISQUES

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. Cette section, qui doit être lue conjointement avec la section "Facteurs de risques" du Document d'Enregistrement, a pour objet d'exposer certains risques liés au climat économique, à la Société et aux Actions Nouvelles.

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous, les incertitudes et toute autre information pertinente figurant dans le Prospectus avant de décider d'investir. Si ces risques se produisent réellement, ils pourraient influencer négativement la gestion d'entreprise, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives et donc aussi entraîner une diminution de la valeur des Actions ainsi qu'une diminution du montant du dividende et, par conséquent, une perte par les investisseurs de tout ou partie de leur investissement.

De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que cette liste est basée sur les informations connues à la date de la Note d'Opération, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

2.1. Facteurs de risques liés à l'Emetteur

Les facteurs de risques liés à l'Emetteur sont décrits de manière détaillée dans le Chapitre 1 "Facteurs de risques" du Document d'Enregistrement.

Activités en dehors de la Belgique

L'exercice d'activités en dehors de la Belgique constitue un risque supplémentaire lié à la Société qui n'était pas repris dans le Document d'Enregistrement car la Société n'avait pas encore réalisé d'opérations à l'étranger. Celle-ci a récemment réalisé des investissements en France, consistant en l'acquisition de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais », par le biais d'une reprise des

parts de 7 sociétés civiles immobilières (voyez le communiqué de presse du 16 avril 2010 à ce sujet, lequel est repris en Annexe 2). Ces investissements constituent les premiers réalisés par la Société en dehors de Belgique et il convient de noter que, à l'exception de cette opération, la Société n'a pas encore d'expérience ou de connaissance approfondie des marchés hors Belgique. L'acquisition de magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » a conduit la Société à opter pour le statut de SIIC en France. Les risques liés à ce statut sont décrits à la section 2.4.2.

Jusqu'à ce jour, tous les investissements de la Société en dehors de la Belgique ont été réalisés exclusivement en France. En outre, une partie du produit net de l'Offre sera affectée à la réalisation d'investissements supplémentaires en France (voyez la section 4.4 pour plus de détails à ce sujet).

Risques liés aux réglementations environnementales

Le texte ci-dessous constitue une mise à jour de la section "Risques liés aux réglementations environnementales" en page 4 du Document d'Enregistrement.

Bien que la Société soit attentive au respect des réglementations, elle est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux.

Les risques environnementaux auxquels la Société, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposée sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu de réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour la Société (travaux de dépollution du sol, d'enlèvement d'amiante, etc).

La responsabilité d'une pollution historique incombe cependant normalement au locataire pollueur. Toutefois, les exigences accrues des réglementations régionales peuvent exposer tout titulaire de droits réels à des frais de dépollution. Dans le cadre de ses acquisitions, Ascencio prête une attention particulière à ces questions et utilise les services de sociétés spécialisées pour prendre connaissance de problèmes potentiels et quantifier les mesures correctives à envisager afin de les intégrer dans la détermination finale du prix d'acquisition.

Suite à la découverte d'une pollution historique, la Société a intenté des actions en justice en novembre 2009 contre le vendeur d'un site et l'exploitant de celui-ci en vue d'obtenir leur condamnation aux frais liés à la dépollution du site concerné. Ces frais sont actuellement estimés à un montant de l'ordre de 400.000 EUR. Aucuns travaux de dépollution n'ont encore été entamés. De manière générale, Ascencio n'a pas supporté de frais de dépollution jusqu'à ce jour.

2.2. Facteurs de risques liés à la conjoncture économique

Les facteurs de risques liés à la conjoncture économique sont décrits de manière détaillée dans le Chapitre 1 "Facteurs de risques" du Document d'Enregistrement. L'évolution récente de l'impact de cette conjoncture économique sur le taux d'occupation et le résultat net de la Société est commentée dans la déclaration intermédiaire du 18 août 2010 (voir section 12.1.3.1).

Risques liés aux instruments de couverture et impact sur le dividende

Le texte ci-dessous constitue une mise à jour de la section "Instruments de couverture" en page 6 du Document d'Enregistrement.

Pour couvrir le risque de hausse des taux d'intérêt (et l'augmentation des charges financières qui en découlerait), la Société a souscrit à deux instruments de couverture de type 'IRS callable' portant sur un montant de 70 millions EUR. Ces contrats sont composés d'un IRS (Interest Rate Swap) qui permet d'obtenir un taux fixe pendant une période déterminée et d'une option donnant le droit à la banque de mettre fin ou de continuer trimestriellement la couverture jusqu'à l'échéance finale du contrat.

Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre, telle que calculée par l'institution financière émettrice.

Etant donné que les instruments de couverture choisis par la Société ne sont pas de type « full hedge», l'application des normes comptables IFRS impose que la variation de leur juste valeur soit reprise dans le compte de résultats de la Société (IAS 39).

La variation de la courbe des taux d'intérêt s'est traduite pour la Société par une variation négative de la juste valeur des contrats de couverture entraînant (sans aucun effet monétaire toutefois) au 30 septembre 2010, une charge comptable de 3,7 millions EUR pour l'exercice, réduisant le résultat net à due concurrence.

Ascencio doit respecter – comme toutes les autres sicafis – l'article 617 du code des sociétés qui interdit de distribuer un dividende en cas de perte ou si la société n'a pas de réserve disponible suffisante à cette fin.¹ Ascencio, constituée en 2006, n'a pas eu l'opportunité de constituer d'importantes réserves disponibles.

Ces réserves s'élèvent à 2,57 millions EUR au 30 septembre 2010, avant affectation du résultat.

Eu égard aux estimations présentées dans le Chapitre 12.2 ci-dessous et sous réserve de l'approbation des comptes annuels de la Société par l'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2010, la Société devrait à nouveau prélever sur ses réserves disponibles un montant de 1,1 million EUR pour maintenir la distribution d'un dividende du même ordre que celui relatif à l'année précédente (2,7176 EUR bruts par action). Les réserves, après ce prélèvement, s'élèveront à 1,4 million EUR.

Toutes choses restant égales, la diminution du résultat net de la Société en raison de l'application de la norme IAS 39 pour l'exercice prochain pourrait limiter la distribution d'un dividende et ce toujours en vertu de l'article 617 du code des sociétés. La Société ne disposera plus, après la distribution du dividende 2010, de réserve disponible.

¹ Cette disposition prohibe toute distribution de dividende dans la mesure où lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. Par actif net, il faut entendre le total de l'actif tel qu'il figure au bilan, déduction faite des provisions et dettes. Pour la distribution de dividendes et tantièmes, l'actif ne peut comprendre: 1° le montant non encore amorti des frais d'établissement; 2° sauf cas exceptionnel à mentionner et à justifier dans l'annexe aux comptes annuels, le montant non encore amorti des frais de recherche et de développement.

Risque lié à la juste valeur des biens immobiliers

Il est ici fait référence à la description détaillée de ce risque reprise à la page 3 du Chapitre 1 "Facteurs de risques" du Document d'Enregistrement.

Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Ascencio s'élève à 277 millions EUR, en hausse de 6% par rapport au 30 septembre 2009, suite notamment à l'acquisition des magasins Grand Frais.

A périmètre constant et au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier a progressé de 0,27% par rapport à l'exercice précédent.

Bien qu'au 30 septembre 2010 la Société bénéficie d'une hausse de la juste valeur de son patrimoine immobilier contrairement à l'exercice précédent (- 857 milliers EUR), ce risque doit être maintenu dans le climat économique actuel incertain.

Une variation supplémentaire de cette juste valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 2,8 millions EUR sur le résultat net, de 0,93 EUR sur la valeur intrinsèque de chaque action de la Société et de 0,5% sur le ratio d'endettement de la Société.

2.3. Risques liés aux Actions Nouvelles

2.3.1. Liquidité de l'Action

Le marché des Actions présente une liquidité relativement limitée. Dans le cadre de la présente Offre, la Société a demandé l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels, ce qui impliquera une augmentation significative du nombre total d'Actions déjà cotées.

Il n'est toutefois pas possible de garantir qu'après l'Offre, il existera un marché liquide pour les Actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, sera constant. Si aucun marché liquide ne se développe pour les Actions, le cours de celles-ci pourrait être influencé négativement par ce fait. (pour plus d'informations relatives aux intentions des actionnaires de référence en ce qui concerne l'exercice de leurs Droits de Préférence, voir la section 2.3.7. et concernant les obligations de lock-up des actionnaires de référence, voir la section 9).

2.3.2. Liquidité du marché des Droits de Préférence

Aucune assurance ne peut être donnée quant à l'évolution d'un marché pour les Droits de Préférence. Il est donc possible que le marché pour les Droits de Préférence n'offre qu'une liquidité très limitée.

Après l'écoulement de la Période de Souscription, les Droits de Préférence non exercés seront mis en vente auprès d'investisseurs institutionnels sous la forme de Scripts (au moyen d'une procédure de "bookbuilding" accélérée), mais aucune certitude ne peut être donnée quant à la présence d'un nombre suffisant d'acquéreurs (s'il y en a) pour de tels Scripts. Dans ce cas, la contrepartie payée par ces acquéreurs pour les Droits de Préférence non exercés pourrait même être égale à zéro. Veuillez vous référer à la section 6.3 pour plus de détails concernant les Scripts.

Les acquéreurs de Droits de Préférence courent le risque de voir l'Offre être annulée. Au cas où l'Offre serait annulée, ils ne pourront pas exercer les Droits de Préférence acquis et ils n'auront droit à aucune indemnité.

2.3.3. Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence

Dans le cadre de l'émission envisagée, les Actionnaires Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence ou qui les céderaient subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans la Société, comme détaillé dans le Chapitre 11 ci-après

2.3.4. Dilution future des Actionnaires Existants

Il est possible que la Société décide à l'avenir d'augmenter encore son capital au moyen d'émissions publiques ou privées de titres, ou de droits permettant d'acquérir ces titres et, dans la mesure de ce qui est légalement admis, de limiter ou d'exclure les droits de préférence concernant les titres existant à ce moment-là (ce qui n'est pas autorisé selon le régime légal actuel pour les augmentations de capital par apport en espèces)². Si la Société augmente son capital à concurrence de montants significatifs de cette façon ou d'une autre, ceci pourrait entraîner une dilution pour ses titulaires de titres. En outre, une partie de la stratégie de la Société consiste à conclure des transactions sale-and-lease-back ou des acquisitions, à l'occasion desquelles des actions nouvelles peuvent être émises.

2.3.5. Retrait de l'Offre – pas de montant minimum pour l'Offre

S'il est mis fin à l'Offre, les Droits de Préférence deviendront caducs et sans valeur. Par conséquent, les investisseurs ayant acquis de tels Droits de Préférence et ayant payé un prix pour réaliser cette acquisition subiront une perte étant donné que les transactions relatives à de tels Droits de Préférence ne seront pas annulées après le retrait de l'Offre et que le prix payé par les investisseurs pour acquérir les Droits de Préférence ne leur sera pas remboursé.

La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital dans des limites maximum déterminées. Pour l'Offre, aucun montant minimum n'a toutefois été stipulé. Le nombre final d'Actions Nouvelles qui seront souscrites sera confirmé définitivement dans la presse financière belge. Il s'ensuit que le produit de l'Offre pourrait être diminué, ce qui aura une influence sur l'affectation envisagée du produit de l'Offre telle que décrite sous la section 4.4 "Raisons de l'Offre et utilisation du produit".

² Ceci est susceptible de changer lors de l'éventuelle entrée en vigueur d'un nouvel arrêté royal relatif aux SICAF immobilières qui prévoit, dans la dernière rédaction connue, qu'en cas d'augmentation de capital par apport en espèces, et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit de préférence peut être limité ou supprimé à la condition qu'un droit d'allocation prioritaire irréductible soit octroyé aux actionnaires existants lors de l'attribution de titres nouveaux. A la date de la rédaction de la présente Note d'Opération, il s'agit uniquement d'un avant-projet d'arrêté royal de sorte qu'à l'heure actuelle, il n'y a aucune certitude que cette disposition sera publiée sous cette forme.

2.3.6. Volatilité du cours et du rendement de l'Action

Ces dernières années, les bourses ont connu des fluctuations importantes qui ne sont pas toujours proportionnelles aux résultats des entreprises dont les actions sont négociées en bourse. De plus, les fluctuations boursières, la conjoncture économique actuelle et les opérations financières en cours pourraient accroître la volatilité du cours de l'Action.

Le Prix d'Emission ne peut d'ailleurs pas être considéré comme indicatif du cours de bourse des Actions après l'Offre. Certains changements, développements et publications concernant la Société pourraient faire fluctuer le cours des Actions. Le marché des Actions peut également connaître sur certaines périodes des fluctuations marquées de volumes et de prix en raison de facteurs économiques, monétaires et financiers. Cette volatilité peut avoir un effet significatif sur le cours des Actions pour des raisons non liées à leurs performances opérationnelles. La Société ne peut donc faire en aucune manière de prévisions quant au prix de marché des Actions qu'elle émet dans le cadre de la présente Offre ou quant à l'évolution du rendement du dividende.

2.3.7. Baisse du cours de l'Action ou des Droits de Préférence en cas de vente des Actions

La vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits de Préférence sur le marché, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir pendant l'Offre en ce qui concerne les Droits de Préférence ou pendant ou après la réalisation de l'Offre, en ce qui concerne les Actions, pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence. La Société ne peut en aucun cas prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence des ventes sur le marché d'Actions et de Droits de Préférence par les Actionnaires.

A cet égard, le cours des Actions pourrait baisser fortement si les actionnaires de la Société vendaient un nombre important d'Actions en même temps. Ces ventes pourraient faire en sorte, à l'avenir, qu'il serait aussi plus difficile pour la Société d'émettre des Actions ou de les vendre à un moment et à un prix qu'elle juge appropriés.

Aucun Actionnaire Existant n'a pris d'engagement de lock-up dans le cadre de la présente Offre.

2.4. Facteurs de risques liés au statut de SICAF immobilière et au statut de SIIC

2.4.1. Le statut de SICAF immobilière

En tant que SICAF immobilière, la Société bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés de l'impôt sur les sociétés au niveau de la SICAF immobilière (mais non au niveau des filiales). La distribution de dividendes par une SICAF immobilière bénéficie d'un taux de précompte de 15% (voir section 5.6 "*Fiscalité belge*" ci-après).

En cas de perte d'agrément du statut de SICAF immobilière, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par la Société des dispositions de la Loi du 20 juillet 2004 et/ou de l'AR du 10 avril 1995 (ou des dispositions légales ou réglementaires qui les remplaceraient à l'avenir), la Société

perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable. La Société considère ce risque comme purement théorique, étant donné qu'elle veille au respect de ses obligations.

En outre, la perte d'agrément entraîne généralement l'obligation, pour la Société, de rembourser anticipativement les crédits qu'elle a souscrits.

Enfin, la Société est soumise au risque de modifications futures du régime de SICAF immobilière.

2.4.2. Le statut de SIIC

Pour les besoins de ses investissements immobiliers français³, la Société a opté le 6 avril 2010 pour le régime fiscal des "Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées" (ci-après "SIIC"), prévu à l'article 208-C du Code général des impôts français (comme décrit dans la section 5.3.2 "Dividendes").

En vertu de l'article 208 C, ce régime fiscal s'applique de plein droit s'il est satisfait aux conditions suivantes :

- La Société est cotée sur un marché réglementé français ou étranger (sous certaines conditions) ;
- Le capital de la Société s'élève à 15 millions EUR minimum ;
- La Société ne doit pas être détenue directement ou indirectement par un ou plusieurs actionnaires (autres que les sociétés cotées qui bénéficient du statut de SIIC), agissant seuls ou de concert, pour plus de 60% du capital ou des droits de vote de la Société ;
- L'objet statutaire de la Société doit consister principalement dans l'acquisition ou l'érection de bâtiments en vue de les louer ou dans la participation directe ou indirecte dans des entreprises à l'objet statutaire similaire.

La Société a récemment opté pour le régime fiscal des SIIC par l'envoi d'une lettre recommandée adressée le 6 avril 2010 aux autorités françaises afin que ce régime fiscal s'applique dès le premier exercice qui sera clos le 30 septembre 2010.⁴ Cette option ne fera pas l'objet d'une décision spécifique préalable par les autorités fiscales françaises mais sera vérifiée par le biais du contrôle de la déclaration fiscale de la Société. La Société veille au respect de l'ensemble de ces conditions afin de pouvoir bénéficier de ce régime fiscal et estime par conséquent que le risque qu'elle ne puisse bénéficier du statut de SIIC comme faible. La première déclaration fiscale dans laquelle ce statut sera mentionné est celle de l'année se terminant le 31 décembre 2010.⁵

L'avantage le plus important de ce régime est l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour les revenus suivants :

- Revenus obtenus par la location de bâtiments ou la sous-location de biens immobiliers financés par un bail financier ou dont la possession a été transférée temporairement à la SIIC par l'Etat, l'un de ses organismes publics ou une autorité locale, à la condition qu'au moins

³ Et, plus particulièrement, en vue de l'acquisition de magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais ».

⁴ Si la Société n'obtenait pas ou ne bénéficiait plus du statut de SIIC, celle-ci serait soumise au régime fiscal de droit commun en France (voyez à ce sujet la section 2.4.2.5 "Imposition fiscale importante en cas de non-acquisition ou de perte définitive du statut de SIIC" ci-dessous)

⁵ La déclaration fiscale relative à l'exercice fiscal clôturé le 31 décembre 2010 devra être rentrée par la Société au plus tard le 31 mars 2011.

85% de ces revenus soient distribués avant la fin de l'exercice suivant l'exercice au cours duquel ils ont été réalisés ;

- Plus-values sur la vente de bâtiments et de certains droits réels, de droits liés à un leasing financier immobilier (obtenu ou clôturé depuis le 1^{er} janvier 2005), sur la vente de participations dans des entreprises qui ont opté pour le statut de SIIC et de participations dans des sociétés qui sont entre les mains de la SIIC ou l'une de ses filiales à une entreprise non liée, à la condition qu'au moins 50% de ces plus-values soit distribué avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation ;
- Dividendes reçus de filiales qui ont opté pour le statut de SIIC, à la condition qu'ils soient totalement distribués pendant l'exercice qui suit l'exercice au cours duquel ils ont été reçus ;
- Gains qui découlent d'associations constituées par la SIIC ou ses filiales qui tombent sous le régime SIIC, aux mêmes conditions que celles décrites ci-dessus ;

L'obligation de distribution visée ci-dessus est :

1/ limitée au bénéfice fiscal net exonéré qui s'obtient en compensant toutes les catégories de revenus du secteur exonéré

2/puis plafonnée au bénéfice comptable de l'exercice constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures, des sommes à porter en réserves obligatoires et augmenté du report bénéficiaire.

En cas d'insuffisance de bénéfice comptable, l'obligation de distribution est reportée sur les exercices suivants.

Le régime SIIC est également applicable aux filiales d'une SIIC, si les conditions suivantes sont remplies :

- La filiale est directement ou indirectement entre les mains d'une SIIC pour 95% au moins ;
- La filiale est soumise à l'impôt sur les sociétés français ;
- L'objet principal de la filiale est l'acquisition ou la construction de biens immobiliers dans le but de les louer ou de participer directement ou indirectement à des entreprises ayant un objet statutaire similaire.

2.4.2.1. Obligation de distribution d'une partie significative du bénéfice pour continuer à bénéficier des avantages du régime SIIC

L'avantage de l'exonération fiscale lié au régime SIIC dépend du respect d'une obligation de distribution d'une partie significative des bénéfices de la Société et peut être révoqué en cas de non-respect de cette obligation.

Il faut veiller à respecter l'obligation de distribution selon le régime SIIC sans déroger aux obligations qui découlent du système belge de SICAF immobilière et notamment à l'obligation de distribution, applicable en cas de résultats nets positifs, d'au moins 80% des résultats conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006 (voir section **5.3.2** "Dividendes"). En ce qui concerne les obligations de distribution auxquelles une société avec le statut de SIIC peut être soumise dans un autre pays, et leur liaison aux obligations de distribution visées par l'article 208-C du Code général des impôts,

l'administration fiscale française n'a encore émis aucun avis général sur ce point à la date de rédaction de la Note d'Opération.

L'obligation de distribution pourrait limiter les moyens disponibles pour financer de nouveaux investissements.

2.4.2.2. Les obligations du régime SIIC pourraient limiter les activités de la Société

Pour continuer à bénéficier du statut de SIIC, l'activité principale de la Société doit résider dans l'acquisition, la construction, la possession et la location de biens immeubles, la sous-location de biens immeubles pris en crédit bail (contrat acquis ou souscrit à compter du 1^{er} janvier 2005) ou dont l'usufruit est octroyé temporairement par l'Etat français, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, ou la possession directe ou indirecte d'entreprises immobilières avec le même objet social. Toutefois, la Société peut exercer des activités accessoires. De telles activités ne sont toutefois autorisées que pour autant que la valeur brute de l'actif affecté dans le cadre de ces activités secondaires ne dépasse pas 20% de la valeur comptable brute de l'actif de la Société ; dans le cas contraire, cela entraîne la perte du régime SIIC. Dans tous les cas, les bénéfices tirés des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

2.4.2.3. Perte de l'avantage fiscal en cas de dépassement de la limite de 60% du capital ou des droits de vote entre les mains d'un ou de plusieurs actionnaires agissant de concert

Si la Société est directement ou indirectement entre les mains d'un ou de plusieurs actionnaires (autres que les sociétés cotées qui bénéficient du statut de SIIC), agissant seuls ou de concert, pour plus de 60% du capital ou des droits de vote de la Société, ceci a les conséquences suivantes :

- en cas de dépassement de cette limite, la Société, sous réserve de certaines exceptions, perdrait l'avantage fiscal du régime SIIC pour l'exercice au cours duquel la limite de 60% est dépassée à quelque moment que ce soit ;
- le dépassement durable ou répété de cette limite pourrait entraîner, dans certains cas, la perte définitive du statut de SIIC de la Société (voir ci-après le facteur de risque "Imposition fiscale importante en cas de perte définitive du statut de SIIC"). A l'occasion de l'Offre, la Société n'escompte pas qu'un actionnaire, direct ou indirect, acquière 60% ou plus de son capital. Toutefois, la Société ne peut pas garantir que des transactions sur le marché ou d'éventuels accords entre actionnaires n'entraîneront pas le dépassement de cette limite et la perte par la Société de l'avantage fiscal du régime SIIC.

2.4.2.4. L'impôt spécial sur les sociétés de 20% selon le régime de SIIC

En supposant qu'un (ou plusieurs) actionnaire(s) de la Société, autre(s) qu'une personne physique, acquièrent directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la Société et que les produits obtenus par cet actionnaire ne soient pas soumis à l'impôt français sur les sociétés ou à un autre impôt équivalent, la Société, selon le régime SIIC, serait alors redevable au trésor français d'un impôt

à concurrence de 20% du montant des sommes qui ont été versées à cet actionnaire à partir des produits exonérés.⁶

2.4.2.5. Imposition fiscale importante en cas de non-acquisition ou de perte définitive du statut de SIIC

En cas de non-acquisition par la Société du statut de SIIC, celle-ci sera soumise en France au régime fiscal de droit commun applicable aux sociétés.

En outre, même si le statut de SIIC lui est octroyé, un certain nombre d'évènements pourraient entraîner la révocation définitive du statut de SIIC de la Société : (i) la suppression des Actions de la Société des marchés réglementés, (ii) la réduction du capital de la Société au-dessous de 15 millions d'EUR, (iii) la modification de l'objet social principal de la Société, avec comme conséquence que celui-ci ne correspond plus à l'objet social qui autorise à bénéficier du régime SIIC (voir ci-dessus le facteur de risque "Les obligations du régime SIIC pourraient limiter les activités de la Société"), (iv) le dépassement de la limite susdite de 60% de participation dans le capital ou les droits de vote de la Société sans régularisation dans les délais fixés par les textes (voir le facteur de risques "Perte de l'avantage fiscal en cas de dépassement de la limite de 60% du capital ou des droits de vote entre les mains d'un ou de plusieurs actionnaires agissant de concert") et (v) après régularisation d'un premier dépassement de la limite de 60%, un nouveau dépassement de la limite susdite dans les 10 ans de l'option ou au cours des 10 années suivantes, sous réserve de certaines exceptions, dont le cas d'un dépassement après une offre publique (d'achat).

En cas de perte définitive du statut de SIIC de la Société, à l'exception du cas dans lequel la Société deviendrait filiale à 95% d'une autre société avec le statut de SIIC et continuerait ainsi à ressortir au champ d'application du régime précité, la Société et ses filiales éventuelles qui ont opté pour le statut de SIIC seraient redevables de l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33% sur la fraction du bénéfice distribuable antérieurement exonéré ainsi que d'une imposition au taux de 25% sur les plus values latentes acquises pendant la période.

3. COMMUNICATIONS GENERALES

3.1. Approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances

Le Prospectus est constitué du Document d'Enregistrement, de la Note d'Opération et du Résumé. La Note d'Opération et le Résumé ont été approuvés en version française le 12 octobre 2010 par la Commission Bancaire Financière et des Assurances ("CBFA"), conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006 et à l'article 53 de la Loi du 20 juillet 2004. Le rapport financier annuel d'Ascencio pour l'exercice 2008-2009 a été approuvé par la CBFA le 24 novembre 2009 en tant que Document d'Enregistrement conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006. Cette approbation n'implique

⁶ Les actionnaires d'Ascencio qui possèdent plus de 10% (la Famille Mestdagh et AG Insurance) sont soumis à un impôt « équivalent » ; par conséquent, Ascencio ne tombe pas sous cette disposition.

aucun jugement de la CBFA quant à l'opportunité et à la qualité de la transaction, ni concernant la situation de l'Emetteur.

La présente Note d'Opération et le Résumé ont été établis en français et seul le Résumé a été traduit en néerlandais et en anglais. La Société est responsable de la vérification de la traduction du Résumé en néerlandais et en anglais. En relation avec l'Offre, la version française et, pour le Résumé, la version française et la version néerlandaise sont liantes en droit.

L'Offre et le Prospectus n'ont pas été soumis à l'approbation d'organes de surveillance ou d'autorités quelconques en dehors de la Belgique.

3.2. Avertissement préalable

Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Emetteur et les conditions de l'Offre, en ce compris son opportunité et les risques qu'elle implique. Tout résumé et toute description des dispositions légales, statutaires ou autres contenus dans ce Prospectus sont donnés à titre informatif uniquement et ne peuvent pas être interprétés comme un conseil d'investissement, fiscal ou juridique pour les investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Actions Nouvelles. En cas de doute sur le contenu ou la signification d'informations figurant dans le Prospectus, les investisseurs potentiels devraient consulter une personne autorisée ou une personne spécialisée dans le conseil en acquisition d'instruments financiers. Les Actions n'ont été recommandées par aucune autorité, fédérale ou locale, compétente en matière de valeurs mobilières, ou autorité de surveillance en Belgique ou à l'étranger. Les investisseurs sont les responsables finaux de l'analyse et de l'évaluation des avantages et des risques liés à la souscription des Actions Nouvelles.

Certaines informations figurant dans la Note d'Opération peuvent uniquement être considérées comme exactes à la date mentionnée sur la première page de la présente Note d'Opération. En effet, la gestion, la situation financière, les résultats des activités de la Société et les informations figurant dans cette Note d'Opération pourraient avoir subi des modifications depuis lors. Il en est de même pour les informations contenues dans le Document d'Enregistrement, daté du 24 novembre 2009. En conformité avec le droit belge, tout changement important ou fait nouveau qui s'est produit depuis la date à laquelle le Document d'Enregistrement a été approuvé et qui pourrait influencer l'évaluation des Actions Nouvelles est exposé dans la présente Note d'Opération. Conformément au droit belge, tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude concernant les informations contenues dans le Prospectus qui serait de nature à influencer l'évaluation des Actions Nouvelles et qui se produit ou est observé entre la date à laquelle la Note d'Opération a été approuvée (dans le cas de la Note d'Opération, le 12 octobre 2010) et la clôture définitive de l'Offre, ou selon le cas, la date à laquelle la négociation peut commencer sur le marché concerné, fera l'objet d'un supplément au Prospectus. Ce supplément sera soumis à l'approbation de la CBFA et rendu public de la même manière que le Prospectus.

3.3. Personnes Responsables

3.3.1. Responsabilité du contenu du Prospectus

La Société, représentée par son Gérant Ascencio SA, lui-même représenté par son conseil d'administration, assume la responsabilité de l'information contenue dans le Prospectus. La Société déclare qu'après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le Prospectus, sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Les Joint Bookrunners ne font aucune déclaration ou ne donnent aucune garantie, explicite ou implicite, concernant l'exactitude ou le caractère complet des informations figurant dans le Prospectus et si ces informations ont été données ou ces déclarations ont été faites, elles ne peuvent être considérées comme ayant été autorisées ou reconnues par les Joint Bookrunners.

Le Prospectus vise à fournir des informations à des investisseurs potentiels dans le cadre de l'Offre, et dans le seul but de leur permettre d'évaluer un éventuel investissement dans les Actions Nouvelles. Il comporte des informations sélectionnées et résumées, n'exprime aucun engagement, reconnaissance ou renonciation et ne crée aucun droit, explicite ou implicite, à l'égard de personnes qui ne sont pas des investisseurs potentiels. Il peut être exclusivement utilisé en relation avec l'Offre.

Conformément à l'article 34, paragraphe 3 de la Loi du 16 juin 2006, les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des valeurs mobilières ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de révoquer leur acceptation, pendant au moins deux jours ouvrables après la publication du supplément. Cette possibilité de révocation doit être portée à la connaissance des investisseurs au moment de la publication du supplément.

Il est également précisé que toutes les informations provenant d'une tierce partie incluses dans le Prospectus ont été reprises avec leur consentement, ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses. En particulier, le rapport financier semestriel couvrant la période allant du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010 (publié le 20 mai 2010) qui est repris en annexe 1 à la Note d'Opération reprend les conclusions d'un rapport d'expertise du patrimoine immobilier de la Société établi par les experts Jones Lang LaSalle, rue Montoyer 10/1 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874 (RPM Bruxelles) et Cushman & Wakefield, avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0418.915.383 (RPM Bruxelles). Le rapport des experts immobiliers Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield sur la valeur du portefeuille immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2010 est joint en annexe 6.

3.3.2. Responsabilité de l'audit des comptes

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels de la Société est confié au commissaire de la Société, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et agréé par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

La société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 240, représentée pour l'exercice de la mission par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur agréé, a été nommée en date du 20 octobre 2006 par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en qualité de commissaire d'Ascencio pour une durée de trois ans.

Etant donné que les honoraires du commissaire de la Société pour des missions autres que celles prévues par la loi s'élevaient, pour l'exercice se clôturant le 30 septembre 2007 à un montant supérieur à celui des honoraires pour sa mission de contrôle visée ci-dessus et étant donné l'absence d'un comité d'audit formellement organisé conformément au Code des sociétés et d'un comité d'avis et de contrôle au sein de la Société, il s'est avéré nécessaire (en vertu de l'article 133, § 5 et 6 du Code des sociétés) de nommer un second commissaire. En date du 7 septembre 2007, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a donc désigné la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises dont le siège social est établi à 4000 Liège, boulevard d'Avroy 38, représentée pour l'exercice de la mission par Monsieur Philippe Pire, réviseur agréé, en qualité de second commissaire de Ascencio SCA également pour une durée de trois ans. Les deux commissaires formaient un collège.

Le mandat du collège des commissaires a pris fin à l'assemblée générale ordinaire de la Société du 16 décembre 2009. Etant donné le coût pour la Société représenté par les mandats de ses commissaires et le fait qu'il n'était plus nécessaire, en vertu de l'article 133, § 5 et 6 du Code des sociétés, que la Société conserve deux commissaires, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société a décidé de ne renommer qu'un seul commissaire à savoir la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises dont le siège social est établi à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, représentée pour l'exercice de la mission par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur agréé, et ce pour un nouveau terme de trois ans.

Le contrôle de la situation financière de la filiale d'Ascencio, à savoir Etudibel SA est assuré par la société civile Christophe REMON & Co, ayant adopté la forme d'une SPRL, représentée par Monsieur Christophe REMON, réviseur d'Entreprises, nommé à cette fonction par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 11 mai 2009 pour un terme de 3 ans.

Le contrôle de la situation financière du Gérant est assuré par la société civile Christophe REMON & Co, ayant adopté la forme d'une SPRL, représentée par Monsieur Christophe REMON, réviseur d'Entreprises, nommé à cette fonction par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 13 juin 2008 pour un terme de 3 ans.

Le rapport du collège des commissaires concernant les comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2009 peut être trouvé en pages 106 et 107 du Document d'Enregistrement. Les conclusions sont rédigées comme suit : *« A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 septembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 30 septembre 2009, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS, telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. »*

Le rapport financier semestriel couvrant la période allant du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010 (publié le 20 mai 2010) qui est repris en annexe 1 à la Note d'Opération reprend les conclusions d'un

rapport de revue limitée du commissaire de la Société. Il est précisé que les conclusions de ce rapport sont reprises avec son consentement, que son contenu a été fidèlement reproduit et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par celui-ci, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. Les informations financières consolidées intermédiaires pour la période de neuf mois clôturée le 30 juin 2010 ont été soumises à la revue limitée du commissaire de la Société qui a émis son rapport en date du 17 août 2010. Il est précisé que ce rapport est repris avec son consentement, que son contenu a été fidèlement reproduit et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par celui-ci, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Il doit également être noté que les comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 n'ont pas encore été établis ni audités à la date de la publication de la Note d'Opération. Les résultats annuels de la Société relatifs à cet exercice seront publiés le 16 novembre 2010.

3.4. Consolidation

Dans le Prospectus, toute référence au portefeuille, aux participations, aux statistiques et aux activités d'Ascencio sera présentée sur une base consolidée, de concert avec le portefeuille, les participations, les statistiques et les activités de sa succursale en France (Ascencio SCA – SIIC) et de ses filiales (Etudibel SA, SCI Du Mas des Abeilles, SCI Echirrolles Grugliasco, SCI Harfleur 2005, SCI La Pierre de l'Isle, SCI ZTF Essey les Nancy, SCI Kevin, SCI Candice Brives).

Il est précisé que la Société et les sociétés Fidagh SA et Equilis SA ne forment pas un consortium au sens de l'article 10 du code des sociétés. Selon cet article, il y a consortium lorsque ces sociétés sont placées sous une direction unique.

a) Sont présumées de manière irréfragable être placées sous une direction unique :

- 1. les sociétés dont la direction résulte de contrats conclus entre ces sociétés ou de clauses statutaires:* Dans le cas d'espèce, il n'existe aucun contrat, ni clause statutaire.
- 2. lorsque leurs organes d'administration sont composés en majorité des mêmes personnes:* Dans le cas d'espèce, les conseils d'administration sont composés de manière telle qu'en aucun cas il ne peut être considéré comme étant composés en majorité des mêmes personnes.⁷

b) Sont présumées, sauf preuve du contraire, être placées sous une direction unique les sociétés dont les actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes.

Les sociétés Fidagh SA et Equilis SA sont détenues de manière directe et indirecte majoritairement par Carl, Eric et John Mestdagh.

⁷ Fidagh SA : sprl Buzz Management, sprl CAI, Germain Mestdagh

Equilis SA: sprl CAI, Eric Mestdagh, John Mestdagh

Ascencio SA, gérant statutaire d'Ascencio: sprl Carl Mestdagh, Gernel SA , sprl Alain Devos, Benoît Godts, Jean-Luc Calonger, Thomas Spitaels, Yves Klein, Damien Fontaine (ces quatre derniers étant indépendants au sens du code des sociétés)

Au niveau de la Société elle-même, Carl, Eric et John Mestdagh détiennent ensemble 11,21% des actions de la Société. Ce pourcentage ne constitue *de facto* pas la majorité des actions de la Société.

Au niveau du Gérant, Carl, Eric et John Mestdagh détiennent ensemble 51% des actions, Fortis Real Estate Asset Management SA en détient 49%. Ces actionnaires sont convenus, aux termes d'une convention d'actionnaires, d'un contrôle conjoint du Gérant qui se traduit notamment par un engagement de concertation.

En outre, la gestion quotidienne de Fidagh SA, Equilis SA et Ascencio est assurée par des équipes totalement différentes.

Au surplus et pour autant que de besoin, conformément à l'article 9 de la Loi du 20 juillet 2004 et l'article 22 de l'AR du 10 avril 1995, Ascencio est gérée par son gérant statutaire dans l'intérêt exclusif de tous ses actionnaires, ce qui exclut bien entendu une gestion centrale et assure l'autonomie de la Société.

Par conséquent, aucune consolidation des comptes de ces sociétés (et de leurs filiales) n'est réalisée, conformément à l'article 111 du code des sociétés.

Le commissaire de la Société a marqué son accord quant à l'inexistence d'un tel consortium et de l'obligation de consolidation y relative.

3.5. Restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus

3.5.1. Investisseurs potentiels

L'émission des Actions Nouvelles se fait avec droit de préférence en faveur des Actionnaires Existants. Pourront souscrire aux Actions Nouvelles, les titulaires initiaux des Droits de Préférence et les titulaires de Droits de Préférence ou Scripts les ayant acquis sur le marché d'Euronext Brussels ou de gré à gré.

3.5.2. Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre se présente comme une offre publique en Belgique et comme un placement privé de Scripts aux investisseurs institutionnels par le biais d'un placement accéléré (c'est-à-dire un placement privé sous la forme d'une procédure de "*bookbuilding*") dans certains pays en dehors des Etats-Unis, se fondant sur la *Regulation S* du *Securities Act* de 1933.

3.5.3. Restrictions applicables à l'Offre

La distribution de ce Prospectus, ainsi que l'Offre, la souscription, l'achat ou la vente des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence et des Scripts visés par ce Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limités par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession du Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Ce Prospectus ou tout autre document relatif à l'Offre ne pourront être distribués hors de Belgique qu'en conformité avec les législations et réglementations applicables, et ne pourront constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation ou la réglementation applicable. Ce Prospectus ne constitue en outre en aucun cas une offre ou une invitation à souscrire, acheter ou vendre les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans tout pays dans

lequel pareille offre ou invitation serait illégale et ne peut en aucun cas être utilisé à cette fin ou dans ce cadre.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions de la présente section.

De façon générale, toute personne acquérant des Actions Nouvelles ou des Droits de Préférence ou exerçant ses Droits de Préférence hors de la Belgique devra s'assurer que cette acquisition ou cet exercice n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

3.5.4. Etats membres de l'Espace Economique Européen

Aucune offre relative aux Actions Nouvelles, aux Droits de Préférence ou aux Scripts n'a été faite ni ne sera faite au public dans quelque Etat membre de l'Espace Economique Européen que ce soit (« Etat Membre ») autre que la Belgique, sauf si l'offre peut être faite dans un Etat Membre en vertu d'une des exemptions suivantes prévues par la Directive Prospectus, (y compris toute mesure de transposition de la Directive Prospectus dans chaque Etat Membre), pour autant que ces exemptions aient été transposées dans l'Etat Membre concerné :

(a) aux investisseurs qualifiés au sens de la loi qui dans cet Etat membre transpose l'article 2 (1)(e) de la Directive Prospectus ;

(b) à moins de 100 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) ; ou

(c) dans tous les autres cas, visés à l'article 3(2) de la Directive Prospectus, et pour autant qu'une telle offre d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts dans n'importe quel Etat membre n'entraîne pas l'obligation pour l'Emetteur de publier un prospectus en vertu de l'article 3 de la Directive Prospectus.

Aux fins de cette disposition, l'expression "offre au public" relative à des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence ou des Scripts dans un Etat Membre signifie une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit présentant une information sur les termes de l'Offre et sur les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'y souscrire, telle que cette définition peut être modifiée dans l'Etat Membre concerné par toute mesure transposant la Directive Prospectus dans cet Etat Membre.

3.5.5. Suisse

Aucune offre publique relative aux Actions Nouvelles, aux Droits de Préférence ou aux Scripts n'a été ni ne sera faite en Suisse, conformément à l'article 652a par. II du Code des Obligations suisse.

3.5.6. Etats-Unis

Les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts n'ont pas été et ne seront pas enregistrés à titre du US Securities Act de 1933 (le "Securities Act") ou auprès de toute autorité administrative de valeurs mobilières d'un des États américains ou de toute autre autorité réglementaire aux États-Unis et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne pourront pas être offerts, souscrits, achetés ou vendus sur le territoire des États-Unis.

Sous réserve de certaines exceptions, chaque acquéreur d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence ou des Scripts que:

- il est, ou sera à la date de la livraison ou de l'acquisition, le bénéficiaire effectif de telles valeurs mobilières et (a) il n'est pas une *US person* et se trouve hors du territoire des Etats-Unis et (b) il n'est pas une personne liée à l'Emetteur ou une personne agissant pour le compte d'une telle personne;
- il reconnaît que les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au sens du *Securities Act* et accepte qu'il n'offrira pas, ne vendra pas, ne gagera pas ou ne cédera d'aucune façon ces valeurs mobilières si ce n'est hors des Etats-Unis et conformément à la *Rule 903* ou à la *Rule 904* du *Regulation S*;
- L'Emetteur, les Joint Bookrunners et les personnes qui leur sont liées ainsi que tout autre tiers pourront se fonder sur la véracité et l'exactitude des reconnaissances, déclarations et garanties qui précèdent.

Jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter du début de l'Offre, une offre de vente, une vente ou une cession d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts aux Etats-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente Offre) pourrait violer les obligations d'enregistrement au titre du *Securities Act*.

Sous réserve d'une indication contraire, les termes utilisés dans la présente section ont la même signification que celle qui leur est donnée dans le *Regulation S* du *Securities Act*.

3.5.7. Royaume-Uni

Ascencio n'a autorisé aucune offre des Actions au public au Royaume-Uni au sens du *Financial Services and Markets Act 2000* (« FSMA »), qui aurait pour effet qu'un prospectus approuvé conformément au FSMA doive être mis à disposition. Les Actions Nouvelles ne seront pas offertes à des personnes au Royaume-Uni, à l'exception des personnes définies par le FSMA comme étant des « *qualified investors* », ou bien le seront dans des circonstances qui n'aboutissent pas et n'aboutiront pas à une offre au public au Royaume-Uni pour laquelle il serait requis qu'un prospectus approuvé soit disponible conformément au FSMA. Les Joint Bookrunners ne peuvent communiquer directement ou indirectement des invitations ou incitations à s'engager dans des activités d'investissements (au sens du FSMA) relatives à l'émission ou à la vente d'Actions dans des circonstances où le FSMA ne s'appliquerait pas. Les Joint Bookrunners doivent se conformer à toutes les règles applicables du FSMA relatives à tout ce qu'ils font concernant les Actions au Royaume-Uni, à partir de ce pays ou impliquant celui-ci de toute autre façon.

Toute prétendue acceptation de l'Offre résultant d'une violation directe ou indirecte de ces limitations sera réputée nulle.

3.6. Informations prévisionnelles

Le Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par la Société relatives aux performances futures attendues d'Ascencio et des marchés sur lesquels elle est active. De telles déclarations, prévisions et estimations se fondent sur différentes hypothèses et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer corrects ou non. En conséquence, la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations d'Ascencio ou des résultats du secteur peut s'avérer substantiellement différentes des résultats, des performances ou des réalisations futurs que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Les facteurs qui peuvent causer de telles différences comprennent, de façon non exhaustive, ceux auxquels il est fait référence au Chapitre 2 "*Facteurs de risques*". De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date de rédaction du document concerné dans lequel la prévision ou l'estimation est mentionnée. Les données chiffrées relatives à la Société reprises dans la Note d'Opération et qui portent sur l'exercice social clôturé le 30 septembre 2010 n'ont pas encore été auditées, ni approuvées par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société de 2010.

3.7. Informations relatives au marché, aux parts de marchés, aux classements et autres informations

Sauf mention contraire dans le Prospectus, les informations relatives au marché, aux parts du marché, aux classements et toutes autres informations contenues dans le Prospectus se fondent sur des publications indépendantes d'organisations représentatives, des rapports de bureaux d'analyse de marché et sur d'autres sources indépendantes, ou sur les propres estimations et hypothèses du management de la Société, considérées comme raisonnables par celui-ci. Si les informations proviennent de sources indépendantes, le Prospectus renvoie à ces sources indépendantes.

Les informations fournies par des tiers ont été correctement reflétées et, dans la mesure où la Société savait ou aurait raisonnablement pu le déterminer sur la base d'informations publiques, aucune information n'a été omise qui soit de nature à rendre ces informations imprécises ou trompeuses. La Société, les Joint Bookrunners et leurs conseillers respectifs n'ont pas vérifié de manière indépendante ces informations. De plus, les informations relatives au marché sont sujettes au changement et ne peuvent être systématiquement vérifiées avec certitude à cause de la disponibilité et de la fiabilité limitées des données brutes, du fait que les personnes fournissant les données aux auteurs des études n'agissent que sur une base volontaire, et d'autres limitations et incertitudes inhérentes à toute étude statistique des informations de marché. En conséquence, les investisseurs potentiels doivent être conscients du fait que les informations relatives aux parts de marché, aux classements ou à toutes autres informations similaires contenues dans ce Prospectus, de même que les estimations et anticipations basées sur de telles informations, ne sont le cas échéant pas totalement précises.

3.8. Arrondis des informations financières et statistiques

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

3.9. Disponibilité du Prospectus et des autres documents

3.9.1. Prospectus

La présente Note d'Opération, avec le Document d'Enregistrement du 24 novembre 2009 et le Résumé du 12 octobre 2010, constituent ensemble le Prospectus. Le Document d'Enregistrement est disponible en français et en néerlandais. La Note d'Opération n'est disponible qu'en français. Le Résumé est disponible en français, néerlandais et anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société, avenue Jean Mermoz, 1 (boîte 4) 6041 Gosselies, Belgique. En Belgique, le Prospectus sera mis également gratuitement à la disposition des investisseurs aux guichets de ING Belgique NV/SA, avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (néerlandais), +32 (0)2 464 60 02 (français) ou +32 (0)2 464 60 04 (anglais) et auprès de Petercam SA, place Sainte-Gudule, 19 1000 Bruxelles, numéro de téléphone +32 (0)2 229 64 46 (néerlandais, français et anglais). Le Prospectus est aussi disponible sur les sites Web suivants: www.ascencio.be, www.ing.be, www.petercam.be.

La mise à disposition du Prospectus sur internet ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation à soumettre une offre d'achat des Actions envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite. La version électronique ne peut être copiée, mise à disposition ou imprimée pour distribution. Les autres informations sur le site web de la Société ou sur d'autres sites web ne font pas partie du Prospectus

3.9.2. Documents sociétaires et autres informations

La Société doit déposer auprès du greffe du tribunal de commerce de Charleroi (Belgique) ses statuts (mis à jour et amendés) (statuts coordonnés) et les autres actes qui doivent être publiés dans les Annexes au Moniteur belge, où ils sont à la disposition du public. Une copie de la version la plus récente des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise est aussi disponible sur le site web de la Société.

Conformément au droit belge, la Société doit établir des comptes annuels statutaires et consolidés audités. Les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports y afférents du conseil d'administration du Gérant et du commissaire sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, où ils sont à la disposition du public. En tant que société cotée, la Société a en outre l'obligation de publier des résumés de ses états financiers annuels et semestriels, le rapport du commissaire et le rapport du Gérant de la Société. Ces résumés sont publiés dans la presse financière en Belgique sous forme d'un communiqué de presse. Ces documents sont également disponibles sur le site web de la Société.

La Société doit également rendre publiques des informations susceptibles d'avoir une influence sur les cours, l'information au sujet de sa structure d'actionariat et certaines autres informations. Conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs

d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, ces informations et documents sont mis à disposition via les communiqués de presse, la presse financière en Belgique, le site web de la Société (à condition qu'il soit satisfait aux conditions visées à l'article 14 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007), les canaux de communication d'Euronext Brussels ou une combinaison de ces médias.

Le site web de la Société se trouve à l'adresse www.ascencio.be.

3.10. Modification possible de l'arrêté royal en ce qui concerne les SICAF immobilières

L'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux SICAF immobilières sera vraisemblablement modifié et sera remplacé par un nouvel arrêté royal. Un avant-projet d'arrêté royal a été préparé mais n'a pas encore été approuvé (sur cette question, voyez également le facteur de risque repris à la section 2.3.4).

4. INFORMATION DE BASE

4.1. Fonds de roulement

A la date du Prospectus, la Société estime qu'elle dispose d'un fonds de roulement suffisant pour répondre à tous ses besoins de fonds de roulement actuels et au cours des douze (12) prochains mois à compter de la date de la présente Note d'Opération. Le fonds de roulement au 30 juin 2010 s'élève à 3,07 millions d'EUR et se compose des actifs circulants diminués des passifs circulants.⁸

4.2. Capitalisation et endettement

Les chiffres reflétés dans cette section sont issus des comptes financiers intermédiaires non audités, établis conformément aux normes IFRS, tels qu'approuvées par l'Union européenne, pour la période qui se clôture au 30 juin 2010.

Cette information doit être lue conjointement avec les comptes financiers et les notes y afférentes.

⁸ Le fonds de roulement (3,07 millions EUR) se compose des actifs circulants (6,45 millions EUR) diminués des passifs circulants (3,38 millions EUR).

4.2.1. Fonds propres

Au 30 septembre 2010, le montant des fonds propres s'élève à 143,65 millions EUR.

(En milliers d'EUR)	30/09/2010	30/09/2009
Capital	17.786	14.805
Primes d'émission	122.754	125.735
Réserves ⁹	2.569	7.810
Résultat	4.761 ¹⁰	2.861
Impact sur la juste valeur réelle des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-4.220	-4.263
Total fonds propres	143.650	146.948

4.2.2. Endettement

Au 30 septembre 2010, la dette financière nette totale de la Société s'élève à 136 millions EUR.

Pour mémoire, au 30 juin 2010, la dette financière nette s'élève à 136,6 millions EUR¹¹.

(En milliers d'EUR)	30/09/2010	30/06/2010	30/09/2009
Dettes financières à long terme	125.826	128.076	111.047
Autres engagements financiers à long terme ¹²	12.621	11.498	8.263
Autres engagement à long terme			329
Impôts différés			
Dettes financières à court terme	66	454	808
Dettes commerciales et autres dettes à court terme	968	2.057	1.506
Autres engagements à court terme			65
Dette totale	139.481	142.085	122.018
Dont dette financière	138.513	140.028	120.118
Liquidités	2.852	3.385	6.518
Dette financière nette totale	135.661	136.643	113.600

⁹ La diminution des réserves par rapport au 30 septembre 2009 s'explique par le prélèvement de 5,25 millions EUR effectué en décembre 2009 pour assurer la distribution d'un dividende de 2,7176 EUR par action. Le résultat net de l'exercice précédent (2,86 millions EUR) avait été impacté par les variations négatives du portefeuille immobilier (IAS 40) et des instruments de couverture (IAS 39) et était dès lors insuffisant pour couvrir le montant total du dividende que la sicafi entendait distribuer. Ces réserves sont dans leur intégralité des réserves disponibles.

¹⁰ Ce chiffre ne tient pas compte du résultat sur la période allant du 1^{er} juillet 2010 au 30 septembre 2010

¹¹ Ce montant est le montant de la dette financière nette et pas le montant qui est utilisé pour le calcul du ratio d'endettement suivant l'AR du 21 juin 2006. Le montant qui est utilisé pour le calcul de ce ratio d'endettement s'élève à 142,9 millions EUR pour arriver ainsi à un ratio d'endettement de 49,6% au 30 juin 2010. Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce dernier s'établirait 45,9%.

¹² Ceux-ci comprennent la juste valeur (négative) des instruments de couverture financiers du type IRS ("Interest Rate Swaps") pour un montant de 10,55 millions EUR au 30 juin 2010 et 11,6 millions EUR au 30 septembre 2010.

Toutes les dettes financières de la Société sont soumises aux obligations légales prévues par le régime SICAFI, parmi lesquelles le respect du ratio d'endettement légal maximal de 65%.

Nonobstant ce qui précède, la Société n'a accordé aucune hypothèque, gage sur fonds de commerce ou procuration pour constituer un mandat hypothécaire ou un mandat de gage sur fonds de commerce, à l'exception des sûretés suivantes:

- un gage consenti à la banque CBC sur les liquidités et autres actifs détenus par la Société sur un compte ouvert auprès de cette banque et de toute créance détenue par la Société envers celle-ci ou toute autre tierce partie (ce gage est prévu par les conditions générales applicables au contrat de crédit conclu par la Société avec la banque CBC le 1^{er} août 2007);
- un gage consenti à la banque ING sur les liquidités et autres actifs détenus par la Société sur un compte ouvert auprès de cette banque et de toute créance détenue par la Société envers celle-ci ou toute autre tierce partie;
- un mandat hypothécaire consenti à la société Immomanda SA portant sur la galerie commercial située Rue Tilff à Bonnelles, à concurrence d'un montant maximum de 900.000 EUR;
- un gage consenti à la banque BNP Paribas Fortis sur toute créance détenue par la Société envers celle-ci ou toute autre tierce partie (ce gage est prévu par les conditions générales applicables au contrat de crédit conclu par la Société avec la banque BNP Paribas Fortis le 5 janvier 2007); et
- les dettes reprises dans le cadre de l'acquisition des 7 sociétés civiles immobilières « Grand Frais », détenant chacune un bâtiment et une ou plusieurs dettes, étaient garanties par des hypothèques portant sur les 7 immeubles. Le montant total des dettes ainsi garanties s'élève à 11,9 millions EUR au 30 juin 2010.

4.3. Intérêts des personnes physiques et morales concernées

Les Joint Bookrunners ont conclu avec la Société une lettre d'engagement (*'Engagement Letter'*) relative à l'Offre et il est prévu qu'ils concluent une convention de placement et de garantie de paiement (*'Underwriting Agreement'*) au plus tard le jour qui suit le placement privé des Scripts. Les termes et conditions de l'Underwriting Agreement sont décrits plus en détail à la section 6.14 ci-dessous.

En outre:

- ils ont rendu et pourraient rendre, dans le futur, différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses actionnaires, dans le cadre desquels ils pourraient recevoir des rémunérations;
- ING a conclu avec la Société un contrat de financement et un contrat d'instrument de couverture.¹³

¹³ Les contrats de financement contiennent des financements à long terme avec taux d'intérêt variable (pour un total de 175 millions EUR, dont 111,54 millions EUR étaient utilisés au 30 juin 2010). 25 millions EUR de ces financements a été conclu avec ING. La Société a également conclu avec ING un contrat de couverture du type "callable IRS" ("Interest Rate Swaps"); des explications plus détaillées se trouvent dans la note 16 des comptes annuels consolidés repris dans le Document d'Enregistrement.

L'actionnaire AG Insurance s'est inconditionnellement engagé à exercer l'intégralité de ses Droits de Préférence, soit pour un montant de 6,1 millions EUR. De plus, la Famille Mestdagh (sauf certains membres de la Famille Mestdagh, représentant 5,88% des Actions Existantes, qui n'exerceront pas leurs Droits de Préférence) s'est inconditionnellement engagée à exercer les Droits de Préférence lui revenant de manière telle que la Famille Mestdagh souscrive aux Actions Nouvelles pour un montant minimum de 11 millions EUR. D'autres membres de la famille Mestdagh ne faisant pas partie de l'action de concert exerceront leurs Droits de Préférence de manière telle qu'ils souscriront aux Actions Nouvelles pour un montant minimum de 5 millions EUR. Le groupe de Meester s'est également engagé à exercer l'intégralité de ses Droits de Préférence, soit pour un montant de 2,2 millions EUR.

	30/06/2010 ¹⁴	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<u>Revenus locatifs</u>				
Mestdagh SA	2.407	3.257	3.076	2.636
Equilis SA	39	51	35	
AG Insurance			11	93
Autres parties liées			382	
<u>Achats de services</u>				
BNP Paribas Fortis	37	51	27	448
Equilis SA	12	14	184	183
Autres parties liées				74
<u>Charges financières</u>				
BNP Paribas Fortis	1.149	1.936	3.654	1.644
Solde créditeur des straight loans auprès de BNP Paribas Fortis ¹⁵				
	88.044	80.305	80.305	52.693

4.4. Raisons de l'Offre et utilisation du produit

Le produit net de l'Offre, si elle est entièrement souscrite, devrait atteindre environ 39 millions EUR (après déduction des coûts de l'Offre tels qu'estimés au Chapitre 10).

La Société souhaite poursuivre sa croissance, notamment via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique et en France. Son ratio d'endettement s'élevant à 49,6% au 30 juin 2010¹⁶, la Société souhaite renforcer ses fonds propres afin de pouvoir augmenter la taille de son portefeuille sans que son ratio d'endettement ne dépasse durablement le seuil de 50% qu'elle estime adéquat.

¹⁴ Ces montants portent sur la période de 9 mois écoulée entre le 1^{er} octobre 2009 et le 30 juin 2010.

¹⁵ Il est précisé que la Société était liée à BNP Paribas Fortis au moment de la conclusion des contrats mais que tel n'est plus le cas au jour de la rédaction de la Note d'Opération.

¹⁶ Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce-dernier s'établirait 45,9%.

La Société étudie en permanence des dossiers d'investissement. Plusieurs transactions sont à l'étude ou en cours de négociation. La Société se trouve dans un stade de négociations avancées sur les dossiers suivants (les montants y relatifs repris ci-dessous constituent des approximations):

- 1) L'acquisition d'un magasin de l'enseigne « Grand Frais » en France pour un montant avoisinant les 3,1 millions EUR. Ce huitième immeuble faisait déjà partie de l'opération relative aux premiers magasins « Grand Frais » réalisée en avril 2010, mais le transfert de propriété était sujet à une condition suspensive qui devrait être levée prochainement. La clôture de cette transaction est prévue pour le premier trimestre de l'exercice 2010/2011 et elle consiste, comme les sept premiers magasins, en une reprise de parts sociales d'une société civile immobilière.
- 2) L'acquisition de quatre magasins « Grand Frais » supplémentaires suite au droit d'information (c'est-à-dire le droit pour la Société d'être informée de l'intention de vente du propriétaire de magasins « Grand Frais ») obtenu dans le cadre de l'acquisition initiale des sept magasins achetés le 15 avril 2010. Cette nouvelle opération devrait se dérouler de la même manière que la précédente, c'est-à-dire par le rachat de quatre sociétés civiles immobilières détenant chacune un magasin Grand Frais. Ces biens sont principalement loués selon des baux fermes de neuf ans (ayant pris cours le 1^{er} juillet 2009). La Société affectera 13,4 millions EUR du produit de l'offre au financement de cette acquisition qui devrait être réalisée durant le dernier trimestre de l'année calendaire 2010 et générer des loyers annuels complémentaires de 0,9 million EUR.
- 3) Des lettres d'intention ont été échangées avec une société foncière française et un promoteur français en vue de l'acquisition, durant le premier trimestre de l'exercice social 2010-2011, de trois bâtiments commerciaux existants dans le nord de la France et d'un projet de retail park déjà entièrement pré-loué en "VEFA"¹⁷ dans le sud de la France. Sur la base des informations préliminaires dont dispose la Société, les investissements pour ces deux projets s'élèveraient à 10,4 millions EUR et les loyers attendus à 0,8 million EUR.

Au terme de ces acquisitions potentielles :

- Les revenus locatifs provenant des activités françaises de la Société représenteraient de l'ordre de 16% des revenus locatifs totaux de la Société;
- La juste valeur des immeubles localisés en France représenterait également de l'ordre de 16% de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille de la Société ;
- La juste valeur des bâtiments « Grand Frais » représenterait de l'ordre de 12% de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille de la Société ;
- Les revenus locatifs relatifs à l'exploitant fruits et légumes (le seul locataire présent sur tous les sites achetés) des bâtiments « Grand Frais » représenteraient de l'ordre de 5% des revenus locatifs totaux de la Société.

¹⁷ "VEFA" signifie "Vente en Etat Futur d'Achèvement". La propriété juridique du bien vendu en VEFA n'est transférée (y inclus les risques et la jouissance de ce bien) qu'au moment de la réception provisoire de ce bien. Par conséquent, le risque de construction n'est pas à charge de la Société.

Il est par ailleurs précisé que la localisation géographique de ces actifs français est assez diversifiée sur l'ensemble du territoire.

Il faut noter que les projets d'acquisition présentés ci-dessus font l'objet de protocoles d'accord ou de lettres d'intention qui ont été agréés sous réserve de conditions suspensives (soit essentiellement la réalisation de *due diligences* quant à l'actif ou à la société à acquérir et l'approbation formelle du gérant de la Société quant à cette acquisition)_et qu'il n'existe à ce stade aucune certitude quant à leur réalisation effective. Des « due diligences » approfondies devront notamment encore être réalisées avant toute signature de conventions d'acquisition.

Le solde du produit de l'Offre sera affecté dans un premier temps à la réduction des dettes financières de la Société mais le business plan établi pour l'exercice 2010-2011 prévoit qu'un montant supplémentaire de l'ordre de 15 millions EUR devrait encore être investi dans un ou plusieurs biens immobiliers non encore identifiés avant la fin de l'exercice comptable 2010-2011. Ceci est également indiqué dans les prévisions, telles qu'attestées par le commissaire de la Société, qui sont reprises à la section 12.2 de la Note d'Opération. La Société ne peut cependant prédire avec certitude le timing et le montant de cet investissement et communiquera en temps utile sur l'affectation des ressources.

Si la Société ne conclut que les opérations reprises sous les points 4.4.1), 4.4.2) et 4.4.3) et que le solde disponible du produit de l'Offre est affecté à la réduction des dettes financières, le ratio d'endettement devrait baisser de 49,6% au 30 juin 2010 à 40%. Si un investissement supplémentaire de 15 millions d'EUR est consenti avant le 30 septembre 2011, le ratio d'endettement s'établirait alors à 42,8%.

Ces prévisions pro-forma ne tiennent pas compte des besoins en fonds de roulement, des résultats opérationnels ou de l'impact de la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier ou de la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt qui ont un impact sur l'actif total de la Société et donc sur son ratio d'endettement.

5. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES QUI SERONT PROPOSÉES ET QUI SERONT ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT BRUSSELS

5.1. Nature et forme des Actions Nouvelles

5.1.1. Nature

Toutes les Actions Nouvelles sont émises conformément au droit belge. Il s'agira d'actions ordinaires représentatives du capital (libellées en euros), de même catégorie, entièrement libérées et librement négociables, avec droit de vote et, sans désignation de la valeur nominale. Elles auront les mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu que, pour ce qui concerne le droit aux dividendes, les Actions Nouvelles donneront droit aux dividendes relatifs à l'exercice comptable 2010-2011 dès le premier jour de celui-ci, c'est-à-dire le 1^{er} octobre 2010 et aux dividendes des exercices ultérieurs.

Cependant, seules les Actions Existantes, à l'exclusion des Actions Nouvelles, donnent droit aux dividendes relatifs à l'exercice comptable 2009-2010, clôturé le 30 septembre 2010.

À l'instar des Actions Existantes, les Actions Nouvelles porteront le code ISIN BE0003856730, et les Droits de Préférence, le code ISIN BE0970116191.

5.1.2. Forme

Les investisseurs sont invités à indiquer sur leurs bulletins de souscription s'ils souhaitent recevoir les Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (i) sous la forme dématérialisée, ou (ii) sous la forme nominative.

Pour les actionnaires qui auront choisi la forme dématérialisée, les Actions Nouvelles seront inscrites sur le compte-titre de l'investisseur par le biais de son intermédiaire financier lors de l'émission.

Pour les actionnaires qui auront choisi la forme nominative, les Actions Nouvelles seront inscrites dans le registre des actionnaires de la Société.

A leurs propres frais et à tout moment, les actionnaires peuvent demander à Ascencio la conversion de leurs actions nominatives en Actions dématérialisées ou inversement. Les actionnaires sont invités à se renseigner auprès de leur intermédiaire financier sur les éventuels coûts afférents à cette conversion (chez ING, ces coûts s'élèvent à 50 EUR (H.T.V.A.) par conversion et aucun coût n'est compté chez Petercam).

Les Actions Nouvelles seront émises en euros.

5.2. Législation en vertu de laquelle les titres sont créés et tribunaux compétents

Les Actions sont régies par le droit belge.

Par dérogation à l'article 40 des statuts, les tribunaux de Bruxelles sont compétents pour connaître de tout litige susceptible de survenir entre les investisseurs et l'Émetteur en relation avec les Offres et les Actions Nouvelles.

5.3. Droits attachés aux Actions

5.3.1. Droits de vote

Chaque Action donne droit à une voix sous réserve des cas de suspension prévus par la loi. Les actionnaires peuvent voter par procuration.

En règle générale, l'Assemblée Générale est exclusivement compétente pour :

- l'approbation des comptes annuels de la Société ;
- la désignation et la révocation du commissaire de la Société ;
- l'octroi de la décharge au Gérant et au commissaire ;
- la fixation de la rémunération du commissaire pour l'exercice de son mandat ;
- la répartition du bénéfice ;

- intenter une action en responsabilité à l'encontre du Gérant ;
- intenter une action en révocation à l'encontre du Gérant ;
- les décisions relatives à la dissolution, la fusion et certaines autres réorganisations de la Société ;
- l'approbation des modifications statutaires.

5.3.2. Dividendes

Les Actions Nouvelles donnent droit à un dividende, en cas de bénéfice distribuable, à compter du premier jour de l'exercice commençant le 1^{er} octobre 2010. Ce droit implique une dilution pour les Actionnaires Existants de 2,38% sur le dividende de l'exercice 2010/2011 sur base d'un dividende de l'ordre de 2,7176 EUR par action dont la distribution serait approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire de 2011.

Pour les Actions Existantes, peu de temps avant le début de la Période de souscription, le coupon n° 5 sera détaché des Actions Existantes (après la fermeture des places boursières). Ce coupon représente le droit de recevoir le dividende pour l'exercice comptable en cours se clôturant le 30 septembre 2010, que l'Assemblée Générale ordinaire se tenant le 16 décembre 2010 pourrait ultérieurement décider de distribuer.

Le coupon sera détaché le 12 octobre 2010, mais ne sera payé qu'après décision en ce sens de l'Assemblée Générale ordinaire. Il sera conservé au sein des institutions bancaires, qui s'en déferont de la même manière qu'elles se défont d'autres coupons détachés. Sa valeur au moment du Prospectus sera estimée comme décrit ci-dessous.

Comme annoncé dans son communiqué du 5 octobre 2010 (lequel est joint en annexe 5), la Société a l'intention, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire de 2010, de distribuer un dividende brut par action du même ordre que celui relatif à l'exercice précédent (2,7176 EUR) pour l'exercice clos au 30 septembre 2010.

Les Actions Nouvelles sont émises avec les coupons n° 6 et suivants attachés.

Le coupon n° 6, ou, le cas échéant, l'un des coupons suivants, représente le droit de recevoir le dividende (éventuel) pour l'exercice comptable se clôturant le 30 septembre 2011, si l'Assemblée Générale ordinaire se tenant le 16 décembre 2011 décidait d'en verser un.

Si tous les autres aspects demeurent inchangés et après examen des perspectives, la Société a l'intention de distribuer, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire de 2011, un dividende brut par action du même ordre que celui relatif à l'exercice précédent (2,7176 EUR) pour l'exercice clos au 30 septembre 2011.¹⁸

En vertu du Code des Sociétés, les actionnaires statuent, par majorité simple des voix exprimées lors d'une Assemblée Générale ordinaire, sur la répartition bénéficiaire et ce, sur base des comptes annuels vérifiés les plus récents qui ont été établis conformément aux principes comptables

¹⁸ Il est renvoyé à la section 12.2.2 pour un détail des hypothèses sur lesquelles la Société fonde cette prévision de distribution de dividendes au titre de l'exercice se clôturant le 30 septembre 2011.

généralement reconnus en Belgique et sur base d'une proposition (non contraignante) du Gérant. Les statuts de la Société habilite aussi le Gérant à verser des dividendes intérimaires sur le bénéfice de l'actuel exercice comptable, conformément aux conditions et dispositions du Code des Sociétés.

Les dividendes ne peuvent être versés que si, après la déclaration et la distribution des dividendes, le montant de l'actif net de la Société à la date de clôture du dernier exercice comptable, tels qu'il résulte des comptes annuels (c'est-à-dire le montant des actifs tel qu'il ressort du bilan, déduction faite des provisions et des dettes, déterminé conformément aux règles comptables belges), et sous déduction du montant non encore amorti des frais d'établissement, ainsi que du montant non encore amorti des frais de recherche et développement, ne tombe pas sous le montant du capital libéré (ou, s'il est supérieur, sous le montant du capital appelé), majoré du montant des réserves non distribuables.

Conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80% du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 6 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.

En application de l'article 208 C du CGI, les bénéfices exonérés de la succursale française doivent être distribués dans les conditions suivantes :

- Les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de la sous location d'immeubles pris en crédit-bail (souscrits ou acquis à compter du 1^{er} janvier 2005) ou dont la jouissance a été conférée par l'Etat une collectivité territoriale ou un de leur établissements publics, doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- Les plus values de cession effectuées au profit de personnes non liées, d'immeubles, de certains droits réels immobiliers, de contrats de crédit-bail immobilier souscrits ou acquis à compter du 1^{er} janvier 2005, de participations dans des sociétés visée à l'article 8 du CGI ou de titres de filiales soumises à l'IS ayant opté doivent être distribués à hauteur de 50% avant la fin du 2^{ème} exercice qui suit celui de leur réalisation ; et
- Les dividendes reçus de filiales ayant opté pour le statut de SIIC, de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ou de SPPICAV¹⁹ dont la SIIC détient au moins 5% du capital pendant au moins 2 ans, doivent être distribués à hauteur de 100% avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

¹⁹ Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV): une société qui prend la forme juridique de la société anonyme, son capital est composé de parts de sociétés non cotées ayant une majorité d'actifs immobilier et de parts de sociétés foncières cotées.

La Société a annoncé dans son communiqué du 5 octobre 2010 (lequel est joint en annexe 5) qu'elle confirmait ses prévisions antérieures et prévoyait, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire de 2010, la distribution, pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2010, d'un dividende brut du même ordre que celui de l'exercice précédent, à savoir 2,7176 EUR par action. Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Ascencio s'élève à 277 millions EUR en hausse de 6% par rapport au 30 septembre 2009 suite notamment à l'acquisition des magasins Grand Frais.

Au 30 septembre 2010, la juste valeur négative des instruments financiers s'élève à 11,6 millions EUR. La variation de la juste valeur de ces instruments induit une nouvelle charge latente nette de 3,7 millions EUR au 30 septembre 2010 (à comparer à 6,2 millions EUR pour l'exercice 2008/2009). Cette charge non décaissée exprime les coûts qu'aurait supportés la Société si elle avait mis fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2010.

En raison de ces impacts négatifs non monétaires, la distribution du dividende prévu ci-dessus impliquera un prélèvement sur les réserves disponibles de l'ordre de 1,1 million EUR.

Sans préjudice des dispositions de la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, en vertu du droit belge, le droit de percevoir des dividendes déclarés sur des Actions ordinaires se prescrit par 5 ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes.

5.3.3. Droits en matière de liquidation

L'excédent qui subsiste de la liquidation sera réparti au *pro rata* entre les Actionnaires.

5.3.4. Modifications du capital social

5.3.4.1. Modifications du capital social par décision des actionnaires

L'Assemblée Générale peut décider à tout moment d'augmenter ou de réduire le capital social de la Société. Cette décision doit être prise conformément aux exigences de quorum et de majorité applicables à une modification des statuts.

5.3.4.2. Augmentations de capital par le Gérant

Dans les conditions du capital autorisé, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence de maximum 14.903.125 EUR. Cette autorisation est valable pour une durée de 5 ans (renouvelable) à partir du 13 novembre 2006 (voir la section 5.3.8 pour plus de détails à ce sujet).

5.3.5. Droit de Préférence

Conformément à l'article 10 des statuts, en cas d'augmentation de capital par souscription en espèces, les actions sont offertes par préférence aux propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs titres. Ces droits de préférence sont cessibles pendant la période de souscription, dans les limites de la cessibilité des titres auxquels ils sont liés.²⁰

5.3.6. Forme et cessibilité des Actions

Les Actions sont nominatives ou dématérialisées, au choix de l'actionnaire.

Les Actions sont toujours nominatives dans les cas prévus par la loi. La Société pourra émettre des actions dématérialisées, soit par augmentation de capital, soit par conversion d'Actions Existantes en actions dématérialisées. Tout actionnaire pourra solliciter, à ses propres frais, la conversion de ses Actions soit en actions nominatives soit en actions dématérialisées. La conversion d'actions dématérialisées en actions nominatives s'effectuera par inscription au registre des actions nominatives concerné.

L'Action dématérialisée est représentée par une inscription au compte, au nom du propriétaire ou du titulaire, auprès d'un titulaire de compte ou de l'organisme de liquidation reconnu. L'Action inscrite sur le compte est cédée par virement d'un compte à l'autre.

Le nombre d'Actions dématérialisées en circulation à tout moment est inscrit au nom de l'organisme de liquidation dans le registre concerné des actions nominatives.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, dont les actionnaires peuvent prendre connaissance.

À la suite de l'inscription au registre, un certificat attestant de cette inscription sera remis à l'actionnaire.

Le registre des actions nominatives peut également être tenu sous forme électronique lorsque la loi l'autorise.

5.3.7. Achat et vente d'Actions propres

Conformément au Code des sociétés et aux statuts, la Société peut uniquement racheter et vendre ses propres actions par voie d'une décision de son Assemblée Générale prise avec une majorité de 80% des voix où au moins 50% du capital social est présent ou représentés. L'approbation préalable des actionnaires n'est pas requise si la Société acquiert les actions afin de les offrir à son personnel.

Conformément au Code des sociétés, une offre d'acquisition d'actions doit être soumise à tous les actionnaires aux mêmes conditions. Cela ne s'applique pas à:

²⁰ En vertu du futur Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières (dans sa forme actuelle), la Société pourrait éventuellement, en cas d'augmentation de capital par apport en espèces, et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, limiter ou abroger le droit de préférence des actionnaires pour autant qu'un droit d'allocation prioritaire soit accordé aux actionnaires existants lors de l'octroi de nouveaux titres. A ce jour, conformément à l'article 11 §1 de l'AR du 10 avril 1995, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires.

- i. l'acquisition d'actions par des sociétés cotées sur un marché réglementé et par des sociétés dont les actions sont admises à la négociation sur un multilateral trading facility (un « MTF »), à condition que la Société assure un traitement égal des actionnaires qui se trouvent dans des circonstances égales en leur offrant un prix équivalent (ce qui est présumé être le cas (a) si la transaction est effectuée dans le livre d'ordre central d'un marché réglementé ou d'un MTF ou (b) si elle n'est pas effectuée dans le livre d'ordre central d'un marché réglementé ou d'un MTF, dans l'hypothèse où le prix offert est inférieur ou égal à la valeur d'offre actuelle indépendante la plus élevée figurant dans le livre d'ordre central d'un marché réglementé ou (si elle n'est pas cotée sur un marché réglementé) du MTF offrant la liquidité la plus élevée de l'action) ; ou
- ii. l'acquisition d'actions ayant été décidée à l'unanimité par les actionnaires à une assemblée générale où tous les actionnaires étaient présents ou représentés.

Les actions peuvent uniquement être acquises avec des fonds affectés à cette acquisition, susceptibles d'être distribués comme dividendes aux actionnaires conformément à l'article 617 du Code des sociétés. Le montant total des actions détenues par la Société ne peut à aucun moment dépasser 20% de son capital social. Tant que les actions propres sont comptabilisées à l'actif du bilan de la Société, celle-ci doit constituer une réserve indisponible pour actions propres, dont le montant est égal à la valeur à laquelle les actions acquises sont portées à l'inventaire.

A ce jour, le Gérant n'a pas d'habilitation de l'assemblée générale des actionnaires à ce sujet.

5.3.8. Capital autorisé

Le 27 octobre 2006, l'Assemblée Générale extraordinaire a habilité le Gérant à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social de la Société d'un montant maximal de 14.903.125 EUR, et ce, sous la condition suspensive de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital ayant fait l'objet d'une décision lors de l'Assemblée Générale extraordinaire. Le capital ayant été augmenté à concurrence de 2.980.625 EUR le 29 mars 2010 (incorporation au capital d'une partie des primes d'émission), le montant disponible de capital autorisé s'élève à EUR 11.922.500.

Si le capital est majoré dans les limites du capital autorisé, le Gérant sera habilité à exiger le paiement d'une prime d'émission. Cette prime d'émission sera comptabilisée sur un compte indisponible qui ne peut être diminué ou radié que par le biais d'une décision de l'Assemblée Générale, statuant dans le respect des dispositions applicables à une modification des statuts.

Ces compétences du Gérant sont valables pour les augmentations de capital en numéraire ou en nature ou par le biais d'une incorporation des réserves, avec ou sans émission de nouvelles actions.

Les compétences du Gérant dans le cadre du capital autorisé sont valables pour une période de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge de l'acte du 27 octobre 2006 portant modification des statuts (publication en date du 13 novembre 2006).

5.4. Publication de participations importantes

La Directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché réglementé et modifiant la directive

2001/34/CE a été transposée en droit belge par le biais de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et par l'Arrêté royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes.

Pour l'application des règles relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, les statuts d'Ascencio prévoient un seuil de 5% et tout multiple de 5% conformément à la Loi du 2 mai 2007.

Chaque actionnaire, dont la participation dépasse, ou passe en-deçà, de cette valeur plancher, doit systématiquement le communiquer à la CBFA et à la Société. Une telle notification est aussi requise si un individu ou une entité acquiert ou cède le contrôle (directement et/ou indirectement, de jure ou de facto) sur une entreprise détenant 5% des droits de vote de la Société.

Les formulaires afférents aux notifications précitées et aux autres commentaires sont disponibles sur le site Internet de la CBFA (www.cbfa.be).

La Société doit publier toutes les informations contenues dans la notification au plus tard dans les trois jours ouvrables qui suivent sa réception. En outre, la Société doit mentionner dans l'annexe à ses comptes annuels, la structure de son actionariat (telle qu'elle résulte des déclarations qu'elle a reçues). Toute infraction aux exigences de publicité pourra se traduire par la suspension des droits de vote, un ordre judiciaire de vente des titres à une tierce partie et/ou l'engagement de la responsabilité pénale. La CBFA peut aussi imposer des sanctions administratives.

5.5. Réglementation relative aux offres publiques de reprise et de rachat obligatoires

5.5.1. Offre publique d'achat

Toute offre publique d'achat sur des actions de la Société et sur d'autres titres assortis du droit de vote est soumise au contrôle de la CBFA. Une offre publique d'achat doit être faite sur tous les titres assortis du droit de vote de la Société, ainsi que sur tous les autres titres donnant à leurs titulaires un droit de souscription, d'acquisition ou de conversion en titres assortis du droit de vote. Préalablement à une offre, tout offrant doit rédiger et publier un prospectus approuvé par la CBFA. Il devra également obtenir l'approbation des autorités compétentes dans le domaine de la concurrence, lorsque cette approbation est légalement prescrite pour la reprise de la Société.

La loi belge du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (publiée au Moniteur belge du 26 avril 2007), entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2007 en vertu de l'Arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (publié au Moniteur belge du 25 mai 2007), prévoit qu'une offre publique d'acquisition obligatoire doit être lancée lorsqu'une personne physique ou une personne morale, seule ou de concert avec d'autres, détient directement ou indirectement plus de 30% des titres avec droit de vote d'une société qui a son siège statutaire en Belgique et dont une partie au moins des titres avec droit de vote sont admis à la négociation sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation désigné par le Roi. La loi belge relative aux offres publiques d'acquisition stipule en outre qu'un autre pourcentage ou un pourcentage supplémentaire des titres avec droit de vote peut être déterminé par Arrêté royal afin de tenir compte des évolutions

sur les marchés financiers, et, le cas échéant, prendre des mesures transitoires. Le simple dépassement de la valeur-seuil en question entraînera une offre obligatoire, indépendamment du fait que le prix ayant été payé lors de l'acquisition en question excédait éventuellement le prix du marché. L'article 74 de la loi belge relative aux offres publiques d'acquisition prévoit une exonération de l'offre d'achat obligatoire pour les personnes qui, soit seules soit de concert, détenaient au 1^{er} septembre 2007 plus de 30% des titres avec droit de vote, pour autant que la CBFA ait été correctement informée de cette participation avant l'expiration d'un délai de 120 jours ouvrables à compter de la date d'entrée en vigueur de la disposition relative à l'obligation de lancer une offre.

Le droit des sociétés belge et d'autres branches du droit belge stipulent différentes dispositions (dont l'obligation relative à la publicité de participations importantes (voir section 5.4) et au contrôle des fusions) qui sont susceptibles de s'appliquer à la Société et d'entraver une offre d'achat hostile, une fusion, un changement de direction ou toute autre modification afférente au contrôle sur la Société. Ces dispositions pourraient décourager des tentatives potentielles de reprise, que d'autres actionnaires estimerait aller de leur intérêt et qui pourraient influencer défavorablement le cours de bourse des actions de la Société. Ces dispositions pourraient aussi avoir pour conséquence de priver les actionnaires de la possibilité de céder leurs actions avec une prime.

La Société peut acquérir, céder ou donner en gage ses propres actions, moyennant le respect des dispositions légales applicables. L'assemblée générale des actionnaires pourra notamment autoriser le Gérant, sans aucune résolution de ladite assemblée, à céder et à conserver des actions propres de la Société lorsque cela s'avère nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent pour la Société. A ce jour, le Gérant n'a pas d'habilitation de l'assemblée générale des actionnaires à ce sujet.

Le Gérant (Ascencio SA) a été désigné en qualité de gérant statutaire (et d'associé actif) de la Société pour une durée indéterminée. En application des dispositions du Code belge des Sociétés, le Gérant ne peut être démis de ses fonctions que par le biais d'une décision judiciaire ayant été initiée par l'assemblée des actionnaires sur base de motifs légaux. La décision d'initier de telles poursuites doit être prise par l'assemblée des actionnaires, le Gérant ne prenant pas part au vote. La nécessaire existence de "motifs légaux" sous-tendant la révocation du gérant est d'une nature telle qu'elle puisse inciter un éventuel offrant à s'abstenir de lancer une offre.

5.5.2. Sell-out (offre de vente)

Si l'offrant, conformément à l'article 513, § 1, premier alinéa, du Code des Sociétés, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, détient 95 % du capital auquel sont attachés des droits de vote et 95% des titres conférant le droit de vote, chaque détenteur de titres aura le droit que l'offrant reprenne ses titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote au prix de l'offre, à condition que l'offrant, via l'acceptation de l'offre, ait acquis des titres représentant au moins 90 % du capital concerné par l'offre et auquel sont attachés des droits de vote. Pour l'application du premier alinéa, les titres détenus par les personnes agissant de concert avec l'offrant au sens de l'article 513, § 1, quatrième alinéa, du Code des Sociétés, sont assimilés aux titres détenus par l'offrant.

En cas d'application du § 1, les porteurs de titres notifient leur requête à l'offrant ou à la personne désignée par ses soins avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de l'expiration de la

période d'acceptation de l'offre, sous la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. La CBFA est informée par l'offrant des demandes déposées, ainsi que des acquisitions et du prix pratiqué.

5.5.3. Squeeze-out (offre de reprise)

Si l'offrant, conformément à l'article 513, § 1, premier alinéa, du Code des Sociétés, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, détient 95 % du capital auquel sont attachés des droits de vote et 95% des titres conférant le droit de vote, il pourra exiger de tous les autres porteurs de titres avec droit de vote ou de titres donnant accès au droit de vote qu'ils lui cèdent leurs titres en exécution du prix de l'offre.

Pour l'application du premier alinéa, les titres détenus par les personnes agissant de concert avec l'offrant au sens de l'article 513, § 1, quatrième alinéa, du Code des Sociétés, sont assimilés aux titres détenus par l'offrant.

Conformément aux dispositions de l'AR du 10 avril 1995 (et notamment son article 33 § 3), si une offre sur une sicafi était menée à bien et si les actions n'étaient plus réparties à concurrence de 30% dans le public, la sicafi pourrait perdre son caractère public, ce qui aurait pour conséquence la perte de son autorisation et de son régime fiscal préférentiel.

5.6. Régime fiscal belge

La présente section donne un aperçu général du régime fiscal en vigueur en Belgique et relatif à l'acquisition, la détention et l'aliénation d'Actions de l'Émetteur. Cet aperçu se fonde sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives applicables en Belgique à la date de la rédaction de la Note d'Opération et est fourni sous réserve de modifications en droit belge, y compris de changements avec effet rétroactif.

Le présent aperçu ne tient pas compte et n'aborde pas le droit fiscal d'autre pays que la Belgique et ne prend pas non plus en compte les circonstances particulières propres à chaque investisseur. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l'acquisition, la propriété et cession d'Actions ainsi qu'à la perception des dividendes et de toute autre distribution faite au titre des Actions.

Pour les besoins de cet aperçu, (i) une personne physique résidente belge est une personne assujettie à l'impôt belge des personnes physiques (c.à.d., une personne qui a son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique ou qui est assimilée à un résident belge), (ii) une société résidente belge est une entité assujettie à l'impôt belge des sociétés (c.à.d., une société qui a en Belgique son siège social, son établissement principal ou son siège de direction) et (iii) une personne morale résidente belge est une entité assujettie à l'impôt des personnes morales (c.à.d., une personne morale autre qu'une société assujettie à l'impôt belge de sociétés qui a son siège statutaire, son établissement principal ou le siège de sa direction en Belgique).

Des non-résidents sont des personnes (physiques ou morales) qui ne sont pas définis ci-avant.

5.6.1. Dividendes

S'agissant de l'impôt sur les revenus belge, le montant brut de tous les versements effectués par l'Émetteur à ses actionnaires est généralement imposé comme une distribution de dividendes. A titre d'exception, le remboursement de capital social, effectué conformément aux dispositions du Code belge des Sociétés, n'est pas traité comme une distribution de dividendes et peut être remboursé en exemption d'impôts en Belgique, pour autant que ce remboursement soit imputé uniquement sur le capital 'fiscal'. Ce capital 'fiscal' se compose du capital réellement libéré et, sous certaines conditions, des primes d'émission.

Les dividendes versés par Ascencio sont en principe, sous réserve des exonérations détaillées ci-dessous, grevés d'un précompte mobilier de 15%.

En cas de rachat d'Actions propres, le prix de rachat (après déduction de la quote-part du capital libéré revalorisé que représentent les Actions acquises) est traité comme un dividende et peut, si certaines conditions sont remplies, être soumis à un précompte mobilier de 10% en Belgique. Une exonération du précompte mobilier est notamment applicable lorsque le rachat est effectué par une société d'investissement au sens de l'article 2, § 1^{er}, 5^o, f du Code belge des impôts sur les revenus ('C.I.R. 1992'), telle que la Société.

En cas de liquidation d'une société résidente belge, un précompte mobilier de 10% doit en principe être retenu sur les montants versés qui excèdent le capital fiscal libéré de la société. Cependant, l'Émetteur qualifiant de société d'investissement au sens de l'article 2, § 1^{er}, 5^o, f du C.I.R. 1992, ce précompte mobilier de 10% ne devra normalement pas être retenu.

Régime fiscal dans le chef du bénéficiaire des revenus

Personnes physiques résidentes belges et personnes morales résidentes belges

Pour les personnes physiques résidentes belges et les personnes morales résidentes belges, le précompte mobilier belge retenu est, en règle générale, libératoire et celles-ci ne doivent pas mentionner les dividendes qu'elles ont reçus dans leur déclaration d'impôts annuelle.

Si la personne physique résidente belge décide de reprendre le montant d'un dividende dans sa déclaration d'impôts annuelle, ce dividende sera imposé au taux distinct de 15% ou au taux progressif à l'impôt des personnes physiques qui est d'application à l'ensemble des revenus de ce contribuable, en fonction du tarif le plus faible. Dans les deux cas, le montant de l'impôt sur les revenus dû sera majoré des centimes additionnels communaux (qui, en règle générale, varient entre 6% et 9% de l'impôt dû sur les revenus imposables de la personne physique). Le précompte mobilier belge acquitté pourra être imputé sur l'impôt définitivement dû par la personne physique résidente belge et pourra aussi être remboursé, dans la mesure où le montant du précompte mobilier excède l'impôt des personnes physiques définitivement dû, pour autant que la distribution de dividendes n'entraîne aucune réduction de valeur ou moins-value sur les Actions. Cette limitation en matière de réduction de valeur et de moins-value n'est cependant pas applicable si la personne physique résidente belge apporte la preuve qu'elle disposait de la pleine propriété des Actions au cours d'une période ininterrompue de douze mois précédant l'attribution des dividendes.

Sociétés résidentes belges

S'agissant des sociétés résidentes belges, les revenus de dividende bruts (précompte mobilier inclus) sont normalement imposables en Belgique à l'impôt des sociétés au taux de 33,99%. Dans certaines circonstances, des taux d'imposition réduits peuvent être appliqués (notamment pour les PME répondant à certaines conditions).

Cependant, les dividendes bruts reçus peuvent (sous réserve toutefois de certaines limitations) être déduits, à concurrence de 95%, de la base imposable à l'impôt des sociétés ('déduction des revenus définitivement taxés (RDT)'), pour autant qu'à la date d'attribution ou de la mise en paiement de ces dividendes :

(1) la société résidente belge détienne une participation d'au moins 10% dans le capital de l'Émetteur, ou une participation dont la valeur d'investissement est d'au moins EUR 2.500.000 (à compter du 1^{er} janvier 2010) ;

(2) les Actions aient, en application des PCGR belges (principes comptables généralement reconnus), la nature 'd'immobilisations financières' et soient comptabilisées comme telles (il convient d'observer que la Commission européenne a récemment estimé que cette exigence légale n'était pas compatible avec la Directive européenne sur les Sociétés mères et les filiales) ; et

(3) les Actions sont ou ont été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an.

Les conditions (1), (2) et (3) ne sont cependant pas applicables aux dividendes qui sont reçus, octroyés ou attribués par des sociétés d'investissement visées à l'article 2, § 1^{er}, 5°, f du C.I.R. 1992, telles que la Société.

Pour les sociétés d'investissement visées à l'article 2, § 1^{er}, 5°, f du C.I.R. 1992, telles que la Société, la déduction RDT ne sera cependant applicable que (i) si les statuts de la société d'investissement prévoient la distribution annuelle d'au moins 90% des revenus qu'elle a recueillis (déduction faite des commissions, rémunérations et frais) et (ii) pour autant que et dans la mesure où ces revenus proviennent de dividendes qui répondent à la condition de taxation visée à l'article 203 du C.I.R. 1992 et/ou de plus-values réalisées sur actions ou parts susceptibles d'être exonérées en vertu de l'article 192 du C.I.R. 1992.

Comme précisé ci-avant, un précompte mobilier de 15% sera en principe retenu sur les dividendes versés par la Société à des sociétés résidentes belges. Cette règle est cependant assortie d'une exception importante: aucun précompte mobilier ne sera dû sur les dividendes qui sont versés par la Société à une société résidente belge si cette dernière, au moment du versement du dividende, détenait 10% au moins des Actions pendant une période ininterrompue d'un an au moins, moyennant le respect de certaines formalités.

Pour les sociétés résidentes belges qui détenaient cette participation minimale dans l'Émetteur depuis moins d'un an au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende, l'Émetteur retiendra un montant égal au précompte mobilier. Si toutefois l'investisseur apporte la preuve de son statut de société résidente belge, ainsi que de la date à laquelle il a acquis les Actions, l'Émetteur

ne transférera pas ce montant au Trésor belge. Lorsque l'investisseur aura détenu les Actions depuis une année, l'Émetteur lui versera le montant du précompte mobilier retenu.

Le précompte mobilier retenu peut, en principe, être imputé sur l'impôt des sociétés belge et être remboursé pour autant que, d'une part, le montant du précompte mobilier soit supérieur à l'impôt des sociétés dû, et que, d'autre part, la distribution de dividendes n'entraîne aucune réduction de valeur ou de moins-value sur les Actions. Cette condition n'est pas d'application si le contribuable démontre qu'il disposait de la pleine propriété des Actions au cours d'une période ininterrompue de douze mois précédant l'attribution des dividendes ou que, pendant cette période, les Actions n'ont à aucun moment appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente belge ou une société non-résidente ayant détenu ces Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique.

Non-résidents

Si des Actions sont détenues par un non-résident par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique, ce non-résident devra déclarer tous les dividendes reçus au titre de ces Actions à l'impôt des non-résidents.

S'agissant des sociétés non-résidentes, la déduction RDT s'applique en vertu des mêmes conditions que celles valables pour les sociétés résidentes belges.

Comme précisé ci-avant, un précompte mobilier de 15% sera en principe retenu sur les dividendes versés par la Société à des actionnaires non-résidents. Plusieurs exonérations du précompte mobilier sont cependant applicables :

(1) aux sociétés qui sont des résidentes d'un Etat membre de l'Union européenne et qui entrent en ligne de compte pour bénéficier des dispositions de la Directive 90/435/CEE du Conseil du 23 juillet 1990, concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents, telle que modifiée par la Directive 2003/123/CE du 22 décembre 2003 ; et

(2) à certaines sociétés qui sont assujetties à l'impôt des sociétés ou à un impôt comparable et qui sont, à des fins fiscales, des résidentes fiscales d'un Etat avec lequel la Belgique (i) a conclu une convention préventive de la double imposition et (ii) est convenue de conditions en matière d'échange d'informations qui sont nécessaires pour permettre le respect des différentes lois fiscales dans chaque Etat partie à ladite convention préventive de la double imposition;

et ce, à la condition que ces sociétés aient détenu une participation de 10% au moins dans l'Émetteur pendant une période ininterrompue d'au moins un an, et moyennant le respect de certaines formalités.

Une société non résidente détenant une participation de 10% au moins dans l'Émetteur, mais qui, au moment de l'octroi des dividendes, ne l'a pas détenue pendant la période minimale d'un an précitée, peut bénéficier de l'exonération s'il conserve les Actions jusqu'à l'expiration de la période d'un an et s'il informe immédiatement l'Émetteur de l'expiration de cette période d'un an ou si sa participation tombe sous le seuil des 10%.

Dans ce cas, l'Émetteur conservera, jusqu'au terme de ladite période de détention d'un an, un montant égal au précompte mobilier. Ensuite, soit il versera ce montant à l'actionnaire, soit il le versera au Trésor belge, selon le cas.

Si, d'après les dispositions fiscales belges applicables, aucune exonération de précompte mobilier n'est applicable, le précompte mobilier belge retenu sur les dividendes versés aux investisseurs non-résidents pourra être réduit en application des conventions préventives de la double imposition qui ont été conclues par la Belgique avec l'Etat de résidence fiscale de l'actionnaire non-résident. La Belgique a conclu des conventions préventives de la double imposition avec environ 90 États, lesquelles prévoient des réductions du taux du précompte mobilier sur les dividendes à 15%, 10%, 5% ou 0% pour les résidents fiscaux de ces Etats. Ces réductions sont généralement soumises à des conditions relatives à l'importance de la participation détenue par l'actionnaire et de certaines formalités d'identification. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs conseillers fiscaux afin de vérifier s'ils peuvent éventuellement bénéficier d'une réduction du précompte mobilier et, le cas échéant, de s'informer quant à la marche à suivre pour bénéficier de ce taux réduit de précompte mobilier ou pour introduire une demande de remboursement du précompte mobilier retenu. Le précompte mobilier retenu peut, en principe, être imputé sur l'impôt des non-résidents et pourra être remboursé, dans la mesure où le montant du précompte excède celui de l'impôt effectivement dû, pour autant que la distribution du dividende n'entraîne pas une diminution de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette condition n'est pas d'application si le contribuable non-résident démontre que (i) il/elle a détenu la pleine propriété des Actions pendant une période ininterrompue de douze mois précédant la date d'attribution des dividendes ou (ii) si, pendant cette période, les Actions n'ont à aucun moment appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente ou une société non-résidente ayant détenu les Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique.

Un actionnaire non-résident qui ne détient pas d'Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique ne sera pas redevable en Belgique d'un impôt sur les revenus autre que le précompte mobilier sur les dividendes, lequel constituera l'impôt sur les revenus belge unique et libératoire. La Cour de Justice des Communautés européennes a jugé que l'impossibilité d'imputation de ce prélèvement à la source dû par l'actionnaire-société non résident établi dans un État membre de l'Union européenne est contraire à la libre circulation des capitaux (CJCE, 18 juin 2009, n° C-303/07). La législation belge ne s'est cependant pas encore conformée à cette jurisprudence.

5.6.2. Plus-values et moins-values

Personnes physiques résidentes belges et personnes morales résidentes belges

Les personnes physiques résidentes belges et les personnes morales résidentes belges ne sont généralement pas assujetties à l'impôt sur les revenus belge sur les plus-values réalisées à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions.

Néanmoins :

- les plus-values sur actions réalisées par une personne physique résidente belge sont imposables au taux de 33% (majoré des centimes additionnels communaux), sauf si l'application du taux progressif est plus intéressante, si ces revenus sont le résultat d'une

spéculation ou, plus généralement, d'une opération ne pouvant pas être considérée comme relevant de la gestion normale d'un patrimoine privé ;

- les plus-values sur actions qui sont réalisées par une personne physique résidente belge ou par une personne morale résidente belge à la suite de la cession d'Actions qui font partie d'une participation représentant plus de 25% des droits dans l'Émetteur, à certaines sociétés ou personnes morales non-résidentes, sont imposables – aux conditions prévues par l'article 90, 9° du C.I.R. 1992 – au taux de 16,5% (majoré des centimes additionnels communaux), sauf si l'application du taux progressif est plus intéressante. Si ces plus-values sont réalisées à l'occasion d'une cession à une personne morale visée à l'article 227, 2° ou 3° du C.I.R. 1992 dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration est situé dans un Etat membre de l'Espace économique européen, elles ne seront cependant pas imposables en Belgique. Les moins-values réalisées par des personnes physiques résidentes belges à l'occasion de la cession d'Actions ne seront généralement pas déductibles de leur base imposable. Néanmoins, les pertes découlant d'opérations spéculatives ou, plus généralement, de transactions ne s'inscrivant pas dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé sont, en principe, déductibles des revenus imposables générés à l'occasion d'opérations similaires.
- Pour les personnes physiques résidentes belges qui détiennent des Actions à des fins professionnelles, les éventuelles plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'Actions sont imposables en Belgique au taux progressif de l'impôt des personnes physiques, majoré des centimes additionnels communaux applicables. Si les Actions faisant l'objet d'une telle cession ont été détenues par la personne physique résidente belge qui les cède pendant une période de cinq ans au moins, une telle plus-value sera normalement imposée au taux réduit de 16,5%. Les moins-values sur Actions réalisées par la personne physique résidente belge seront déductibles, en tant que frais professionnels, de sa base imposable à l'impôt des personnes physiques. Les moins-values réalisées par une personne morale résidente belge à l'occasion de la cession d'Actions ne sont généralement pas déductibles de sa base imposable à l'impôt des personnes morales.

Sociétés résidentes belges

Les sociétés résidentes belges ne sont généralement pas assujetties à l'impôt des sociétés belge sur les plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions. Cependant l'administration fiscale belge considère que de telles plus-values seront pleinement imposables à l'impôt des sociétés belge dès lors que les dividendes versés au titre de ces Actions ne sont pas susceptibles de bénéficier intégralement de la déduction RDT.

Les moins-values qui sont réalisées par des sociétés résidentes belges à l'occasion de la vente, de l'échange, du rachat ou de toute autre cession d'Actions ne sont généralement pas, en vertu du droit fiscal belge, déductibles de leur base imposable, sauf éventuellement à l'occasion de la liquidation de la Société, jusqu'à concurrence maximum de la perte de capital fiscal qui est représenté par ces Actions.

Non-résidents

Les non-résidents ne sont généralement redevables d'aucun impôt sur les plus-values réalisées à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions.

En vertu du droit fiscal belge, les moins-values réalisées à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions ne sont généralement pas déductibles de leur base imposable.

Les sociétés non-résidentes qui détiennent des Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique seront généralement soumises au même régime que les sociétés résidentes belges.

Un actionnaire non-résident qui ne détient pas d'Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique ne sera généralement pas redevable d'un impôt sur les revenus en Belgique sur la plus-value qu'il a réalisée à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions.

5.6.3. Taxe sur les opérations de bourse

La vente, l'achat et, toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un "intermédiaire professionnel", d'actions existantes (sur le marché secondaire) font l'objet d'une taxe sur les opérations de bourse, s'élevant généralement à 0,17% du prix de la transaction, plafonné à un maximum de 500 EUR par transaction et par partie (sauf pour les actions de capitalisation pour lesquelles ce maximum s'élève à 750 EUR). Les actions de sociétés d'investissement sont soumises à la taxe sur les opérations boursières, qui est généralement de 0,07%, 0,50% ou 0% en fonction de la nature de la transaction. Cette taxe n'est cependant pas due par les non-résidents fiscaux belges, sous réserve de certaines formalités.

La souscription, c.à.d. l'acquisition sur le marché primaire d'Actions Nouvelles émises lors de l'augmentation de capital de la Société, ne donne pas lieu au prélèvement d'une taxe sur les opérations de bourse.

6. INFORMATIONS RELATIVES À L'OFFRE

Le 12 octobre 2010, le conseil d'administration d'Ascencio SA a décidé d'augmenter le capital de la Société par apport en numéraire à concurrence de maximum 40.536.500 EUR (quarante millions d'euros), (en ce compris, le cas échéant, la prime d'émission), par le biais de l'émission d'Actions Nouvelles sans désignation de valeur nominale, du même type que les Actions Existantes, qui seront par préférence proposées aux Actionnaires Existants.

L'augmentation de capital envisagée sera réalisée dans le cadre du capital autorisé. Comme indiqué à la section 5.3.8 ci-dessus, le montant disponible du capital autorisé est égal à 11.922.500 EUR. Ce montant est suffisant afin de réaliser l'augmentation de capital envisagée. En effet, sur la base d'un prix de souscription de 34,00 EUR par action, 6 EUR correspond au capital représenté par cette action et 28 EUR à la prime d'émission. Ainsi, pour un prix total de souscription de 40.536.500 EUR, seul 7.153.500 EUR sera imputé sur le capital social, 33.383.000 EUR représentant la prime d'émission correspondante. Par conséquent, le montant disponible du capital autorisé ne sera pas dépassé dans le cadre de la réalisation de l'augmentation de capital envisagée.

L'augmentation de capital se déroulera sous la condition suspensive, et dans la mesure, de la souscription des Actions Nouvelles. Si toutes les actions proposées ne sont pas souscrites, le capital

ne sera augmenté, (voir sections 6.12 et 6.14), qu'à concurrence des souscriptions recueillies sans porter atteinte au rôle et aux obligations des Joint Bookrunners tels qu'exposés ci-dessous, et ce à moins que la Société n'en décide autrement.

La décision d'augmentation de capital est en outre prise sous réserve des conditions suspensives suivantes :

- l'approbation de la modification des statuts par la Commission bancaire, financière et des Assurances;
- l'Underwriting Agreement a été signé et n'a pas été résilié conformément à ses termes et conditions (voir section 6.14), étant entendu que la Société peut renoncer à cette condition suspensive.

6.1. Conditions auxquelles l'Offre sera soumise

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec Droit de Préférence pour les Actionnaires Existants à raison de 2 Actions Nouvelles pour 5 Actions Existantes détenues. Le Prix d'émission par Action Nouvelle s'élève à 34,00 EUR.

6.2. Montant total de l'Offre

Le montant total de l'Offre s'élèvera à un montant maximum de 40.536.500 EUR, prime d'émission incluse.

La Société se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur. Le nombre réel d'Actions Nouvelles souscrites sera annoncé dans la presse financière belge.

6.3. Modalités de souscription

La Période de souscription est ouverte du 13 octobre 2010 au 27 octobre 2010 inclus.

La souscription des Actions Nouvelles sera réservée en priorité aux Actionnaires Existants et aux personnes qui auront acquis des Droits de Préférence pendant la Période de souscription. Ceux-ci pourront souscrire aux Actions Nouvelles, à titre irréductible, à raison de 2 Actions Nouvelles pour 5 Actions Existantes détenues.

Le Droit de Préférence sera représenté par le coupon n° 4 des Actions Existantes.

Le Droit de Préférence, représenté par le coupon n° 4 des Actions Existantes, sera détaché le 12 octobre 2010 à la clôture d'Euronext Brussels et sera négociable sur Euronext Brussels pendant toute la Période de souscription. Les investisseurs désireux de souscrire à l'Offre via l'acquisition de Droits de Préférence, pourront le faire en déposant un ordre d'achat de Droits de Préférence auprès de leur institution financière et, simultanément, un ordre de souscription.

La Société adressera aux Actionnaires Existants détenant leurs Actions de manière nominative une communication les informant du nombre total de Droits de Préférence auxquels ils ont droit ainsi que de la procédure à suivre pour exercer ou céder leurs Droits de Préférence.

Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous la forme dématérialisée sur un compte-titres seront en principe informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer ou céder leurs Droits de Préférence.

Les Actionnaires Existants n'ayant pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles, pourront, pendant la Période de souscription, soit acheter les Droits de Préférence manquants pour souscrire à une ou plusieurs Action(s) Nouvelle(s) complémentaire(s), soit vendre les Droits de Préférence non-exercés. Aucune souscription indivise ne sera possible; la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire par Action.

Les Actionnaires Existants qui, au terme de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 27 octobre 2010, n'auront pas fait usage de leur Droit de Préférence ne pourront plus s'en prévaloir après cette date.

Les Droits de Préférence non exercés seront représentés par des Scripts, que les Joint Bookrunners mettront en vente auprès d'investisseurs institutionnels par le biais d'un bookbuilding accéléré (c'est-à-dire un placement privé avec constitution d'un livre d'ordres).

Le placement privé des Scripts interviendra dans les plus brefs délais après la clôture de la Période de souscription, et en principe le 29 octobre 2010.

Les acquéreurs de Scripts devront souscrire les Actions Nouvelles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription avec Droits de Préférence.

Le prix de vente des Scripts sera fixé par la Société, en concertation avec les Joint Bookrunners, en fonction des résultats du bookbuilding. Le produit net de la vente des Scripts, après déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société, sera consigné par la Société au profit des titulaires du coupon n°4 qui n'auraient pas exercé leurs Droits de Préférence pendant la Période de souscription, le montant disponible sera publié dans la presse financière belge le 30 octobre 2010 et leur sera versé contre remise du coupon n°4, en principe le 4 novembre 2010. Si le produit net de la vente des Scripts divisé par le nombre total de Droits de Préférence non exercé est inférieur à 0,05 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés, mais transféré à la Société.

6.4. Retrait et suspension de l'Offre

La Société se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur à celui mentionné à la section 6.2 "Montant total de l'Offre" ci-dessus. Le nombre effectif d'Actions Nouvelles souscrites sera confirmé dans la presse financière belge.

La Société se réserve par ailleurs le droit de révoquer ou de suspendre l'Offre si aucun Underwriting Agreement n'est signé ou en cas de survenance d'un évènement, après le début de la Période de souscription, permettant aux Joint Bookrunners de mettre fin à l'Underwriting Agreement (voyez à cet égard la section 6.14 ci-dessous intitulée "Underwriting Agreement"), pour autant que ces évènements soient susceptibles de compromettre de façon significative le succès de l'Offre ou la négociation des Actions Nouvelles sur le marché secondaire.

Si la Société décide de révoquer l'Offre ou de la suspendre, un communiqué de presse sera publié par Ascencio et, pour autant que cet évènement oblige la Société à publier un supplément au Prospectus, un tel supplément sera publié.

Sans préjudice du cas où l'article 600 alinéa 3 du Code des sociétés s'appliquerait, si la Société décide de révoquer l'Offre, le montant des souscriptions qui auraient déjà été versées par les investisseurs leur sera remboursé dans les plus brefs délais et au plus tard endéans une période de 5 jours ouvrables à compter de la date de la décision de révocation de l'Offre sur les comptes en banque à partir desquels leurs souscriptions auront été versées.

6.5. Réduction de la souscription

Les demandes de souscription avec Droit de Préférence seront intégralement suivies, sous réserve d'un éventuel retrait de l'Offre.

6.6. Révocation des ordres de souscription

Les ordres d'achat sont irrévocables, sous réserve des dispositions prévues à l'article 34, § 3, de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoit que les souscriptions pourront être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication.

6.7. Libération et livraison des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions au moyen des Droits de Préférence et de Scripts se fera par débit au compte des souscripteurs avec date valeur du 3 novembre 2010.

Les Actions Nouvelles seront, au choix du souscripteur, disponibles sous forme dématérialisée ou nominative.

6.8. Publication des résultats

Le résultat des souscriptions avec Droits de Préférence et des Scripts sera publié dans la presse financière belge le 30 octobre 2010.

Le montant revenant aux titulaires des Droits de Préférence non exercés sera également publié dans la presse financière belge le 30 octobre 2010.

6.9. Négociabilité des Droits de Préférence

Le Droit de Préférence sera représenté par le coupon n° 4. Au cours de la Période de souscription, ce droit sera négociable sur Euronext Brussels.

Il est renvoyé à la section 6.3. supra pour plus de détails quant à la procédure d'exercice du Droit de Préférence.

6.10. Calendrier

Publication dans la presse et au Moniteur belge de l'avis prescrit par l'article 593 du Code des Sociétés	Le 27 août 2010
Établissement du Prix d'émission /du ratio de souscription /du montant de l'Offre	Le 11 octobre 2010
Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé	Le 12 octobre 2010
Détachement du coupon n° 4 représentant le Droit de Préférence (après fermeture de la bourse)	Le 12 octobre 2010
Détachement du coupon n° 5 pour le dividende de l'exercice clos au 30 septembre 2010 (après fermeture de la bourse)	Le 12 octobre 2010
Communiqué de presse relatif à l'Offre (Prix d'émission /ratio de souscription /montant de l'Offre) (avant premier fixing de la bourse)	Le 12 octobre 2010
Mise à la disposition du public du Prospectus (avec le Prix d'émission)	Le 13 octobre 2010
Ouverture de la souscription avec Droits de Préférence	Le 13 octobre 2010
Clôture de la souscription avec Droits de Préférence	Le 27 octobre 2010
Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre avec Droits de Préférence	Le 29 octobre 2010
Placement privé accéléré des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Scripts	Le 29 octobre 2010
Allocation des Scripts et souscription sur la base de ceux-ci	Le 29 octobre 2010
Publication dans la presse financière des résultats de la souscription avec Droits de Préférence et avec Scripts et des résultats de la vente des Scripts	Le 30 octobre 2010
Paiement par les souscripteurs du Prix d'émission	Le 3 novembre 2010
Constatation de l'augmentation de capital	Le 3 novembre 2010
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	Le 3 novembre 2010
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels	Le 3 novembre 2010
Paiement des Droits de Préférence non exercés	Le 4 novembre 2010

6.11. Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles

6.11.1. Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec Droits de Préférence, les Droits de Préférence sont attribués à l'ensemble des Actionnaires Existants de la Société.

Pourront souscrire des Actions Nouvelles : (i) les titulaires initiaux des Droits de Préférence, (ii) les acquéreurs de Droits de Préférence les ayant acquis sur Euronext Brussels ou de gré à gré ailleurs, et (iii) les personnes ayant acquis des Scripts.

L'offre publique sera exclusivement ouverte en Belgique.

6.11.2. Intentions des actionnaires de référence de l'Émetteur

L'actionnaire AG Insurance s'est inconditionnellement engagé à exercer l'intégralité de ses Droits de Préférence, soit pour un montant de 6,1 millions EUR. De plus, la Famille Mestdagh (sauf certains membres de la Famille Mestdagh, représentant 5,88% des Actions Existantes, qui n'exerceront pas leurs Droits de Préférence) s'est inconditionnellement engagée à exercer les Droits de Préférence lui revenant de manière telle que la Famille Mestdagh souscrive aux Actions Nouvelles pour un montant minimum de 11 millions EUR. D'autres membres de la famille Mestdagh ne faisant pas partie de l'action de concert exerceront leurs Droits de Préférence de manière telle qu'ils souscriront aux Actions Nouvelles pour un montant minimum de 5 millions EUR. Le groupe de Meester s'est également engagé à exercer l'intégralité de ses Droits de Préférence, soit pour un montant de 2,2 millions EUR.

6.11.3. Renseignements antérieurs à l'allocation

Non applicable / Néant.

6.11.4. Notification aux souscripteurs

Il est renvoyé à la section 6.8 ci-avant.

6.12. Détermination du Prix d'émission

Le Prix d'émission s'élèvera à 34,00 EUR et a été déterminé par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners, en fonction du cours de bourse de l'Action sur Euronext Brussels le 11 octobre 2010 auquel a été appliquée une décote usuelle pour des opérations de ce type.

6.13. Placement et prise ferme

6.13.1. Banques-guichets

Les demandes de souscription peuvent être introduites sans frais auprès des Joint Bookrunners directement ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner quant aux éventuels frais comptabilisés par ces autres intermédiaires financiers.

6.13.2. Service financier

Le service financier relatif aux Actions est assuré par BNP Paribas Fortis pour la Belgique. Ce service est gratuit pour les actionnaires.

Si la Société devait modifier sa politique en la matière, elle le communiquerait dans la presse financière belge.

6.14. Underwriting Agreement

Comme c'est l'usage pour ce type d'opération, un *Underwriting Agreement* sera conclu entre la Société et les Joint Bookrunners après le placement privé des Scripts.

Aux termes de cette convention, les Joint Bookrunners s'engageront, individuellement et non solidairement, à faire tous les efforts nécessaires pour souscrire chacun leur quote-part proportionnelle d'Actions Nouvelles, telle que spécifiée ci-dessous, dans la mesure de la souscription par les investisseurs au cours de la Période de souscription. Les Actions Nouvelles seront souscrites par les Joint Bookrunners en vue de leur distribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement des Actions Nouvelles qui ont été souscrites par les investisseurs pendant la Période de souscription, mais qui n'ont pas encore été acquittées à la date de l'augmentation de capital ("*Soft Underwriting*").

Le Soft Underwriting ne vaut pas pour les Actions Nouvelles auxquelles les actionnaires de référence doivent souscrire en exécution de l'engagement tel que précisé dans la section 6.11.2 ci-dessus.

Les Actions Nouvelles qui font l'objet d'une souscription dans le cadre de l'Offre, mais qui n'ont pas encore été payées par les investisseurs, sont "*soft underwritten*" par les Joint Bookrunners dans les proportions suivantes :

ING Belgique SA	50%
Petercam SA	50%
<hr/>	
	100%

La Société devrait, dans l'*Underwriting Agreement*, faire certaines déclarations, donner des garanties et exonérer les Joint Bookrunners de certaines responsabilités.

Il faut en outre s'attendre à ce que l'*Underwriting Agreement* précise également qu'en cas de survenance de certains événements, dont :

- (i) la suspension de la cotation sur Euronext Brussels, ou une modification négative significative de la situation financière ou des activités opérationnelles de la Société ou des marchés financiers, ou tout autre cas de force majeure ; ou
- (ii) les actionnaires de référence n'ont pas exercé, avant la clôture de la Période de souscription, tous leurs droits de souscription, n'ont pas souscrit valablement au nombre correspondant de Nouvelles Actions et s'étaient engagés à les payer à la date de l'augmentation de capital,

les Joint Bookrunners auront le droit, dans certaines conditions et après concertation avec la Société, de mettre un terme à l'*Underwriting Agreement* avant la date à laquelle l'augmentation de capital sera constatée. Si tel est le cas, les investisseurs en seront informés par une publication dans la presse financière belge.

7. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET CONDITIONS DE NEGOCIATION

7.1. Admission à la négociation

Les Droits de Préférence (coupon n° 4) seront détachés le 12 octobre 2010 après la clôture d'Euronext Brussels et seront négociables sur Euronext Brussels pendant la Période de souscription, à savoir du 13 octobre 2010 au 27 octobre 2010 inclus.

Les Actions Existantes seront dès lors négociées ex-coupon à partir du 13 octobre 2010.

La demande d'admission sur Euronext Brussels des Actions Nouvelles a été introduite. L'admission interviendra en principe le 3 novembre 2010.

À l'instar des Actions Existantes, les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sous le code ISIN BE0003856730, et les Droits de Préférence, sous le code ISIN BE0970116191.

7.2. Place de cotation

Les Actions seront exclusivement négociables sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

7.3. Offres simultanées

Non applicable.

7.4. Contrat de liquidité

Non applicable.

7.5. Stabilisation – Interventions sur le marché

Non applicable.

8. DÉTENTEURS D' ACTIONS SOUHAITANT LES VENDRE

Aucune Action Existante n'est vendue dans le cadre de la présente Offre.

9. CONVENTION DE BLOCAGE (LOCK-UP)

Selon toute attente, l'*Underwriting Agreement* fera en sorte que la Société, à compter de la date de sa conclusion et pour une période de 180 jours calendrier à compter de la clôture de l'Offre, sauf accord écrit préalable des Joint Bookrunners, s'abstiendra d'émettre ou de vendre des actions, options, warrants, titres convertibles ou autres droits de souscription d'actions ou d'achat d'actions de la Société, ou d'essayer de s'en défaire ou d'en octroyer, autrement (i) qu'au personnel et aux administrateurs de la Société et du Gérant (dans le cadre d'un plan d'intéressement du personnel) et (ii) dans le contexte de fusions ou d'apports en nature ayant trait à l'acquisition d'actifs immobiliers.

Aucun Actionnaire Existant n'a pris d'engagement de lock-up dans le cadre de la présente Offre.

10. COÛTS DE L'OFFRE

Si l'Offre est entièrement souscrite, le produit brut de l'Offre (soit le Prix d'émission multiplié par le nombre d'Actions Nouvelles) sera de 40.536.500 EUR.

Les frais liés à l'Offre sont estimés à environ 1.000.000 EUR et comprennent entre autres les redevances dues à la CBFA et à Euronext Brussels, la rémunération des Joint Bookrunners, des frais d'impression et de traduction du Prospectus, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication. Ces frais seront supportés par la Société.

L'estimation maximale du produit net de l'Offre est dès lors estimée à environ 39.536.500 EUR

11. DILUTION

11.1. Montant et pourcentage de la dilution immédiate résultant de l'Offre

Aucune dilution en termes de participation au capital et de droits aux dividendes dans le chef des Actionnaires Existants ne sera observée, pour autant qu'ils exercent tous leurs Droits de Préférence.

11.2. Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque

Le Prix d'émission est inférieur à la valeur intrinsèque de l'Action^[1]. En fonction de l'hypothèse selon laquelle 1.192.250 Actions Nouvelles seraient émises, la valeur intrinsèque par Action passerait de 48,19 EUR au 30 juin 2010 à 44,14 EUR.

11.3. Conséquences de l'Offre pour les Actionnaires Existants n'y souscrivant pas (ou y souscrivant seulement partiellement)

Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (tout ou partie) des Droits de Préférence dont ils disposent :

- subiront une dilution proportionnelle en termes de droits de vote et de droit aux dividendes dans les proportions décrites ci-dessous (en dessous de la présente section 11.3);
- seront exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque découle du fait que l'Offre est effectuée à un Prix d'émission inférieur au cours de bourse actuel de l'Action et à la valeur intrinsèque de l'Action. Théoriquement, la valeur des Droits de Préférence détenus par les Actionnaires Existants devrait compenser la réduction de la valeur financière qui est induite par le fait que le Prix d'émission est inférieur au cours de bourse. Les Actionnaires pourraient dès lors subir une perte de valeur s'ils n'étaient pas en mesure

^[1] La valeur intrinsèque de l'Action est calculée en divisant le total des fonds propres consolidés par le nombre d'Actions émises

de céder leurs Droits de Préférence à la valeur théorique de ceux-ci (et si le prix de vente des Scripts n'induisait aucun paiement relatif aux Droits de Préférence non exercés à concurrence d'un montant qui est égal à cette valeur théorique). Même en cas de vente des Droits de Préférence à leur valeur théorique, si le cours de bourse de l'Action est inférieur à la valeur intrinsèque de l'Action, l'Actionnaire Existant réalisera une perte financière.

L'incidence de l'émission sur la participation de 1% dans le capital d'un Actionnaire existant détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Offre est présenté ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes avant la clôture de l'Offre (c'est-à-dire 2.980.625 Actions Existantes) et du nombre prévu d'Actions Nouvelles qui seront émises (c'est-à-dire 1.192.250), compte tenu d'un montant maximal de 40.536.500 EUR pour l'Offre et d'un Prix d'émission de 34,00 EUR.

	Participation dans l'actionariat en %
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1%
Après l'émission des Actions Nouvelles	0,7143 %

11.4. Actionariat après l'Offre²¹

Actionnaires	Avant l'augmentation de capital		Après l'augmentation de capital	
	# actions	% (capital)	# actions	% (capital)
Famille Mestdagh	996.310	33,43%	1.324.704	31,75%
AG Insurance	447.946	15,03%	627.124	15,03%
Autres	1.536.369	51,54% ²²	2.221.047	53,22%
TOTAL	2.980.625	100%	4.172.875	

²¹ Ce tableau part de l'hypothèse que l'Offre est entièrement souscrite. N'y sont repris que les actionnaires détenant une participation représentant plus de 5% du capital de la Société dont la position à l'égard de l'Offre est connue de la Société au jour de la rédaction de la Note d'Opération.

²² Ce pourcentage comprend le *free float* de 31,94%, la participation du Groupe Selma de 8,67%, celle du Groupe De Meester de 5,54% et celle de M.Germain Mestdagh de 5,39%.

12. TENDANCES ET DEVELOPPEMENTS RECENTS AU SEIN DE LA SOCIETE

12.1. Développements récents

12.1.1. Rapport financier semestriel au 31 mars 2010

Pour les résultats relatifs au 1^{er} semestre 2010 (1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010), il est renvoyé aux documents repris en annexe 1 à la Note d'Opération.

Un complément d'information au rapport financier semestriel couvrant la période allant du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010 (publié le 20 mai 2010) est repris ci-dessous:

- La période couverte par ce rapport va du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010
- En première page du rapport financier semestriel, la Société indique que le portefeuille comprend 107 immeubles. Par nombre d' « immeubles », la Société entend exprimer le nombre de sites qu'elle détient, chaque site pouvant être composé de plusieurs bâtiments Ascencio a revu et établi les critères de définition de la notion d'immeuble utilisés par ses deux experts afin d'assurer une cohérence dans la comptabilisation de ses bâtiments. Le nombre exprimé dans la présente Note d'Opération est différent du nombre (127) utilisé dans le rapport semestriel au 31 mars 2009 dans la mesure où ce nombre était exprimé par immeuble et non pas par site.
- En page 2 du rapport financier semestriel, la Société fait mention du statut SIIC ; des précisions quant à ce régime fiscal peuvent être trouvées dans la présente Note d'Opération aux sections 2.4.2 et 5.3.2
- En pages 4 (Analyse du Bilan consolidé) et 12 (Bilan résumé consolidé au 31 mars 2010) du rapport financier semestriel, les projets en développement (88 KEUR) doivent, selon la norme IAS 40 révisée, être intégrés dans les immeubles de placement, ce qui porte le total de ces derniers à 259.109 KEUR
- En pages 5 (analyse du compte de résultats consolidé), 14 (point 6.2 – Etat résumé du résultat consolidé global) et 20 (Note 9 et 10) du rapport financier semestriel, un reclassement a été opéré dans les chiffres comparatifs au 31 mars 2009 : un montant de 138 KEUR a été reclassé de charges immobilières en frais généraux, ceci pour rendre la comparaison avec les chiffres au 31 mars 2010 pertinente. Le total des charges immobilières au 31 mars 2009 est de ce fait de 1.282 KEUR, celui des frais généraux de 910 KEUR.
- En pages 5 (analyse du compte de résultats consolidé) et 6 (Perspectives) du rapport financier semestriel, des commentaires sont apportés au sujet de l'évolution des revenus locatifs. Ces commentaires, présents dans deux paragraphes différents, doivent être lus de manière conjointe pour leur bonne compréhension
- En page 14 (Etat résumé du résultat consolidé global), les frais techniques (361.000 EUR), les frais de gestion immobilière (533.000 EUR) et les autres charges immobilières (388.000 EUR) donnent un total de 1.282.000 EUR et non 1.144.000 EUR ;
- En page 15 (tableau résumé consolidé des flux de trésorerie) du rapport financier semestriel, le total de des flux de trésorerie des activités de financement au 31 mars 2010 est de - 12.884.000 EUR à la place de - 12.844.000 EUR comme mentionné dans le rapport financier semestriel.

- En page 16, l'état résumé consolidé de variation des capitaux propres est le suivant :

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves disponibles	Réserves indisponibles	Résultats non distribués	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Total des capitaux propres
	A	B	C	D	D	E	F	F	
Solde au 30 septembre 2008	14.805	125.735		3.658	3.955	8.960	-4.289		152.824
Distribution dividende (décembre 2008)						-8.763			-8.763
Constitution de réserves indisponibles					1.873	-1.873			
Prélèvement sur réserves disponibles				-1.676		1.676			
Requalification de réserves (15/9/2009)				5.828	-5.828				
Ajustement de l'impact des frais de mutation suite aux ventes d'immeubles							26		26
Résultat de l'exercice						2.861			2.861
Solde au 30 septembre 2009	14.805	125.735		7.810		2.861	-4.263		146.948
Distribution dividende (décembre 2009)						-8.107			-8.107
Prélèvement sur réserves disponibles				-5.247		5.247			
Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission	2.981	-2.981							
Résultat net global						4.044	19		4.063
Solde au 31 mars 2010	17.786	122.754		2.563		4.045	-4.244		142.904

- En page 18, le tableau de la Note 3 est le suivant :

	31/03/2010	30/09/2009
Solde au début de l'exercice	260.728	252.566
Acquisitions de sociétés immobilières		0
Acquisitions d'immeubles		9.769
Transfert du compte projets de développement		1.041
Cessions	-695	-1.672
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	-960	0
Variation de juste valeur	-52	-983
Plus-value sur vente d'immeubles		7
Transfert des Projets de développement (IAS 40 révisée)	88	
Nouveau solde	259.109	260.728

- En page 22 (Déclaration des personnes responsables), par le « gérant statutaire », il faut comprendre « La Société, représentée par son Gérant Ascencio SA, lui-même représenté par son conseil d'administration »

12.1.2. Acquisition de magasins "Grand Frais"

La Société a procédé à l'acquisition de 7 magasins "Grand Frais" en France, durant le mois d'avril 2010. Il est renvoyé au document repris en annexe 2 à la Note d'Opération.

12.1.3. Résultats du Q3 de 2010

12.1.3.1. Déclaration intermédiaire du 18 août 2010

S'agissant des développements récents relatifs à la Société, il est fait référence à la déclaration intermédiaire annonçant les résultats du troisième trimestre de 2010, publiée le 18 août 2010 et dont un extrait est reproduit ci-dessous. Celle-ci a fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire de la Société.

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE
TROISIÈME TRIMESTRE 2010
RÉSULTAT NET COURANT : 7,35 MILLIONS EUR
RÉSULTAT NET (INCLUANT LES ÉLÉMENTS NON MONÉTAIRES): 4,76 MILLIONS EUR
TAUX D'OCCUPATION EN HAUSSE : 94,4%
PREMIÈRE INTÉGRATION DANS LE PÉRIMÈTRE DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS FRANÇAIS « GRAND FRAIS »

Chiffres clés au 30 juin 2010

Les **revenus locatifs** pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010 s'élèvent à 13,81 millions EUR, stables par rapport aux revenus locatifs au 30 juin 2009.

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1^{er} avril 2010 – 30 juin 2010), les revenus locatifs s'élèvent à 4,87 millions EUR, en augmentation par rapport au même trimestre de l'année passée (4,68 millions EUR). Cette augmentation résulte notamment, pour la période allant du 16 avril 2010 au 30 juin 2010, des loyers de 0,3 million EUR provenant des magasins « Grand Frais » acquis le 15 avril 2010.

Le **résultat net courant** atteint 7,35 millions EUR pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010, en léger retrait par rapport au résultat net courant enregistré à la fin du troisième trimestre de 2009 (7,85 millions EUR). Cela se justifie notamment par le fait que l'intégralité des frais relatifs à l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (droits d'enregistrement, frais de due diligence et d'expertise, frais d'agents) a été prise en charge au cours de ce trimestre (0,57 million EUR).

(x 1.000 EUR)	30/06/2010 9 mois	30/06/2009 9 mois	30/06/2010 3 mois	30/06/2009 3 mois
Revenus locatifs	13.810	13.862	4.873	4.683
Autres recettes et frais d'exploitation	-141	256		-22
Résultat immobilier	13.669	14.118	4.873	4.661
Charges immobilières	-1.697	-1.947	-302	-803
Frais généraux	-1.521	-1.260	-944	-212
Résultat immobilier net	10.451	10.911	3.627	3.646
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	15	11	3	0
Charges d'intérêts	-3.079	-3.032	-1.119	-989
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-49	-37	-11	-2
Impôts sur le résultat net courant	13	-4	12	10
Résultat net courant	7.351	7.849	2.512	2.665
Résultat sur vente d'immeubles de placement	128	7	39	4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-145	-686	-93	684
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	-17	-679	-54	688
Impact IAS 39	-2.573	-5.401	-1.741	595
Résultat net	4.761	1.769	717	3.948
Résultat net courant par action (EUR)	2,47	2,63	0,84	0,89
Résultat net (EUR)	1,60	0,59	0,24	1,32

Le résultat net pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010 s'élève à 4,76 millions EUR contre 1,77 millions EUR pour la même période lors de l'exercice 2009.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier depuis le début de l'exercice s'établit à -0,15 million EUR.

Le résultat net sur 9 mois reste affecté par l'effet cumulé de la variation négative de la juste valeur sur instruments financiers (norme IAS 39).

Bien que s'agissant d'éléments d'origine non monétaire, l'application de la norme précitée impacte le résultat cumulé des trois premiers trimestres à hauteur de -2,57 millions (-5,40 millions EUR au 30 juin 2009).

L'impact de la variation de la juste valeur des instruments financiers sur le troisième trimestre de l'exercice 2010 est de -1,74 millions EUR suite à la nouvelle baisse des taux d'intérêt à long terme subie au cours de ce trimestre ; ces deux instruments de couverture portent sur une longue durée (2018 et 2022).

Le ratio d'**endettement** s'établit au 30 juin 2010 à 49,6 % contre 45,6 % au 30 juin 2009. Cette augmentation résulte de l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » qui a été financée intégralement par endettement bancaire (utilisation des lignes de crédit corporate disponibles et reprise de l'endettement présent dans les sociétés rachetées).

Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce-dernier s'établirait 45,9%.

La **valeur intrinsèque** par action²³ s'établit quant à elle à 48,19 EUR contre 48,93 EUR au 30 juin 2009.

	30/06/2010	30/06/2009
Ratio d'endettement	49,6 %	45,6 %
Ratio de diversification ²⁴	16,59 %	17,85 %
Valeur intrinsèque par action (EUR)	48,19 EUR	48,93 EUR

²³ Le nombre total d'actions est de 2.980.625.

²⁴ Le ratio de diversification représente la part des loyers payés par le locataire 'Champion'.

Bilan consolidé au 30 juin 2010

(x 1.000 EUR)	30/06/2010	30/09/2009
Actif	286.602	269.319
Actifs non courants	280.150	261.697
Actifs courants	6.452	7.622
Capitaux propres et passifs	286.602	269.319
Fonds propres	143.650	146.948
Passifs non courants	139.574	119.639
Passifs courants	3.378	2.732

Au 30 juin 2010, le total de l'actif (286,60 millions EUR) se compose principalement d'immeubles de placement (278,95 millions EUR du total) et d'actifs courants (6,45 millions EUR) qui comprennent les actifs détenus en vue de la vente (1,2 millions EUR), les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Au 30 juin 2010, le total du passif se compose des fonds propres à concurrence de 143,65 millions EUR et d'une dette totale de 142,95 millions EUR.

Ascencio dispose actuellement de lignes de crédit contractées auprès de 3 organismes financiers belges pour un total d'EUR 175 millions, dont 111,54 millions sont utilisés au 30 juin 2010.

Investissements

Ascencio a conclu le 15 avril 2010 l'acquisition en France de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » par la reprise des parts de 7 sociétés civiles immobilières (SCI). L'investissement porte sur un montant de 21,3 millions d'euros, conforme à l'estimation de l'expert immobilier.

Tous les magasins sont loués aux partenaires Grand Frais dans le cadre de baux de 9 ans fermes ainsi qu'à quelques petits indépendants pour certaines cellules annexes (boulangerie, coiffeur, fleuriste, etc.).

Portefeuille immobilier au 30 juin 2010

La juste **valeur du portefeuille immobilier** reste stable à périmètre constant. Elle intègre pour la première fois le portefeuille d'actifs français « Grand Frais », et s'établit au 30 juin 2010, à 278,86 millions EUR²⁵.

²⁵ Hors projets de développement

Ascencio a par ailleurs procédé à la vente, au cours de ce troisième trimestre de l'exercice 2010, d'un bâtiment non stratégique, localisé à Zaventem. Un autre bâtiment fait l'objet d'un compromis de vente au 30 juin 2010 ; ce bâtiment est un actif non commercial et rentre dans la politique d'arbitrage appliquée par Ascencio sur ses actifs non commerciaux. Les prix de vente encaissés ou prévus par compromis ne sont pas inférieurs à la dernière valeur estimée par les experts immobiliers de la sicafi.

	30/06/2010	31/03/2010	30/06/2009
<i>Juste valeur</i>	278.863.522 EUR	259.021.941 EUR	260.972.139 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	19.728.894 EUR	18.249.886 EUR	18.402.357 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	20.898.037 EUR	19.565.066 EUR	19.937.666 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,90%	6,86 %	6,86 %
<i>Taux d'occupation* en %</i>	94,4%	93,3 %	92,3 %

* basé sur la valeur locative

Au 30 juin 2010, le **taux d'occupation** s'établit à 94,4%, en progression par rapport au trimestre précédent (93,3%) et au 30 juin 2009 (92,3%).

La progression du taux d'occupation s'explique par un certain nombre de prises en location et par l'incorporation du portefeuille d'actifs français « Grand Frais », entièrement loués.

Evénements et transactions importants après le 30 juin 2010

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers intermédiaires après le 30 juin 2010, à l'exception de la décision de principe d'augmentation de capital dont il est mention au dernier paragraphe de cette déclaration.

Perspectives

L'intégration du portefeuille « Grand Frais » se déroule de manière harmonieuse ; ces actifs contribuent d'ores et déjà de manière positive au résultat net à la clôture du troisième trimestre 2010.

Ascencio a pu bénéficier partiellement (pour la partie de sa dette non couverte par les instruments IRS Callable) de taux d'intérêt très bas, ce qui explique que les charges financières n'ont que très légèrement augmenté en comparaison avec l'exercice précédent, malgré l'acquisition en France. Par contre, cet environnement de taux a eu un impact défavorable sur la juste valeur des instruments de couverture et a engendré une nouvelle dépréciation de 1,74 millions EUR (élément non cash) sur ce dernier trimestre.

Il se confirme qu'en l'absence de nouvelles détériorations de la juste valeur des immeubles de placement et/ou des instruments de couverture, Ascencio devrait pouvoir distribuer au terme de son

exercice 2009-2010²⁶ un dividende du même ordre que celui payé en décembre 2009 (soit 2,7176 EUR bruts par action).

Augmentation de capital

Le conseil d'administration du Gérant de la SICAFI, qui s'est réuni ce 16 août 2010, a confirmé envisager la réalisation d'une offre en souscription publique d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces de l'ordre de 40 millions EUR et ce dans le cadre du capital autorisé, avec droit de préférence. Cette opération permettrait à Ascencio de poursuivre sa stratégie de croissance de son portefeuille tout en maintenant un taux d'endettement adéquat. Ascencio analyse en ce moment un certain nombre de projets d'investissement en Belgique et en France.

Le conseil d'administration souligne par ailleurs que le caractère public de l'opération offrirait la possibilité à tous les actionnaires existants d'y participer et d'ainsi continuer à bénéficier de la croissance d'Ascencio.

Le conseil d'administration ne manquera pas de communiquer tout développement ultérieur à cet égard.

Ascencio a mandaté conjointement ING Belgique et Petercam afin de l'accompagner dans ce processus.

12.1.3.2. Rapport du commissaire de la Société relatif à la déclaration intermédiaire du 18 août 2010

Le rapport du commissaire de la Société relatif aux informations financières consolidées intermédiaires pour la période de neuf mois clôturée le 30 juin 2010 est reproduit ci-dessous:

"Rapport de revue limitée sur les informations financières consolidées intermédiaires pour la période de neuf mois clôturée le 30 juin 2010

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan résumé consolidé et de l'état résumé du résultat global consolidé (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Ascencio SCA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour la période de neuf mois clôturée le 30 juin 2010. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

²⁶ Cette prévision a été confirmée par la Société dans son communiqué de presse du 5 octobre 2010. La distribution du dividende reste toutefois soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire de 2010.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée applicables en Belgique telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour la période de neuf mois clôturée le 30 juin 2010 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et selon des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Diegem, le 17 Août 2010

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck"

12.1.4. Récent développement après la clôture du Q3 de 2010

12.1.4.1. Radiation

L'action de la Société a été radiée de la cote de Euronext Paris avec effet le 3 septembre 2010. Cette radiation se justifie notamment par les coûts importants relatifs à la cotation de l'Action sur Euronext Paris, une modification de la législation SIIC n'imposant plus la cotation de l'Action sur Euronext Paris et la liquidité limitée de l'Action sur Euronext Paris.

12.1.4.2. Dirigeants effectifs et représentant permanent du Gérant

La direction effective de la Société est exercée par la SPRL Somabri, représentée par Marc Brisack, la SPRL VAL U Invest, représentée par Valéry Autin, Jacqueline Paulus et Stéphanie Vanden Broecke, sous la direction de la SPRL SOMABRI, directeur général.

La SPRL Carl Mestdagh a renoncé à ses fonctions de dirigeant effectif; elle reste cependant administrateur non-exécutif et président du conseil d'administration d'Ascencio SA.

Par ailleurs, le conseil d'administration du 28 septembre 2010 a décidé de nommer Carl Mestdagh, en lieu et place de la SPRL Carl Mestdagh, dans les fonctions de représentant permanent du Gérant auprès de la Société.

12.1.4.3. Application par la Société du code belge de gouvernance d'entreprise

En 2004, le comité de gouvernance d'entreprise a publié le code belge de gouvernance d'entreprise destiné aux sociétés cotées afin d'établir divers principes de bonne gouvernance et de transparence. La bonne gouvernance est une préoccupation centrale et continue des actionnaires, investisseurs et gestionnaires de sociétés. Ce code a fait l'objet d'une réflexion évolutive depuis sa sortie et d'une refonte globale début 2009.

Ascencio s'efforce d'appliquer les lignes de conduite et recommandations contenues dans ce code et dans sa nouvelle version parue le 12 mars 2009. Ascencio s'est dotée d'une charte de gouvernance d'entreprise afin d'adopter des principes de gouvernance d'entreprise et de les rendre transparents (voyez à ce sujet la page 13 du Document d'Enregistrement).

Le code de gouvernance d'entreprise 2009 est applicable à la Société à dater de l'exercice 2009-2010. Une réflexion globale permettra à Ascencio de faire le point en cette matière à l'occasion de la publication de son prochain rapport financier annuel²⁷ et de détailler de manière plus précise en quoi elle respecte ou non et pourquoi les principes, dispositions et lignes de conduite contenus dans le Code 2009. La Charte et les règlements d'ordre intérieurs seront adaptés le cas échéant.

Cette réflexion porte notamment sur la question de la constitution de comités spécialisés tels que le comité de nomination et le comité de rémunération.

Cette réflexion se fera également à la lumière de la nouvelle loi du 6 avril 2010, publiée au Moniteur Belge du 23 avril 2010, visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et les entreprises publiques autonomes et visant à modifier le régime des interdictions professionnelles dans le secteur bancaire et financier. Une majorité de ses dispositions rentrera en vigueur à compter de l'exercice qui débute après la publication de ladite loi, soit pour Ascencio, l'exercice commençant au 1^{er} octobre 2010.

Il convient de souligner à cet égard que, vu sa petite structure, Ascencio n'a pas à ce jour mis en place un comité de nomination et de rémunération. Le comité d'audit n'est quant à lui pas composé d'une majorité d'administrateurs indépendants conformément au code de gouvernance mais d'un administrateur indépendant sur les deux membres que composent ce comité.

12.2. Perspectives

12.2.1. Perspectives d'Ascencio pour l'exercice 2009-2010

Pour ce qui concerne les neuf premiers mois de l'exercice 2009-2010, les chiffres réels ont été utilisés. Pour le dernier trimestre de cet exercice, des hypothèses ont été retenues, telles que celles-ci sont explicitées dans la section 12.2.1.1 ci-dessous. Comme cela est indiqué à la section 3.3.2, les comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 n'ont pas encore été

²⁷ Le Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 n'étant pas encore applicable pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2009, il n'a donc pas été évoqué dans le rapport financier annuel 2009, qui fait partie du Prospectus.

établis ni audités à la date de la publication de la Note d'Opération. Les résultats annuels de la Société relatifs à cet exercice seront publiés le 16 novembre 2010.

Il convient également de noter que le conseil d'administration du Gérant de la Société a confirmé par un courrier adressé à la CBFA en date du 11 octobre 2010 que les projets de comptes au 30 septembre 2010, qui seront arrêtés par le conseil d'administration du Gérant à l'occasion de sa réunion du 9 novembre prochain, ne contiennent, à la meilleure connaissance des membres du conseil, pas d'élément susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les prévisions formulées dans la section 12.2.1 de la Note d'Opération.

12.2.1.1. Hypothèses retenues

Hypothèses relatives à des facteurs que le Gérant et la direction effective peuvent influencer:

- Les chiffres réels des neuf premiers mois ont été repris.
- Pour le dernier trimestre de l'exercice, le résultat net courant a été estimé sur base des contrats de location en cours au 31 juillet 2010 (aucun départ ou arrivée de locataire non connus à cette date n'ont été pris en compte dans l'estimation des loyers), sur base des travaux d'entretien et de réparation engagés ou budgétés avant le 30 septembre 2010 (frais techniques) et sur base d'une structure de coûts opérationnels identique à celle des trois premiers trimestres (hors éléments non récurrents tels que les frais liés à l'acquisition des magasins « Grand Frais »).

Hypothèses relatives à des facteurs que le Gérant et la direction effective ne peuvent pas influencer:

- Le résultat financier tient compte d'un taux Euribor 1 mois de 0,75% pour le dernier trimestre.
- Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Ascencio s'élève à 277 millions EUR en hausse de 6% par rapport au 30 septembre 2009 suite notamment à l'acquisition des magasins Grand Frais. Au 30 septembre 2010, la juste valeur négative des instruments financiers s'élève à 11,6 millions EUR. La variation de la juste valeur de ces instruments induit une nouvelle charge latente nette de 3,7 millions EUR au 30 septembre 2010 (à comparer à 6,2 millions EUR pour l'exercice 2008/2009).

12.2.1.2. Compte de résultats prévisionnel pour l'exercice comptable 2009-2010 comparé aux chiffres réels de l'exercice 2008-2009 et aux neufs premiers mois de l'exercice 2009-2010

La prévision du compte de résultats pour l'exercice 2009-2010 repose sur les hypothèses décrites au point 12.2.1.1.

Compte de résultats consolidé ASCENCIO SCA	Réalisé 30/06/2010 (x 1.000 EUR) 9 mois	Prévisions 30/09/2010 (x 1.000 EUR) 12 mois	Réalisé 30/09/2009 (x 1.000 EUR) 12 mois
Résultat locatif net	13.810	18.729	18.423
Charges immobilières	-1.697	-2.885	-2.828
Autres produits et charges d'exploitation	-98	-220	74
Résultat d'exploitation des immeubles	12.015	15.624	15.669
Frais généraux	-1.521	-2.004	-1.709
Autres revenus et charges d'exploitation	-43	-68	95
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.451	13.552	14.055
Résultat financier (hors IAS 39)	-3.113	-4.366	-4.104
Impôt	13	13	0
RESULTAT NET COURANT²⁸	7.351	9.199	9.951

Commentaires sur le compte de résultats prévisionnel :

1. *Résultat locatif net*

Le résultat locatif net est basé sur les contrats en cours au 31 juillet 2010. Aucune nouvelle location, aucun départ et aucune indexation n'ont été intégrées dans ces prévisions. La prise en compte du loyer trimestriel (juillet, août et septembre 2010) complet pour les magasins Grand Frais achetés en avril 2010 explique la légère augmentation du résultat locatif net projeté pour le dernier trimestre.

2. *Charges immobilières*

Les charges immobilières se composent principalement des coûts d'entretien et de réparation des immeubles du portefeuille et des frais de gestion immobilière. Les charges immobilières devraient être du même ordre de grandeur que pour l'exercice 2008-2009 car certains travaux importants devraient encore être réalisés avant le 30 septembre 2010.

3. *Frais généraux de la Société*

La prévision des frais généraux tient compte des frais déjà exposés au cours des 9 premiers mois, et notamment des coûts supportés dans le cadre de l'acquisition des immeubles Grand Frais. La prévision des trois derniers mois s'est faite sur une base de structure de coûts identique à celle en place au 31 juillet 2010.

²⁸ Le résultat net courant correspond au résultat net retraité de la juste valeur des instruments financiers et du résultat sur portefeuille.

Les principaux frais généraux sont les suivants :

4. Honoraires versés à des tiers

Ces derniers se composent des charges relatives :

- à la rémunération annuelle du commissaire-réviseur
- aux conseillers juridiques
- aux conseillers comptables et financiers

5. Frais de cotation

Ces frais se composent notamment de la contribution annuelle de la taxe OPC et des versements afférents à l'inscription à la cote sur la bourse.

Relations publiques, communication et publicités : cette rubrique se compose des coûts relatifs à la communication externe sur les plans financier et commercial

6. La rémunération du Gérant : le Gérant de la Société perçoit une rémunération annuelle égale à 4% du dividende brut de l'exercice.

7. *Résultat financier*

Le résultat financier prévisionnel du dernier trimestre se base sur l'endettement réel au 31 juillet 2010 (**114 millions EUR²⁹**) (et inchangé pour les deux mois restants) et sur un taux d'intérêt de 0.75% pour l'Euribor 1 mois. Il a été également tenu compte des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt dont disposent la Société et qui fixent, pour une partie significative de son endettement, ses taux d'intérêts. Il est aussi précisé qu'il a été tenu compte des marges bancaires sur les lignes de crédit existantes et que le coût moyen de l'endettement sera de l'ordre de 3,70%.

²⁹Ce montant est celui de l'endettement sur lequel porte des charges financières (lignes de crédit, leasing) et non pas celui retenu pour calculer le ratio d'endettement tel que défini par l'AR du 21 juin 2006 .

12.2.1.3. Bilan prévisionnel au 30 septembre 2010, comparé aux chiffres réels au 30 septembre 2009 et au 30 juin 2010

Bilan consolidé ASCENCIO SCA	Réalisé 30/06/2010 9 mois (x 1.000 EUR)	Prévisions 30/09/2010 12 mois (x 1.000 EUR)	Réalisé 30/09/2009 12 mois (x 1.000 EUR)
ACTIF			
Actifs non courants	280.150	278.388	261.697
Goodwill	292	292	
Immeubles de placement	278.948	277.186	260.762
Autres immobilisations corporelles	574	574	592
Actifs financiers non courants	336	336	343
Actifs courants	6.452	8.685	7.622
TOTAL ACTIF	286.602	287.073	269.319
Capitaux propres			
Capitaux propres	143.650	145.498	146.948
Passif			
Passifs non courants	139.574	138.420	119.639
Passifs courants	3.378	3.155	2.732
Passif	142.952	141.575	122.371
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	286.602	287.073	269.319

Commentaires sur le bilan prévisionnel :

1. Placements immobiliers

Cette rubrique reprend le portefeuille consolidé des immeubles détenus en Belgique et en France, valorisé selon la norme IAS 40. La juste valeur reprise au 30 septembre 2010 représente l'évaluation du portefeuille immobilier de la Société à cette date, faite par les experts immobiliers de la Société.

2. Actifs circulants

Les actifs circulants se composent essentiellement des actifs détenus en vue de la vente, des créances commerciales, de la trésorerie et des comptes de régularisation.

3. Fonds propres

Les fonds propres tiennent compte des fonds propres au 30 juin 2010 et du résultat prévisionnel pour le dernier trimestre de l'exercice 2010. Les fonds propres ne tiennent pas compte de la distribution du dividende projeté de l'exercice 2010, à verser en décembre 2010, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire de 2010.

4. Passifs non courants

Les passifs non courants se composent principalement des dettes financières à long terme et de la valorisation négative au 30 septembre 2010 des instruments de couverture financiers (11,6 millions EUR).

5. Passifs courants

Les passifs courants se composent en grande partie des dettes commerciales et des comptes de régularisation.

12.2.1.4. Rapport du commissaire à propos du compte de résultats et du bilan estimés

Voyez à ce sujet la section 12.2.2 in fine.

12.2.2. Perspectives d'Ascencio pour l'exercice 2010-2011

Sur la base des investissements évoqués au Chapitre 4 (4.4. Raisons de l'Offre et utilisation du produit), en ce compris un ou plusieurs investissements non encore identifiés pour un montant total de 15 millions d'EUR, la Société anticipe de pouvoir réaliser, au terme de l'exercice 2010-2011, un résultat net courant de l'ordre de 12,6 millions EUR. Si aucune détérioration de la juste valeur du portefeuille immobilier et de la juste valeur des instruments de couverture financiers n'est enregistrée avant le 30 septembre 2011, Ascencio prévoit de pouvoir maintenir, en décembre 2011, son dividende au niveau actuel de 2,7176 EUR brut par action.

Outres les investissements et leurs rendements respectifs dont il est mention au Chapitre 4 (4.4. Raisons de l'Offre et utilisation du produit), les hypothèses suivantes ont été retenues :

Hypothèses relatives à des facteurs que le Gérant et la direction effective peuvent influencer

Aucune nouvelle location et aucun nouveau départ (inconnus en date du 31 juillet 2010) n'ont été pris en compte dans les perspectives 2010-2011 ;

- Les charges immobilières ont été estimées sur la base de l'exercice 2009-2010 et sur la base, pour la partie relative aux coûts d'entretien et de réparation des immeubles du portefeuille, des budgets prévus pour l'exercice 2010-2011 ;
- L'estimation des frais généraux s'est faite sur une base d'une structure de coûts identique à celle en place au 31 juillet 2010 et intègre également les frais relatifs aux acquisitions envisagées au Chapitre 4 (4.4. Raisons de l'offre et utilisation du produit) ;
- Les prévisions relatives aux charges financières ont été estimées sur la base d'un endettement :
 - o dans un premier temps diminué du produit net de l'augmentation de capital ;
 - o qui augmente par la suite, au fur et à mesure de la réalisation des investissements évoqués au Chapitre 4 (4.4. Raisons de l'offre et utilisation du produit)

Hypothèses relatives à des facteurs que le Gérant et la direction effective ne peuvent pas influencer

- Aucune prévision n'a été faite sur l'évolution de la juste valeur :
 - o du portefeuille immobilier ; et
 - o des instruments de couverture ;

- Une indexation conservatrice a été prise en compte pour les baux en vigueur au 31 juillet 2010 ;
- L'estimation des charges financières s'est également faite sur la base d'une progression de l'Euribor 1 mois de 10 points de base par mois jusqu'en septembre 2011.

Le rapport du commissaire de la Société sur le bilan et le compte de résultats consolidés prévisionnels pour la période se terminant le 30 septembre 2010 et le compte de résultats consolidés prévisionnels pour la période se terminant le 30 septembre 2011 ("l'Information Prévisionnelle") de la Société et ses filiales (ensemble « le Groupe ») est reproduit ci-dessous:

"Le 12 octobre 2010,

Chers Messieurs

Nous vous faisons rapport sur le bilan et le compte de résultats consolidés prévisionnels pour la période se terminant le 30 septembre 2010 et le compte de résultats consolidés prévisionnels pour la période se terminant le 30 septembre 2011 ("l'Information Prévisionnelle") de Ascencio SCA (la « Société ») et ses filiales (ensemble « le Groupe »). L'Information Prévisionnelle, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans la section 12.2 du prospectus, daté du 12 octobre 2010.

Ce rapport est établi en application de l'Annexe I point 13.2 du Règlement CE n° 809/2004 ("le Règlement sur les Prospectus").

Responsabilités

Il est de la responsabilité du conseil d'administration de la Société de préparer l'Information Prévisionnelle, conformément aux dispositions du Règlement sur les Prospectus.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion, comme requis par le Règlement sur les Prospectus, sur l'établissement correct de l'Information Prévisionnelle et de vous faire rapport sur cette opinion. Nous n'assumons aucune responsabilité et n'accepterons aucune obligation vis-à-vis de tiers ayant encouru un dommage résultant de, ou découlant de, ou faisant suite à ce rapport ou notre opinion, requise par, et émise uniquement dans le but de se conformer à l'Annexe I point 23.1 du Règlement sur les Prospectus, par lequel nous acceptons son inclusion dans le prospectus.

Base de préparation de l'Information Prévisionnelle

L'Information Prévisionnelle a été établie sur les bases mentionnées dans la section 12.2 du prospectus. Elle est basée sur les états financiers intermédiaires non audités en date du 30 juin 2010. L'Information Prévisionnelle doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe qui ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2009.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" et ISAE 3000 "Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information", tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle l'Information Prévisionnelle a été établie, et la vérification de l'établissement correct de l'Information Prévisionnelle sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe telles qu'elles ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers en date du 30 septembre 2009.

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

Etant donné que l'Information Prévisionnelle et les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles, nous ne pouvons émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans l'Information Prévisionnelle. Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives.

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

Opinion

A notre avis, sous réserve des remarques indiquées ci-dessus, l'Information Prévisionnelle a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2009.

Nous attirons l'attention sur le fait que l'Information Prévisionnelle pour la période se terminant au 30 septembre 2011 ne tient pas compte des éventuelles variations de juste valeur des instruments financiers et des immeubles de placement par rapport au 30 septembre 2010. Toutefois ces variations de juste valeur pourraient avoir un impact significatif sur l'Information Prévisionnelle.

Pour les objectifs de l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus, nous sommes responsables de ce rapport comme faisant partie du prospectus et nous déclarons que nous avons pris toutes les mesures raisonnables pour nous assurer que l'information contenue dans ce rapport est, à notre meilleure connaissance, conforme à la réalité et ne contient pas d'omission de nature à altérer sa portée. Cette déclaration est incluse dans le prospectus en conformité avec l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus.

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy"

Annexe 1 - Rapport financier semestriel couvrant la période allant du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010, publié le 20 mai 2010

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
Information réglementée

Le 20 mai 2010
Sous embargo jusqu'à 17h45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2009-2010
PERIODE ALLANT DU 30 SEPTEMBRE 2009 AU 31 MARS 2010

Résultat net courant : 4,8 millions EUR
Résultat net : 4 millions EUR
Stabilité de la juste valeur du portefeuille
Première acquisition en France le 15 avril 2010

1. Présentation

Ascencio SCA est une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) spécialisée dans l'activité dite de 'retail warehouses'. Son portefeuille comprend actuellement 107 immeubles répartis sur toute la Belgique et la France pour une surface totale de 254.142 m² et une juste valeur de 259 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price. Des enseignes actives dans d'autres secteurs comme Kréfel, Mr. Bricolage, Hubo, Zeeman, permettent de diversifier le portefeuille d'Ascencio.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris. Sa capitalisation boursière s'élève à 126,080 millions EUR au 31 mars 2010 (cours de l'action à cette date : 42,30 EUR).

2. Corporate Governance¹

Accords avec les parties liées

Les accords conclus avec les copromoteurs, à savoir Eric, Carl et John Mestdagh d'une part et Fortis Real Estate d'autre part n'ont pas été modifiés durant ce premier semestre.

Le conseil d'administration d'Ascencio SA avait donné son accord le 19 novembre 2007² sur une option d'achat portant sur le site du Grand Bazar à Verviers conclue en faveur d'Equilis. Equilis a confirmé qu'elle ne souhaitait pas exercer cette option.

3. Rapport de gestion intermédiaire

3.1. Evénements et transactions importants

Investissement au cours du premier semestre

Aucune transaction d'investissement n'a été réalisée pendant ce premier semestre se terminant le 31 mars 2010.

Désinvestissement au cours du premier semestre

Le 7 octobre 2009, Ascencio a vendu un immeuble de bureau partiellement inoccupé d'environ 1.500 m² situé à Hoboken pour un montant de 800.000 EUR. Le montant de la vente est supérieur à la juste valeur du site telle que déterminée par l'expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte (soit 712.858 EUR).

Statut SIIC - Augmentation de capital

Ascencio a procédé le 24 mars 2010 à une augmentation de son capital social par incorporation d'une partie des « primes d'émission » sans création d'actions nouvelles, et ce dans le cadre du capital autorisé. Le capital est ainsi passé de 14.903.125 EUR à 17.883.750 EUR. Cette augmentation de capital est nécessaire pour l'obtention du statut SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) en France.

Les statuts ont bien entendu été adaptés en conséquence³.

¹ Toutes les informations concernant la structure de la société figurent dans le rapport annuel 2009.

² Voir rapport annuel 2008

³ Les statuts sont disponibles sur le site internet.

Événement postérieur au 31 mars 2010

Une transaction importante a marqué l'entrée sur le marché français d'Ascencio le 15 avril 2010⁴. Elle porte sur l'acquisition en France de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais ».

L'investissement porte sur un montant de 21,3 millions EUR qui ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier. L'opération sera relative dès l'exercice en cours et devrait permettre d'augmenter le résultat consolidé 2009/2010.

Tous les magasins sont loués aux partenaires Grand Frais dans le cadre de baux de 9 ans fermes ainsi qu'à quelques petits indépendants pour certaines cellules annexes (boulangerie, coiffeur, fleuriste, etc).

Les magasins Grand Frais sont des magasins entièrement consacrés à l'alimentation. Ils font partie de cette nouvelle mouvance qui offre au consommateur un maximum de produits alimentaires frais et exclut tout autre produit non alimentaire. Ils sont conçus sur le modèle issu des halles traditionnelles.

Les magasins sont situés à Nancy, L'Isle d'Abeau, Seyssins, Echirolles, Nîmes, Le Creusot et Brives Charensac. Ils développent une surface de vente moyenne d'environ 1.000 m². Les bâtiments sont récents en majorité.

Ascencio a introduit une demande en vue d'obtenir pour sa succursale française le statut de « SIIC » (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

La France semble receler un potentiel de développement important et Ascencio envisage donc d'y acheter de nouveaux ensembles, bénéficiant d'une localisation attractive et exploités par des enseignes de qualité.

L'acquisition « Grand Frais » a été financée par emprunt bancaire et porte le ratio d'endettement d'Ascencio à environ 52%.

A l'issue de cette opération, le portefeuille d'Ascencio s'élève à une juste valeur d'environ 281 millions EUR, soit une augmentation de quelques 8% par rapport au 31 décembre 2009.



⁴ Voir communiqué de presse du 16 avril 2010.

3.2. Analyse des comptes consolidés semestriels

Les états financiers ont été établis conformément à la norme IAS 34 et font l'objet d'un chapitre séparé où ils sont repris in extenso (voir point 6). Les différentes rubriques des états financiers font l'objet d'un commentaire repris ci-dessous.

Analyse du bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Actif	263.367	269.319
Actifs non courants	260.027	261.697
Actifs courants	3.340	7.622
Capitaux propres et passifs	263.367	269.319
Fonds propres	142.904	146.948
Passifs non courants	117.913	119.639
Passifs courants	2.550	2.732

A l'actif

Les **actifs non courants** reprennent principalement les immeubles de placement pour une juste valeur de - telle qu'évaluée par l'expert de la Sicafi - 259.021 KEUR, des projets en développement pour 88 KEUR qui correspondent à des coûts de construction et de rénovation en cours, l'immeuble occupé par Ascencio pour 554 KEUR, divers autres actifs immobilisés pour 25 KEUR et enfin divers actifs financiers pour 339 KEUR constitués de garanties locatives à concurrence de 52 KEUR et de placements à long terme pour 287 KEUR.

Les **actifs courants** regroupent des actifs détenus en vue de la vente pour 960 KEUR, des créances fiscales pour 136 KEUR (principalement des précomptes mobiliers et immobiliers à récupérer), des créances commerciales pour 229 KEUR, de la trésorerie pour 1.969 KEUR et des comptes de régularisation pour 46 KEUR.

Au Passif

Les **fonds propres** s'élèvent à 142.904 KEUR (voir l'état consolidé de variation des capitaux propres au point 6.4).

Les **passifs non courants** reprennent entre autres les dettes bancaires pour 108.447 KEUR dont un montant de 103.805 KEUR utilisés sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 3.912 KEUR. Un montant de 8.808 KEUR a été comptabilisé en 'autres passifs non courants' et représente la contrepartie de la valorisation des deux IRS callable au 31 mars 2010 (éléments non cash).

Les **passifs courants** sont principalement constitués des dettes financières courantes pour 575 KEUR et de charges à imputer pour un montant de 376 KEUR. Les dettes commerciales s'élèvent quant à elles à 628 KEUR.

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Ratio d'endettement	45,60%	45,31%
Ratio de diversification	17,78%	17,74%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	47,94	49,30
Nombre d'actions ⁵	2.980.625	2.980.625

Analyse du compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	31/03/2009
Résultat immobilier	8.937	9.298
Charges immobilières	-1.395	-1.282
Frais généraux	-577	-910
Autres revenus et charges d'exploitation	-141	159
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.824	7.265
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	12	11
Charges d'intérêts	-1.960	-2.043
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-38	-35
Impôt sur le résultat net courant	1	-14
Résultat net courant ⁶	4.839	5.184
Résultat sur vente d'immeubles de placements	89	3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-52	-1.370
Résultat sur le portefeuille	37	-1.367
IAS 39	-832	-5.996
Résultat net	4.044	-2.179
Résultat net courant par action (EUR) ⁶	1,62	1,74
Résultat net (EUR)	1,36	-0,73

Le montant total des loyers perçus au cours de ce semestre est de 8.997 KEUR. Il est en diminution (- 2%) par rapport au montant total des loyers perçus au 31 mars 2009 (9.179 KEUR) suite aux départs de certains locataires et quelques faillites. Les efforts de relocation qui permettent une amélioration du taux d'occupation (voir point 5 ci-dessous) n'ont pas encore contribué à combler ces pertes de loyers. Le résultat immobilier conduit, après déduction des charges opérationnelles et du résultat financier, à un résultat net courant, avant résultat sur portefeuille (IAS 40) et impact de la norme IAS 39, de 4.839 KEUR contre 5.184 KEUR au 31 mars 2009.

Le résultat sur portefeuille (IAS 40) totalise sur ce semestre une variation de valeur négative sur les immeubles pour un montant de 52 KEUR. La tendance est donc à une stabilisation de la valeur du portefeuille.

⁵ Le nombre d'actions, soit 2.980.625, correspond au nombre d'actions en circulation et est égal au dénominateur. Ascencio ne détient pas d'action propre.

⁶ Le résultat net courant est le résultat d'exploitation après prise en compte des charges financières de l'exercice mais hors impact des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture.

L'impact des variations de valeur des IRS callable (IAS 39) s'élève à -832 KEUR. Après avoir repris de la valeur au premier trimestre de l'exercice 2009/2010 (+485 KEUR), la baisse des taux long terme a amené les deux instruments de couverture à se déprécier au cours du second trimestre. Il s'agit ici, comme pour la variation de la juste valeur sur portefeuille, d'un élément non monétaire sans effet sur la trésorerie de la société mais conduisant à une diminution du résultat net.

Le résultat net consolidé s'établit à 4.044 KEUR (- 2.179 KEUR au 31 mars 2009) et conduit à une valeur intrinsèque par action avant distribution de 47,94 EUR contre 47,60 EUR un an plus tôt (et 47,64 EUR au 31 décembre 2009).

Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre y réservé du Rapport Annuel 2009. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

Dans le contexte économique actuel encore fragile, la situation commerciale et financière des locataires constitue bien entendu le point d'attention particulier auquel les différents services de l'équipe d'Ascencio s'attachent. La vacance locative a ainsi pu être limitée et le taux d'occupation légèrement relevé à 93,3% au 31 mars 2010 contre 92,3% lors du trimestre précédent. Ascencio porte par ailleurs une attention toute particulière à l'encaissement de ses loyers. Au 31 mars 2010, les créances échues à plus de 90 jours s'élevaient à 53 KEUR.

D'autre part, le secteur commercial et surtout l'activité alimentaire, base de son portefeuille immobilier, permet à Ascencio de sauvegarder et maintenir la juste valeur de ses biens. Sa récente acquisition en France renforce davantage cette qualité puisque les 7 magasins de l'enseigne Grand Frais sont dévolus uniquement au commerce d'alimentation.

Perspectives

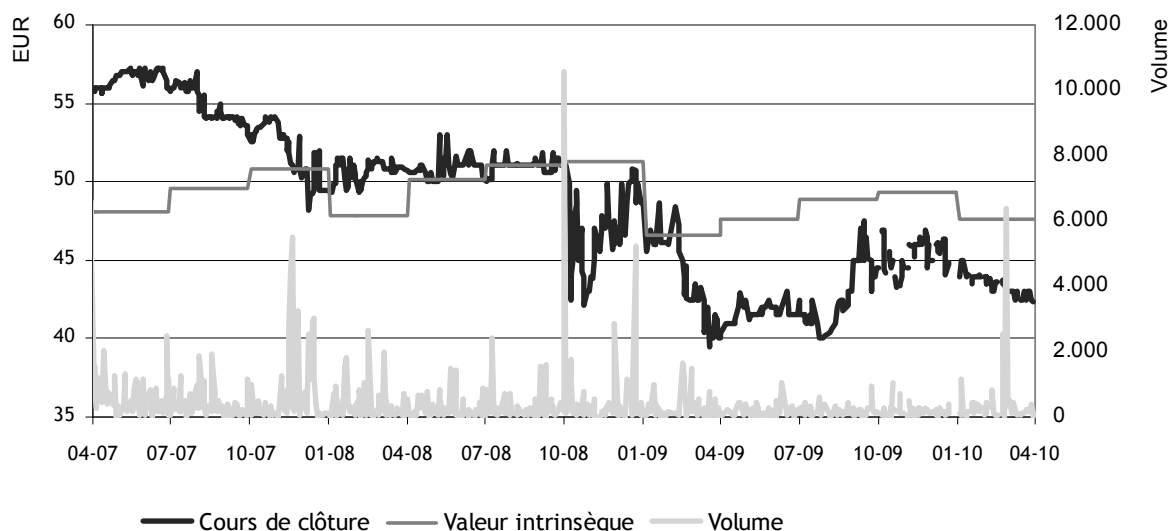
Le premier semestre 2009-2010 s'est déroulé de manière satisfaisante. La légère diminution des rentrées locatives résulte de quelques concessions accordées à certains locataires en vue de la prolongation de leur occupation, des arbitrages de portefeuille et de l'impact minime de la diminution de l'indice santé dans les derniers mois de 2009 et des premiers mois de 2010 résultant en un ajustement automatique à la baisse des loyers à la date anniversaire du bail.

Ascencio a pu bénéficier partiellement (pour la partie de sa dette non couverte par les instruments IRS Callable décrits plus loin dans ce rapport) de taux d'intérêt encore très bas, ce qui explique que les charges financières n'ont pas augmenté en comparaison avec le premier semestre de l'exercice précédent. Par contre, cet environnement de taux a eu un impact défavorable sur la valeur des instruments de couverture et a engendré une nouvelle dépréciation de 832 KEUR (élément non cash) sur les résultats des six premiers mois de cet exercice.

L'acquisition réalisée en France le 15 avril des magasins Grand Frais augure une amélioration des résultats de notre sicafi dans le courant du second semestre mais de manière encore plus significative pour l'exercice 2010-2011. Il se confirme qu'en l'absence de nouvelles détériorations de la valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture, Ascencio devrait pouvoir distribuer au terme de son exercice 2009-2010 un dividende au moins égal à celui payé en décembre 2009.

4. Evolution de l'action

4.1. Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque⁷

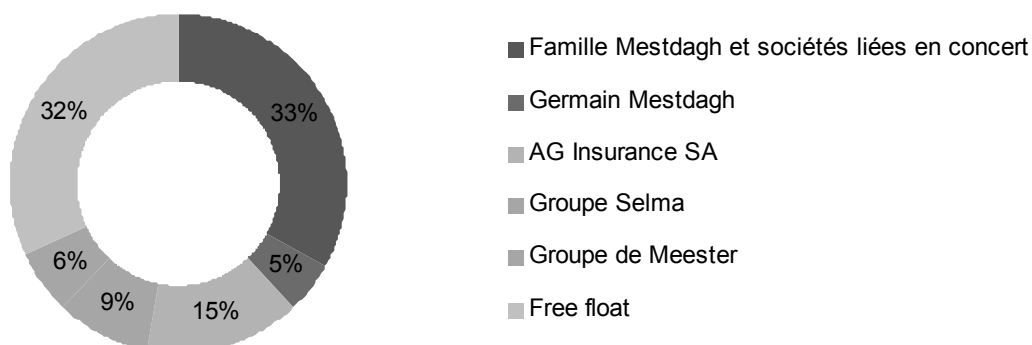


Entrée en bourse le 14 février 2007, l'action Ascencio est actuellement cotée sur le marché double fixing de Euronext Bruxelles et Paris.

Au 31 mars 2010, le cours d'Ascencio enregistré à la fermeture des marchés s'élevait à 42,30 EUR et la valeur intrinsèque était de 47,94 EUR par action.

La décote observée par rapport à la valeur intrinsèque depuis le mois d'octobre 2008 reste d'actualité. Au 31 mars 2010, cette décote est de 12%.

4.2. Actionnariat de Ascencio SCA



⁷ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2010 inclus. La valeur intrinsèque couvre chaque fois la période courant entre deux clôtures trimestrielles.

5. Rapport immobilier

5.1. Experts immobiliers

Les experts Jones Lang LaSalle SPRL, rue Montoyer 10/1 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874, représenté par Monsieur Rod Scrivener, d'une part et Cushman & Wakefield, avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0418.915.383, représentée par Kris Peetermans. d'autre part se sont répartis le portefeuille de façon équitable et établissent la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2012.

5.2. Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2010 s'établit à 259.021 KEUR. A périmètre comparable, la juste valeur du portefeuille reste stable.

Les immeubles de type 'retail' représentent environ 88% du portefeuille immobilier.

Au 31 mars 2010, le taux d'occupation est en progression (93,3%⁸) par rapport au 30 septembre 2009 (91,3%). Ascencio continue à fournir des efforts intensifs afin d'améliorer le taux d'occupation des immeubles.

Chiffres clés

	31/03/2010	31/12/2009	30/09/2009
Valeur d'investissement	265.497.490 EUR	265.841.448 EUR	267.676.426 EUR
Juste valeur	259.021.941 EUR	259.962.839 EUR	260.727.634 EUR
Loyers contractuels (incl. loyers garantis)	18.249.886 EUR	18.202.176 EUR	18.204.086 EUR
Somme des loyers contractuels et de la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	19.565.066 EUR	19.715.832 EUR	19.948.895 EUR
Rendement brut	6,86%	6,85%	6,80%
Taux d'occupation en %	93,3%	92,3%	91,3%

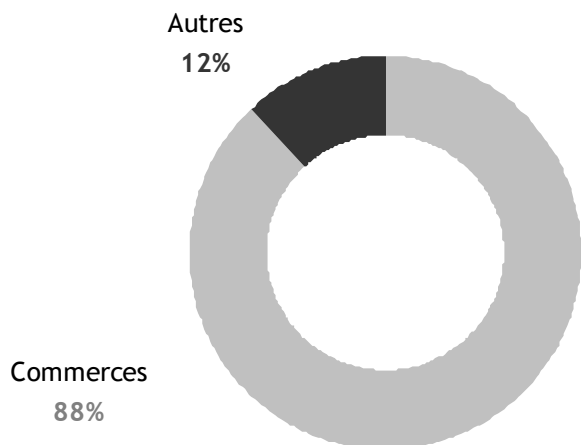
5.3. Répartition du portefeuille par secteur d'activité

	Superficie (m ²)	Juste valeur (EUR) 31/03/2010	Juste valeur (EUR) 30/09/2009
Commerces	204.798	228.219	228.566
Autres	49.344	30.802	32.162
Total	254.142	259.021	260.728

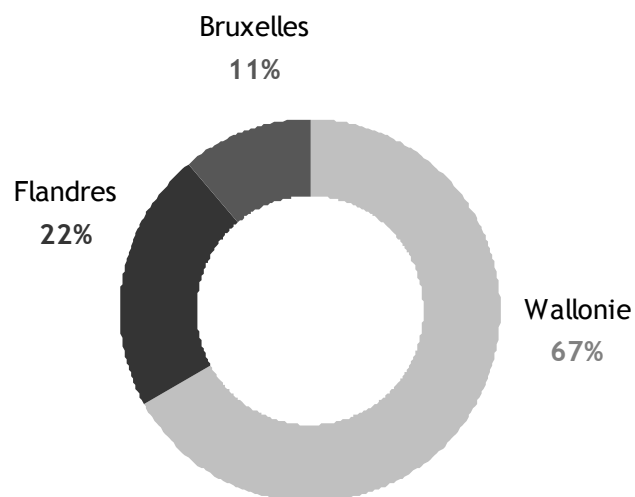
⁸ Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage de la VLE des immeubles occupés par rapport à la somme de la VLE des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

5.4. Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2010

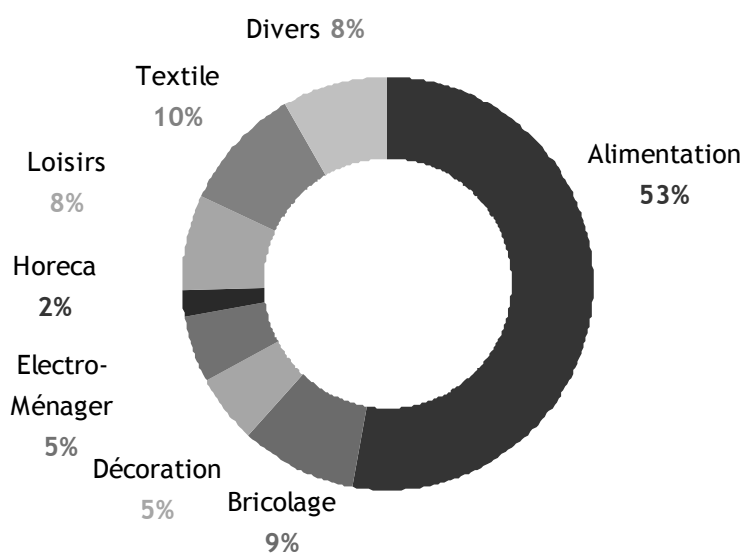
Répartition sectorielle⁹



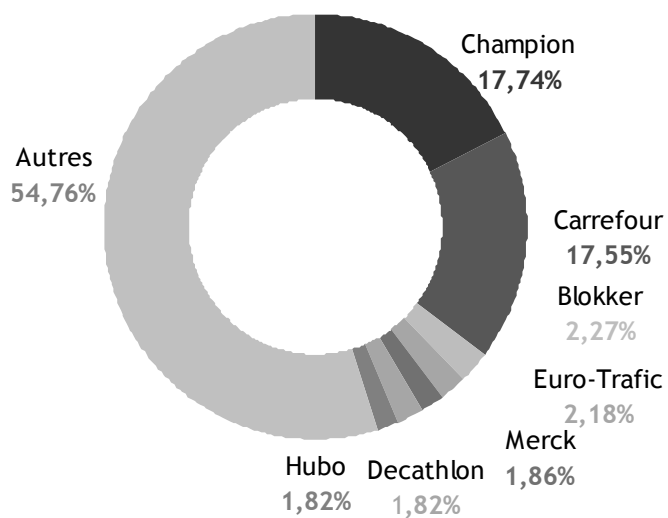
Répartition géographique



Répartition par activité du secteur commercial



Répartition des locataires les plus importants (exprimée sur base des loyers réels)



⁹ La partie 'Autres' comprend des immeubles de bureaux, semi-industriels et dans une moindre mesure résidentiels.

5.5. Le marché du retail¹⁰

Facteurs économiques et tendances des consommateurs

Après être restée stable durant deux mois consécutifs, la confiance du consommateur belge s'est légèrement améliorée en mars 2010. Les attentes au niveau de la situation économique générale et de l'évolution du chômage sont un peu plus optimistes même si, au niveau individuel, les ménages se montrent moins positifs sur l'avenir de leur situation financière et leur capacité à épargner.

Dans le domaine commercial, la décision du groupe Carrefour de fermer 14 hypermarchés et 7 supermarchés et de céder une vingtaine de magasins supplémentaires au groupe Mestdagh fait l'objet de nombreux commentaires. L'intérêt témoigné par certains acteurs, belges et étrangers, pour les emplacements que Carrefour libérerait semble confirmer que le secteur alimentaire cherche encore à poursuivre son expansion en Belgique.

De manière générale, la demande des principaux acteurs du secteur commercial reste élevée dans les rues commerçantes de premier ordre et les centres commerciaux. De nouvelles enseignes commerciales de premier ordre telles que Desigual, Primark, Tom Taylor et Mötivi ont fait leur entrée sur le marché commercial belge ces derniers mois.

Les 'retailers' restent cependant prudents concernant leur stratégie de développement et se concentrent uniquement sur les localisations de premier ordre. La plupart des 'retailers' qui continuent à vouloir se développer ont clôturé leur liste des localisations « phares » et commencent à revoir cette liste à la baisse. La demande pour des localisations de second ordre dans les villes de premier ordre et les localisations de premier ordre dans les villes secondaires reste faible.

Tendances sur le marché des projets et ouvertures notables

En 2009, plusieurs nouveaux projets ont été inaugurés : De Warande à Beveren, l'Anspach Center à Bruxelles et le centre commercial Médiacité à Liège.

En mars 2010, le promoteur Foruminvest a ouvert son centre commercial de 34.000 m² à Courtrai.

La ré-ouverture des Galeries de la Toison d'Or (12.000 m²) reste le dernier projet significatif attendu avant la fin de cette année.

En ce qui concerne le 'retail warehousing', l'offre future pour 2010 est estimée à +/- 75.000 m² mais certains projets tardent à démarrer car leur commercialisation se révèle plus difficile.

Tendances sur le marché d'investissement

Le volume d'investissement enregistré en 2009 dans le secteur du retail a légèrement augmenté mais cette amélioration est surtout due à l'acquisition par le fonds allemand Union Invest du shopping center K in Kortrijk pour plus de 200 millions EUR sur base d'un rendement initial qui se situerait juste en dessous des 6% au mois de décembre 2009.

Les autres ventes cumulées importantes au 4^e trimestre 2009 approchaient 65 millions EUR pour le marché commercial ('baanwinkels') et 15 millions EUR le long d'artères commerciales, principalement par des investisseurs belges.

Dans le courant du premier trimestre 2010, peu de nouvelles transactions se sont conclues.

¹⁰ Commentaire de Jones Lang LaSalle le 20 avril 2010

5.5. Rapport de l'expert

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 59, § 1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, sur les Sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles qui font partie de la Sicafi.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Les détails de nos méthodes d'évaluation, les sources d'information et les conditions de notre engagement sont repris dans notre rapport¹¹. Notre rapport est édité et daté à la date de la présente lettre.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties et parfaitement informées, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille et avant travaux de remise en état.

Sur la base de la méthode d'évaluation, nous confirmons que la valeur d'investissement des immeubles à la date 31 mars 2010 (arrondi à 1.000 EUR) à :

265.497.000 EUR
(deux cents soixante cinq millions quatre cents nonante sept mille euros)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Cushman & Wakefield.

Après déduction de 2,5% selon les recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de :

259.021.000 EUR
(deux cents cinquante neuf millions vingt et un mille euros).

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Cushman & Wakefield.

Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le 29 avril 2010



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director
Head of Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle



Kris PEETERMANS M.R.I.C.S.
Partner
Head of Valuation Services
Cushman & Wakefield

¹¹ La méthode est décrite en détail à la note 1 des états financiers.

6. Etats financiers résumés consolidés

6.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2010

(x 1.000 EUR)		Notes	31/03/2010	30/09/2009
	ACTIF			
I	Actifs non courants			
A	Goodwill			
B	Immobilisations incorporelles			
C	Immeubles de placement	3	259.021	260.728
D	Projets de développement		88	34
E	Autres immobilisations corporelles		579	592
F	Actifs financiers non courants		339	343
G	Créances de location - financement			
H	Participations mises en équivalence			
I	Créances commerciales et autres actifs non courants			
J	Actifs d'impôts différés			
	Total Actifs non courants		260.027	261.697
II	Actifs courants			
A	Actifs détenus en vue de la vente		960	
B	Actifs financiers courants			
C	Créances de location - financement			
D	Créances commerciales		229	920
E	Créances fiscales et autres actifs courants		136	136
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.969	6.518
G	Comptes de régularisation		46	48
	Total Actifs courants		3.340	7.622
	TOTAL ACTIF		263.367	269.319

(x 1.000 EUR)		Notes	30/03/2010	30/09/2009
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF				
I	Capitaux propres			
A	Capital		17.786	14.805
B	Prime d'émission	4	122.754	125.735
C	Actions propres	4		
D	Réserves		2.564	7.810
E	Résultat		4.044	2.861
	<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>		0	0
	<i>Résultat de l'exercice</i>		4.044	2.861
F	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4.244	-4.263
G	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			0
H	Ecart de conversion			
	Total des capitaux propres		142.904	146.948
II Passif				
Passifs non courants				
A	Provisions			0
B	Dettes financières non courantes			
	- Etablissement de crédit	6	104.535	107.135
	- Location - financement	6	3.912	3.912
C	Autres passifs financiers non courants		9.466	8.263
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes			
E	Autres passifs non courants			329
F	Passifs d'impôts différés			
	Passifs non courants		117.913	119.639
Passifs courants				
A	Provisions			
B	Dettes financières courantes			
	- Etablissement de crédit	6	147	229
	- Location - financement	6	428	579
C	Autres passifs financiers courants			
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
	- Dettes commerciales		628	621
	- Exit tax et impôts sociétés		217	172
	- Autres		754	713
E	Autres passifs courants			65
F	Comptes de régularisation		376	353
	Passifs courants		2.550	2.732
	Total Passif		120.463	122.371
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			263.367	269.319

6.2. Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2010

(x 1.000 EUR)		Notes	31/03/2010	31/03/2009
I	Revenus locatifs		8.997	9.179
II	Reprise de loyers cédés et escomptés			
III	Charges relatives à la location			
	Résultat locatif net		8.997	9.179
IV	Récupération de charges immobilières			
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		322	485
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail			
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-382	-366
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location			0
	Résultat immobilier		8.937	9.298
IX	Frais techniques		-609	-361
X	Frais commerciaux			
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués			
XII	Frais de gestion immobilière	9	-506	-533
XIII	Autres charges immobilières		-280	-388
	Charges immobilières		-1.395	-1.144
	Résultat d'exploitation des immeubles		7.542	8.154
XIV	Frais généraux	10	-577	-910 ¹²
XV	Autres revenus et charges d'exploitation		-141	159
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille		6.824	7.265
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement		89	3
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-52	-1.370
	Résultat d'exploitation		6.861	5.898
XIX	Revenus financiers		12	11
XX	Charges d'intérêts		-1.960	-2.043
XXI	Autres charges financières	11	-870	-6.031
	Résultat financier		-2.818	-8.063
	Résultat avant impôt		4.043	-2.165
XXII	Produits des participations mises en équivalence			
XXIII	Impôt des sociétés		1	-14
XXIV	Exit tax			
	Impôts (XXIII+XXIV)		1	-14
	Résultat net		4.044	-2.179
	Autres éléments du résultat global			
	Impact sur la juste valeur et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		19	26
	Résultat global		4.063	-2.153
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		2.980.625	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)		1,36	-0,73
	Ratio d'endettement ¹³		45,60%	47,47%
	Ratio de diversification ¹⁴		17,78%	18,16%
	Valeur intrinsèque par action (EUR)		47,87	47,60

¹² Idem

¹³ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

¹⁴ Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus.

6.3. Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	31/03/2010	30/09/2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	6.518	6.293
Résultat de l'exercice	4.044	2.861
+ Résultat financier	2.818	10.344
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-1	
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-4	945
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	52	857
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières		
+ Autres charges non décaissées	163	88
+/- Autres éléments non monétaires	-219	
Variations du besoin en fonds de roulement	641	-6.776
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	652	2.325
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)	-11	-9.101
Plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	89	
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	7.587	7.374
- Acquisitions d'immeubles de placement		-9.769
- Cessions d'immeubles de placement	802	1.672
- Projets de développement	-54	-549
- Acquisition de sociétés immobilières		
- Acquisition d'autres actifs		
- Cessions d'autres actifs		180
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	748	-8.466
Transaction sur le capital		
Nouveaux emprunts contractés		15.000
Emprunts remboursés	-2.833	-295
Remboursement des dettes de location-financement		-565
Augmentation des actifs non courants	4	
Dividendes payés	-8.107	-8.763
Intérêts payés	-1.960	-4.075
Intérêts reçus	12	15
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	-12.844	1.317
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	1.969	6.518

6.4. Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves disponi- bles	Réserves indisponi- bles	Résultats non distribués	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Total des capitaux propres
	A	B	C	D	D	E	F	F	
Solde au 30 septembre 2008	14.805	125.735		3.658	3.955	8.960	-4.289		152.824
Distribution dividende (décembre 2008)						-8.763			-8.763
Constitution réserves indisponibles					1.873	-1.873			
Prélèvement sur réserves disponibles				-1.676		1.676			
Résultat de l'exercice						-2.179			-2.179
Solde au 31 mars 2009	14.805	125.735	0	1.982	5.828	-2.179	-4.289	0	141.882
Requalification des réserves (15/09/2009)				5.828	-5.828				
Résultat global						2.887			2.887
Solde au 30 septembre 2009	14.805	125.735	0	7.810	0	2.861	-4.263	0	146.948
Distribution dividende (décembre 2009)						-8.107			-8.107
Prélèvement sur réserves disponibles				-5.247		5.247			0
Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission	2.981	-2.981							0
Résultat global						4.063			4.063
Solde au 31 mars 2010	17.786	122.754		2.563		4.045	-4.244		142.904

6.5. Notes aux états financiers résumés consolidés

NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés résumés

INFORMATIONS GENERALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée «Ascencio SCA» ou la «Société») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAF immobilière) de droit belge. L'exercice social court du 1er octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés de la société clôturés au 31 mars 2010 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 11 mai 2010.

BASES DE PREPARATION ET METHODES COMPTABLES

Les mêmes principes d'information financière et de méthode de calcul que ceux appliqués pour les comptes annuels au 30 septembre 2009¹⁵ ont été appliqués pour les comptes semestriels résumés au 31 mars 2010, à l'exception de l'IAS 1 - Présentation des comptes annuels. La nouvelle version d'IAS 1 exige la présentation des autres éléments du résultat global et une modification de l'état des variations des capitaux propres .

METHODE D'EVALUATION APPLIQUEE PAR LES EXPERTS (Jones Lang LaSalle - Cushman & Wakefield) :

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le rapport annuel 2009.

NOTE 2 Information sectorielle

Une ventilation du résultat d'exploitation des immeubles sur base de leur destination (commercial - autres) a été effectuée.

	Commercial		Autres (bureaux, résidentiel, semi-industriel)		Totaux	
	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09	31/03/10	31/03/09
COMPTE DE RESULTATS						
Revenus locatifs	7.764	7.887	1.233	1.292	8.997	9.179
Charges immobilières par secteur	-1.127	-849	-328	-176	-1.455	-1.025
Résultat d'exploitation des immeubles	6.637	7.038	905	1.116	7.542	8.154

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation mise en place et la structure de reporting interne.

¹⁵ Ils sont explicités en détail dans le rapport annuel 2009.

NOTE 3 Immeubles de placement

	31/03/2010	30/09/2009
Solde au début de l'exercice	260.728	252.566
Acquisitions de sociétés immobilières		0
Acquisitions d'immeubles		9.769
Transfert du compte projets de développement		1.041
Cessions	-695	-1.672
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	-960	0
Variation de juste valeur	-52	-983
Nouveau solde	259.021	260.728

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, après déduction des frais de cession.

La valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La juste valeur reflétée au 31 mars 2010 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield à cette date. Le gérant statutaire n'a pas connaissance de fait ou d'événement qui porterait à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée mais reste prudent en raison du contexte de crise économique actuel.

NOTE 4 Capital

Ascencio a procédé le 24 mars 2010 à une augmentation de son capital social par incorporation d'une partie des primes d'émission sans création d'actions nouvelles, et ce dans le cadre du capital autorisé. Le capital est ainsi passé de 14.903.125 EUR à 17.883.750 EUR.

Au 31 mars 2010, le capital social s'élève donc à 17.884 KEUR et est représenté par 2.980.625 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 123.573 KEUR.

NOTE 5 Instruments financiers

La société a souscrit deux instruments de couverture contre le risque d'intérêt portant sur un montant total de 70.000 KEUR. Il s'agit dans les deux cas d'un instrument de type 'IRS callable'.

Ces instruments sont composés d'un IRS (interest rate swap) qui permet d'obtenir un taux fixe pendant une période déterminée et d'une option prenant cours à la fin de cette même période donnant droit à la banque de mettre fin ou de continuer trimestriellement la couverture jusqu'à l'échéance finale du contrat. Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre par l'institution financière émettrice.

Type	Banque	Montant KEUR	Echéance de la période non call	Échéance Finale	Taux	Modalités	Juste valeur Au 31/03/10
IRS callable	Fortis	20.000	30/09/08	30/09/22	3,70%	Call trimestriel à partir du 01/10/08	-2.202
IRS callable	ING	50.000	30/06/11	30/06/18	4,35%	Call trimestriel à partir du 01/07/11	-6.606

Dans la mesure où ces instruments financiers ne remplissent pas les conditions requises par l'IAS 39 pour établir le lien de couverture (hedging), la variation de valeur (soit un montant total de -832 KEUR pour ce premier semestre 2010) a été enregistrée en compte de résultats.

NOTE 6 Dettes financières

		Total	Echéant dans l'année	Echéant dans les 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Roll over (avances à terme fixe)	30/09/2009	106.405	0	106.405	0
	31/03/2010	103.805		103.805	
Dettes de location financement	30/09/2009	4.491	579	2.808	1.104
	31/03/2010	4.340	428	2.856	1.056
Crédits d'investissements	30/09/2009	959	229	635	95
	31/03/2010	877	147	635	95
Solde	30/09/2009	111.855	808	109.848	1.199
	31/03/2010	109.022	575	107.296	1.151

Les dettes 'Roll over' envers les établissements de crédit sont essentiellement à taux flottant ; un montant de 70.000 KEUR est couvert par deux instruments de couverture dont les modalités sont reprises dans la note précédente.

La société dispose d'une ouverture de crédit globale type 'Roll over' d'un montant de 175.000 KEUR auprès de plusieurs institutions financières ainsi que de quelques crédits d'investissements et dettes de location financement issues des filiales absorbées. Les lignes 'Roll over' sont consenties jusque décembre 2011 pour 150.000 KEUR et juin 2014 pour 25.000 KEUR. Elles sont utilisables sous la forme d'une ou de plusieurs avances dont les périodes d'intérêts ne peuvent excéder 12 mois. Au 31 mars 2010, les lignes 'Roll over' sont utilisées à hauteur de 103.805 KEUR. Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des dettes financières auprès des institutions de crédits a été de 3,62 % (marge comprise) pour la période courant du 1^{er} octobre 2009 au 31 mars 2010.

NOTE 7 Actif net et résultat net par action

	31/03/2010	30/09/2009
Valeur de l'actif net par action	47,94 EUR	49,30 EUR
Résultat par action	1,36 EUR	0,96 EUR
Nombre d'actions en circulation	2.980.625	2.980.625

NOTE 8 Dividendes payés

L'assemblée générale du 16 décembre 2009 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 2,72 euros par action a donc été octroyé et mis en paiement le 23 décembre 2009 (coupon n°3) pour un montant total de 8.107 KEUR.

NOTE 9 Frais de gestion immobilière

	31/03/2010	31/03/2009
Frais de personnel	375	283
Honoraires experts immobiliers	62	58
Honoraires de gestion immobilière	69	130
Autres		62
Total	506	533

NOTE 10 Frais généraux

	31/03/2010	31/03/2009
Honoraires d'avocats/notaires (récurrents)	18	73
Honoraires comptables, fiscaux, réviseurs	23	34
Honoraires Direction	144	85
Honoraires bureaux d'études	24	14
Honoraires Due Diligence (non récurrents)	16	292
Autres honoraires divers	22	22
Redevances et taxes	75	156
Rémunération Gérant	162	112
Frais administratifs et de représentation	75	74
Frais informatiques et de secrétariats sociaux	9	9
Autres frais généraux divers	9	39
Total	577	910

NOTE 11 Autres charges financières

	31/03/2010	31/03/2009
Frais de banque et commissions	38	35
Variation val. produit dérivé BNP Paribas Fortis et ING	832	5.996
Total	870	6.031

NOTE 12 Filiales

<u>Nom</u>	<u>Participations directes indirectes</u>	
Etudibel SA	100%	néant

NOTE 13 Evénements postérieurs à la date de clôture

Voir point 3.1

6.6. Rapport du Commissaire

Rapport de revue limitée sur l'information financière consolidée semestrielle pour le semestre clôturé le 31 mars 2010

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de ASCENCIO SCA (la « société ») pour le semestre clôturé au 31 mars 2010. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

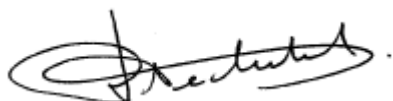
Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 - *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 31 mars 2010 ne sont pas établies conformément à IAS 34 - *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Le 12 Mai 2010

Le Commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik NECKEBROECK
Associé

7. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire¹⁶ d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance:

- le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le rapport financier semestriel de l'exercice 2010 sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

¹⁶ Ascencio SA - avenue Jean Mermoz 1 bte 4 - 6041 Gosselies - numéro d'entreprise BE 0881.160.173

Table des matières	Page
1. Présentation	1
2. Corporate Governance	2
3. Rapport de gestion intermédiaire	2
3.1. Evénements et transactions importants	2
3.2. Analyse des comptes consolidés semestriels	4
4. Evolution de l'action	7
4.1. Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque	7
4.2. Actionnariat de Ascencio SCA	7
5. Rapport immobilier	8
5.1. Experts immobiliers	8
5.2. Portefeuille immobilier	8
5.3. Répartition du portefeuille par secteur d'activité	8
5.4. Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2010	9
5.5. Rapport de l'expert	11
6. Etats financiers résumés consolidés	12
6.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2010	12
6.2. Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2010	14
6.3. Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie	15
6.4. Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres	16
6.5. Notes aux états financiers résumés consolidés	17
6.6. Rapport du Commissaire	21
7. Déclaration des personnes responsables	22
8. Fiche informative	24

8. Fiche informative

RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société d'investissement à capital fixe en immobilier
ADRESSE	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 - 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
NUMERO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
RPM	Charleroi
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGREMENT EN TANT QUE SICAFI	31 octobre 2006
DUREE	indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck
EXPERT IMMOBILIER	Jones LangLasalle, représentée par Rod Scrivener Cushman & Wakefield, représentée par Kris Peetermans
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	17.883.750 EUR
NOMBRE D'ACTIONS	2.980.625
COTATION	Euronext Brussels - Paris
BANQUE DEPOSITAIRE	FORTIS BANQUE SA
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	259 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	107
TYPE D'IMMEUBLES	immeubles commerciaux de périphérie et autres

Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2010	18 août 2010
Communiqué annuel au 30 septembre 2010	16 novembre 2010
Assemblée générale ordinaire 2010	16 décembre 2010 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2010

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK¹⁷
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Martine LION
Assistante Corporate et Communication
Tél : 071.91.95.06
martine.lion@ascencio.be

Ce rapport semestriel est également disponible en néerlandais mais seule la version française du document fait foi, la version néerlandaise étant une traduction libre. La version néerlandaise est établie sous la responsabilité d'Ascencio.

Les perspectives impliquent des risques et des incertitudes. Les prévisions établies ci-avant peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup échappent au contrôle d'Ascencio. Si certains de ces risques et incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement. Si ce cas devait se présenter, Ascencio décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

¹⁷ Gérant de la SPRL Somabri

Annexe 2 - Communiqué de presse du 16 avril 2010 relatif à l'acquisition de magasins exploités sous l'enseigne "Grand Frais"

Le 16 avril 2010
Sous embargo jusqu'à 7h40

PREMIERE ACQUISITION EN FRANCE

ASCENCIO REALISE UNE PREMIERE ACQUISITION EN FRANCE POUR 21,3 MILLIONS D'EUROS

Ascencio, Sicafi spécialisée en immobilier commercial, annonce avoir conclu ce 15 avril l'acquisition de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » par la reprise des parts de 7 sociétés civiles immobilières (SCI).

L'investissement porte sur un montant de 21,3 millions d'euros qui ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier. L'opération sera relative dès l'exercice en cours et devrait permettre d'augmenter le résultat consolidé 2009/2010 de 5 cents par action.

Tous les magasins sont loués aux partenaires Grand Frais dans le cadre de baux de 9 ans fermes ainsi qu'à quelques petits indépendants pour certaines cellules annexes (boulangerie, coiffeur, fleuriste, etc).

Les magasins Grand Frais sont des magasins entièrement consacrés à l'alimentation. Ils font partie de cette nouvelle mouvance qui offre au consommateur un maximum de produits alimentaires frais et exclut tout autre produit non alimentaire. Ils sont conçus sur le modèle issu des halles traditionnelles.

Les magasins sont situés à Nancy, L'Isle d'Abeau, Seyssins, Echirolles, Nîmes, Le Creusot et Brives Charensac. Ils développent une surface de vente moyenne d'environ 1.000 m². Les bâtiments sont récents en majorité.

Ascencio a introduit une demande en vue d'obtenir pour sa succursale française le statut de « SIIC » (Société d'Investissements Immobiliers Cotée), statut assez proche de celui de la SICAFI belge.

La France semble receler un potentiel de développement important et Ascencio compte donc y envisager de nouvelles acquisitions pour des biens neufs, bénéficiant d'une localisation attractive et exploités par des enseignes de qualité.

Cette acquisition est financée par emprunt bancaire et porte le ratio d'endettement d'Ascencio de 45,92% au 31 décembre 2009 à environ 52%.

A l'issue de cette opération, le portefeuille d'Ascencio s'élève à une juste valeur d'environ 281 millions d'euros, soit une augmentation de quelques 8% par rapport au 31 décembre 2009.



Pour toute information complémentaire :

Marc BRISACK¹
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Martine LION
Assistante Corporate & Communication
Tél : 071.91.95.06
martine.lion@ascencio.be

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 260 millions EUR.
Ascencio sca est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris.
Sa capitalisation boursière s'élève à 126 millions EUR au 31 mars 2010.

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet www.ascencio.be.

¹ Gérant de la SPRL Somabri

Annexe 3 - Communiqué de presse du 18 août 2010 - déclaration intermédiaire relative au troisième trimestre 2010

Le 18 août 2010
Sous embargo jusqu'à 7h40

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE

TROISIEME TRIMESTRE 2010

RESULTAT NET COURANT : 7,35 MILLIONS EUR
RESULTAT NET (INCLUANT LES ELEMENTS NON MONETAIRES): 4,76 MILLIONS EUR
TAUX D'OCCUPATION EN HAUSSE : 94,4%
PREMIERE INTEGRATION DANS LE PERIMETRE DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS FRANÇAIS « GRAND FRAIS »

Chiffres clés au 30 juin 2010

Les **revenus locatifs** pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010 s'élèvent à 13,81 millions EUR, stables par rapport aux revenus locatifs au 30 juin 2009.

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1^{er} avril 2010 - 30 juin 2010), les revenus locatifs s'élèvent à 4,87 millions EUR, en augmentation par rapport au même trimestre de l'année passée (4,68 millions EUR). Cette augmentation résulte notamment, pour la période allant du 16 avril 2010 au 30 juin 2010, des loyers de 0,3 million EUR provenant des magasins « Grand Frais » acquis le 15 avril 2010.

Le **résultat net courant** atteint 7,35 millions EUR pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010, en léger retrait par rapport au résultat net courant enregistré à la fin du troisième trimestre de 2009 (7,85 millions EUR). Cela se justifie notamment par le fait que l'intégralité des frais relatifs à l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (droits d'enregistrement, frais de due diligence et d'expertise, frais d'agents) a été prise en charge au cours de ce trimestre (0,57 million EUR).

(x 1.000 EUR)	30/06/2010 9 mois	30/06/2009 9 mois	30/06/2010 3 mois	30/06/2009 3 mois
Revenus locatifs	13.810	13.862	4.873	4.683
Autres recettes et frais d'exploitation	-141	256		-22
Résultat immobilier	13.669	14.118	4.873	4.661
Charges immobilières	-1.697	-1.947	-302	-803
Frais généraux	-1.521	-1.260	-944	-212
Résultat immobilier net	10.451	10.911	3.627	3.646
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	15	11	3	0
Charges d'intérêts	-3.079	-3.032	-1.119	-989
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-49	-37	-11	-2
Impôts sur le résultat net courant	13	-4	12	10
Résultat net courant	7.351	7.849	2.512	2.665
Résultat sur vente d'immeubles de placement	128	7	39	4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-145	-686	-93	684
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	-17	-679	-54	688
Impact IAS 39	-2.573	-5.401	-1.741	595
Résultat net	4.761	1.769	717	3.948
Résultat net courant par action (EUR)	2,47	2,63	0,84	0,89
Résultat net (EUR)	1,60	0,59	0,24	1,32

Le résultat net pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010 s'élève à 4,76 millions EUR contre 1,77 millions EUR pour la même période lors de l'exercice 2009.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier depuis le début de l'exercice s'établit à 0,15 million EUR.

Le résultat net sur 9 mois reste affecté par l'effet cumulé de la variation négative de la juste valeur sur instruments financiers (norme IAS 39).

Bien que s'agissant d'éléments d'origine non monétaire, l'application de la norme précitée impacte le résultat cumulé des trois premiers trimestres à hauteur de -2,57 millions (-5,40 millions EUR au 30 juin 2009).

L'impact de la variation de la juste valeur des instruments financiers sur le troisième trimestre de l'exercice 2010 est de -1,74 millions EUR suite à la nouvelle baisse des taux d'intérêt à long terme subie au cours de ce trimestre ; ces deux instruments de couverture portent sur une longue durée (2018 et 2022).

Le ratio d'endettement s'établit au 30 juin 2010 à 49,6 % contre 45,6 % au 30 juin 2009. Cette augmentation résulte de l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » qui a été financée intégralement par endettement bancaire (utilisation des lignes de crédit corporate disponibles et reprise de l'endettement présent dans les sociétés rachetées).

Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce dernier s'établirait 45,9%.

La valeur intrinsèque par action¹ s'établit quant à elle à 48,19 EUR contre 48,93 EUR au 30 juin 2009.

	30/06/2010	30/06/2009
Ratio d'endettement	49,6 %	45,6 %
Ratio de diversification ²	16,59 %	17,85 %
Valeur intrinsèque par action (EUR)	48,19 EUR	48,93 EUR

Bilan consolidé au 30 juin 2010

(x 1.000 EUR)	30/06/2010	30/09/2009
Actif	286.602	269.319
Actifs non courants	280.150	261.697
Actifs courants	6.452	7.622
Capitaux propres et passifs	286.602	269.319
Fonds propres	143.650	146.948
Passifs non courants	139.574	119.639
Passifs courants	3.378	2.732

Au 30 juin 2010, le total de l'actif (286,60 millions EUR) se compose principalement d'immeubles de placement (278,95 millions EUR du total) et d'actifs courants (6,45 millions EUR) qui comprennent les actifs détenus en vue de la vente (1,2 millions EUR), les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Au 30 juin 2010, le total du passif se compose des fonds propres à concurrence de 143,65 millions EUR et d'une dette totale de 142,95 millions EUR.

Ascencio dispose actuellement de lignes de crédit contractées auprès de 3 organismes financiers belges pour un total d'EUR 175 millions, dont 111,54 millions sont utilisés au 30 juin 2010.

Investissements

Ascencio a conclu le 15 avril 2010 l'acquisition en France de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » par la reprise des parts de 7 sociétés civiles immobilières (SCI). L'investissement porte sur un montant de 21,3 millions d'euros, conforme à l'estimation de l'expert immobilier. Tous les magasins sont loués aux partenaires Grand Frais dans le cadre de baux de 9 ans fermes ainsi qu'à quelques petits indépendants pour certaines cellules annexes (boulangerie, coiffeur, fleuriste, etc.).

¹ Le nombre total d'actions est de 2.980.625.

² Le ratio de diversification représente la part des loyers payés par le locataire 'Champion'.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2010

La juste valeur du portefeuille immobilier reste stable à périmètre constant. Elle intègre pour la première fois le portefeuille d'actifs français « Grand Frais », et s'établit au 30 juin 2010, à 278,86 millions EUR³.

Ascencio a par ailleurs procédé à la vente, au cours de ce troisième trimestre de l'exercice 2010, d'un bâtiment non stratégique, localisé à Zaventem. Un autre bâtiment fait l'objet d'un compromis de vente au 30 juin 2010 ; ce bâtiment est un actif non commercial et rentre dans la politique d'arbitrage appliquée par Ascencio sur ses actifs non commerciaux. Les prix de vente encaissés ou prévus par compromis ne sont pas inférieurs à la dernière valeur estimée par les experts immobiliers de la sicafi.

	30/06/2010	31/03/2010	30/06/2009
<i>Juste valeur</i>	278.863.522 EUR	259.021.941 EUR	260.972.139 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	19.728.894 EUR	18.249.886 EUR	18.402.357 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	20.898.037 EUR	19.565.066 EUR	19.937.666 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,90%	6,86 %	6,86 %
<i>Taux d'occupation* en %</i>	94,4%	93,3 %	92,3 %

* basé sur la valeur locative

Au 30 juin 2010, le **taux d'occupation** s'établit à 94,4%, en progression par rapport au trimestre précédent (93,3%) et au 30 juin 2009 (92,3%).

La progression du taux d'occupation s'explique par un certain nombre de prises en location et par l'incorporation du portefeuille d'actifs français « Grand Frais », entièrement loués.

Evénements et transactions importants après le 30 juin 2010

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers intermédiaires après le 30 juin 2010, à l'exception de la décision de principe d'augmentation de capital dont il est mentionné au dernier paragraphe de cette déclaration.

Perspectives

L'intégration du portefeuille « Grand Frais » se déroule de manière harmonieuse ; ces actifs contribuent d'ores et déjà de manière positive au résultat net à la clôture du troisième trimestre 2010.

Ascencio a pu bénéficier partiellement (pour la partie de sa dette non couverte par les instruments IRS Callable) de taux d'intérêt très bas, ce qui explique que les charges financières n'ont que très légèrement augmenté en comparaison avec l'exercice précédent, malgré l'acquisition en France. Par contre, cet environnement de taux a eu un impact défavorable sur la juste valeur des instruments de couverture et a engendré une nouvelle dépréciation de 1,74 millions EUR (élément non cash) sur ce dernier trimestre.

³ Hors projets de développement

Il se confirme qu'en l'absence de nouvelles détériorations de la juste valeur des immeubles de placement et/ou des instruments de couverture, Ascencio devrait pouvoir distribuer au terme de son exercice 2009-2010 un dividende du même ordre que celui payé en décembre 2009 (soit 2,72 EUR bruts par action).

Augmentation de capital

Le conseil d'administration du Gérant de la SICAFI, qui s'est réuni ce 16 août 2010, a confirmé envisager la réalisation d'une offre en souscription publique d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces de l'ordre de 40 millions EUR et ce dans le cadre du capital autorisé, avec droit de préférence. Cette opération permettrait à Ascencio de poursuivre sa stratégie de croissance de son portefeuille tout en maintenant un taux d'endettement adéquat. Ascencio analyse en ce moment un certain nombre de projets d'investissement en Belgique et en France.

Le conseil d'administration souligne par ailleurs que le caractère public de l'opération offrirait la possibilité à tous les actionnaires existants d'y participer et d'ainsi continuer à bénéficier de la croissance d'Ascencio.

Le conseil d'administration ne manquera pas de communiquer tout développement ultérieur à cet égard.

Ascencio a mandaté conjointement ING Belgique et Petercam afin de l'accompagner dans ce processus.

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 279 millions EUR.
Ascencio sca est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris.
Sa capitalisation boursière s'élève à 131,45 millions EUR au 30 juin 2010.

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet www.ascencio.be.

Les perspectives impliquent des risques et des incertitudes. Les prévisions établies ci-avant peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup échappent au contrôle d'Ascencio. Si certains de ces risques et incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement. Si ce cas devait se présenter, Ascencio décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire :

Marc BRISACK⁴
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN⁵
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.04
valery.autin@ascencio.be

⁴ Gérant de la SPRL Somabri

⁵ Gérant de la SPRL VAL U Invest

Annexe 4 - Communiqué de presse du 1^{er} septembre 2010 relatif au report de l'augmentation de capital de la Société.

Le 1^{er} septembre 2010
Sous embargo jusqu'à 17h30

REPORT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Lors de la publication de ses derniers résultats trimestriels, Ascencio évoquait le climat économique particulier que nous traversons. La récente baisse importante des taux d'intérêt à long terme a entraîné une détérioration significative de la juste valeur des instruments de couverture ce qui remet en cause la projection de dividende pour l'exercice 2009/2010 annoncée précédemment. La dernière prévision de la Société faisait état d'un dividende du même ordre que celui payé en décembre 2009 (soit EUR 2,72 brut par action).

Pour mémoire, la détérioration de la juste valeur des instruments de couverture n'affecte en rien la trésorerie ou les activités d'Ascencio. Elle pénalise toutefois son résultat net.

Vu l'incertitude relative à l'évolution des taux à long terme d'ici la clôture de son exercice comptable au 30 septembre 2010 et son impact sur le montant du dividende de l'exercice en cours, la Société a décidé, en concertation avec ses Joint Book Runners, ING et Petercam, de reporter l'opération d'augmentation de capital en préparation au-delà du 30 septembre 2010.

Les résultats opérationnels de la Société restent cependant entièrement en ligne avec les projections établies. La Société confirme son intention d'augmenter ses fonds propres à court terme et poursuit l'analyse d'opportunités d'investissements attractives.

La Société communiquera dans les meilleurs délais le nouveau calendrier de l'opération.

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 279 millions EUR.
Ascencio sca est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 131,45 millions EUR au 30 juin 2010.

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet www.ascencio.be.

Pour toute information complémentaire :

Marc BRISACK¹
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN²
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.00
valery.autin@ascencio.be

¹ Gérant de la SPRL Somabri

² Gérant de la SPRL VAL U Invest

Ce communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis ou dans tout autre pays. Les valeurs mobilières ne peuvent être ni offertes ni vendues aux Etats-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié. La société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis ni de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.

Annexe 5 - Communiqué de presse du 5 octobre 2010 relatif à la position sur le dividende

Le 5 octobre 2010
Sous embargo jusqu'à 17h30

MAINTIEN DU DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2009/2010
AUGMENTATION DE CAPITAL

Prévision sur le dividende de l'exercice clôturé au 30 septembre 2010

Le 1^{er} septembre 2010, Ascencio communiquait qu'en raison de l'incertitude liée à l'évolution des taux à long terme et de son impact sur la valeur des instruments financiers, elle était susceptible de remettre en cause la projection de dividende pour l'exercice 2009/2010.

La sicafi peut aujourd'hui annoncer qu'elle confirme ses prévisions antérieures et qu'elle proposera la distribution pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2010 d'un dividende brut identique à celui de l'exercice précédent (2,7176 EUR/action).

Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Ascencio s'élève à 277 millions EUR en hausse de 6% par rapport au 30 septembre 2009 suite notamment à l'acquisition des magasins Grand Frais. La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier induit un produit non monétaire net de 1,2 millions EUR au 30 septembre 2010 (à comparer à une charge de 0,9 million EUR pour l'exercice 2008/2009). A périmètre constant et au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier a progressé de 0,27% par rapport à l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2010, la juste valeur négative des instruments financiers, qui représente les coûts que la sicafi supporterait si elle devait mettre fin à ses instruments de couverture, s'élève à 11,6 millions EUR. La variation de la juste valeur de ces instruments induit une nouvelle charge non monétaire nette de 3,7 millions EUR au 30 septembre 2010 (à comparer à 6,2 millions EUR pour l'exercice 2008/2009).

En raison de cet impact négatif non monétaire, la distribution du dividende prévu ci-dessus impliquera un prélèvement sur les réserves disponibles (s'élevant à 2,57 millions EUR au 30 septembre 2010 avant affectation du résultat 2010) de l'ordre de 1,1 millions EUR.

Ascencio communiquera ses résultats définitifs détaillés et audités le 16 novembre 2010.

Augmentation de capital

Le projet d'augmentation de capital qui avait été reporté peut aujourd'hui être réactualisé. Sous réserve de l'approbation du prospectus par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, de conditions de marché favorables et de la confirmation de la décision du gérant statutaire d'augmenter le capital, Ascencio offrira en souscription publique des actions nouvelles, avec droit de préférence, en principe du 13 octobre 2010 au 27 octobre 2010 inclus. Les conditions de l'opération seront communiquées ultérieurement.

Cette opération permettra à la sicafi de poursuivre la stratégie de croissance tout en maintenant un taux d'endettement adéquat. Différents projets d'investissement en Belgique et en France sont aujourd'hui à l'étude et certains sont en phase de finalisation.

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 277 millions EUR.
Ascencio sca est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 121 millions EUR au 30 septembre 2010.

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet www.ascencio.be.

Pour toute information complémentaire :

Marc BRISACK¹
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN²
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.00
valery.autin@ascencio.be

Ce communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis ou dans tout autre pays. Les valeurs mobilières ne peuvent être ni offertes ni vendues aux Etats-Unis sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié. La société n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis ni de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.

¹ Gérant de la SPRL Somabri

² Gérant de la SPRL VAL U Invest

Annexe 6 – Rapport des experts immobiliers sur la valeur du portefeuille immobilier d’Ascencio au 30 septembre 2010



JONES LANG
LASALLE

The Directors
Ascencio
Avenue Jean Mermoz 1
6041 Gosselies

AvdW/b

Bruxelles, lundi 11 octobre 2010

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 59, § 1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, sur les Sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles qui feront partie de la Sicafi.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Les détails de nos calculs, notre commentaire sur le marché immobilier et les conditions de notre engagement sont repris en annexe.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts (Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield a été la suivante ;

Pour les évaluations, les experts travaillent avec le logiciel « Circle Investment Valuer » et Excel. Comme première méthode, ils ont adopté une approche statique de capitalisation ; la seconde méthode est un cash flow actualisé. De plus, ils effectuent un simple « sanity check » en terme de prix par m². Les experts ont estimé comme valeurs locatives les loyers obtenus dans le marché à la date de l'évaluation, (Valeur locative estimée ou ERV) basés sur des locations de surfaces comparables et sur des biens concurrentiels offerts en location. Nous nous sommes également basés sur l'avis professionnel de collègues actifs dans le marché locatif.

La capitalisation statique est réalisée sous forme de « Term and Reversion », dont le revenu actuel (basé sur les loyers contractuels) est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours, tandis que la ERV est capitalisée à perpétuité et actualisée. En effet, l'évaluation se fait en deux tranches dans le temps. Pour les baux commerciaux, dans les cas où la valeur locative est supérieure au loyer en cours, l'échéance prise est la fin du bail. Une augmentation de loyer n'est pas anticipée aux triennats.

Dans certains cas, les experts ont préféré utiliser une approche « hardcore » qui consiste à capitaliser la ERV à perpétuité, avant de procéder à des réajustements qui tiendraient compte des surfaces louées au-dessus ou au-dessous de leurs valeurs, des chômages locatifs, etc. Ces deux méthodes sont totalement acceptables, mais, le « Term and Reversion » donne une valeur pour des surfaces louées sur base de baux à long terme à des locataires de qualité, alors que la méthode « hardcore » ne donne pas sans ajuster directement le rendement « hardcore » de manière très subjective.

Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs basé sur l'analyse de biens vendus comparables sur le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs quand ils achètent dans ce type de marché. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- aucune récupération de charges ou de taxes dans un marché où il est habituel que le locataire les supporte ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir un revenu locatif ;
- frais exceptionnels.

Le rendement reflète également les attentes du marché telles que l'inflation et la croissance du marché locatif. Ainsi les loyers du marché à future échéance, quand un bail arrive à échéance par exemple, sont dans ce cas-là les prix actuels (sans tenir compte de l'inflation). Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode de cash flow actualisé où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation des cash flows (DCF) actualisés sont plus hauts que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur le jugement des évaluateurs en comparaison avec d'autres ventes réalisées. La première unité de comparaison est le rendement « équivalent », mais aussi le rendement initial net et le rendement de la ERV. Le rendement équivalent peut être défini comme le taux d'actualisation qui, si il est appliqué à tous les cash flows futurs anticipés (sans l'inflation), donne la valeur brute (ou plutôt le prix de vente dans le cadre de l'analyse d'une transaction comparable). L'analyse des ventes comparables sera, dans la mesure du possible, faite sur base de la même méthodologie que celle utilisée dans l'évaluation, mais il sera également tenu compte des ventes pour lesquelles les informations disponibles ne permettent pas une analyse aussi minutieuse ; les seules informations disponibles étant le rendement initial et le prix au m². L'évaluateur s'inspirera de sa connaissance du fonctionnement des investisseurs actifs sur le marché et des négociations en cours à la date de l'évaluation. Cet élément est essentiel vu que pour des transactions terminées et analysées comme points de comparaison, dans le meilleur des cas, plusieurs mois se sont déjà écoulés.

Les facteurs du marché qui déterminent le rendement sont nombreux et différents facteurs peuvent être importants selon le type d'acheteurs. Finalement, c'est le jeu de l'offre et de la demande dans le marché de l'investissement qui permettra aux acheteurs de profiter d'un rendement généreux ou par contre les obligera à accepter un rendement inférieur ou tout simplement à ne pas procéder à l'acquisition du bien.

Dans le marché actuel, la demande d'investissement dépasse largement l'offre et les rendements pour tous types de biens sont ces deux dernières années sous forte pression à la baisse. Clairement, une évaluation est une opinion de valeur exprimée à un moment précis dans le temps et les valeurs peuvent monter tout comme elles peuvent descendre. C'est, en outre, une des raisons pour laquelle les rendements immobiliers sont plus élevés que pour ceux des instruments financiers liquides.

La valeur brute issue de l'évaluation peut être considérée comme étant notre opinion sur le prix que l'acheteur serait prêt à payer pour ce bien, incluant les coûts de transfert non récupérables tels que les droits d'enregistrement. La valeur nette est la valeur correspondante qui n'inclut pas ces coûts (par exemple, si les coûts de transfert s'élèvent à 10%, ce serait la valeur brute divisée par 1.1.) Ce dernier chiffre étant notre opinion sur le prix qui serait repris dans un hypothétique contrat de vente et sur base duquel les coûts de transfert seraient calculés. Aucune autre déduction n'est faite pour les autres coûts qui pourraient advenir dans une transaction de vente tels que des frais d'avocats ou des honoraires d'agents.

Nous avons également inclus un avis sur la juste valeur qui correspond à la valeur brute réduite de 2,5 % des droits de transfert.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties et parfaitement informées, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille et avant travaux de remise en état.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2010 s'élève à :

261.670.000 EUR

(Deux cent soixante et un millions six cent septante mille euros)

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Cushman & Wakefield.

Après déduction de 2.5% selon les recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de :

255.287.000 EUR

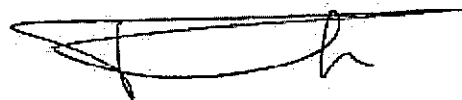
(Deux cent cinquante-cinq millions deux cent quatre-vingt sept mille euros)

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Cushman & Wakefield.

Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director
Head of Valuations and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle



K. Peetermans M.R.I.C.S.
Partner
Head of Valuation and Advisory
Cushman & Wakefield