



## ASCENCIO SCA

Société en commandite par actions, SICAFI 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" ou l'"Emetteur")

### **RÉSUMÉ RELATIF A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE 1.811.169 ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES AVEC DROIT DE PRÉFÉRENCE, À CONCURRENCE D'UN MONTANT MAXIMAL DE 81.502.605 EUR**

### **DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES ET DES DROITS DE PRÉFÉRENCE SUR EURONEXT BRUSSELS**

#### **PLACEMENT PRIVÉ DE SCRIPTS**

La souscription des Actions Nouvelles est réservée aux Actionnaires Existants et aux titulaires de Droits de Préférence aux conditions définies dans le Prospectus, et notamment:

- Prix de souscription: 45 EUR
- Ratio de souscription: 3 Actions Nouvelles pour 7 Actions Existantes
- Nombre maximum d'Actions Nouvelles: 1.811.169
- Période de souscription: du 11 mars 2014 (8 heures) au 25 mars 2014 inclus (16 heures);
- Droit de préférence représenté par le coupon n° 9 et négociable sur Euronext Brussels pendant la Période de souscription
- Placement privé des Scripts: 26 mars 2014
- Date de paiement des Actions Nouvelles: 31 mars 2014
- Chaque Action Nouvelle donnera droit à un dividende pour l'exercice en cours qui correspondra exactement à la moitié de celui auquel les Actions Existantes auront droit pour l'exercice en cours.

#### **AVERTISSEMENT**

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance du Prospectus et des risques décrits dans la Sections D de ce Résumé. Toute décision d'investissement dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des éléments fournis dans le Prospectus.



Global Coordinator



Joint Bookrunners

Résumé daté du 10 mars 2014

*Le présent document (le "**Résumé**") constitue, avec le rapport financier annuel 2012/2013 de la Société approuvé par la FSMA (Autorité des services et des marchés financiers / Autoriteit financiële diensten en markten, la "FSMA") en tant que document d'enregistrement le 18 décembre 2013 (le "**Document d'Enregistrement**") ainsi que la note d'opération datée du 10 mars 2014 (la "**Note d'Opération**"), en ce compris toute information y incorporée par référence, le prospectus (le "**Prospectus**") portant sur (i) l'offre en souscription publique d'actions nouvelles de la Société (les "**Actions Nouvelles**") dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec droit de préférence (les "**Droits de Préférence**") (l'"**Offre**"), (ii) le placement privé des scripts (les "**Scripts**") (le "**Placement Privé**"), et (ii) l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence à la négociation sur le marché réglementé de Euronext Brussels (la "**Cotation**" et, avec l'Offre et le Placement Privé, l'"**Opération**"). La Note d'Opération peut être distribuée séparément des deux autres documents.*

*La Note d'Opération et le Résumé ont été approuvés en version française le 10 mars 2014 par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. L'approbation de la FSMA n'implique aucun jugement sur les mérites ou sur la qualité de l'Opération, des Actions Nouvelles ou de la Société.*

*Le Résumé a été préparé conformément aux exigences de contenu et de format du Règlement (CE) N° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, mettant en œuvre la Directive Prospectus. Aux fins de ce règlement, les résumés sont constitués d'exigences d'information appelées "Eléments". Ces Eléments sont numérotés dans les sections A-E (A.1 - E.7).*

*Le Résumé contient tous les Eléments devant être inclus dans un résumé relatif à ce type de valeur mobilière et d'émetteur. Etant donné que certains Eléments ne doivent pas être traités, il peut y avoir des discontinuités dans la numérotation des Eléments.*

*Bien qu'un Elément doive être inséré dans le Résumé en raison de la nature des valeurs mobilières et de l'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée sur l'Elément en question. Dans ce cas, une brève description de l'Elément est incluse dans le Résumé avec la mention "sans objet".*

## Section A - Introduction et avertissements

### A.1 **Introduction**

Le Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.

Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles ou les Droits de préférence doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus dans son ensemble par l'investisseur, en ce compris toute information incorporée par référence.

Lorsqu'une action en justice relative à l'information contenue dans le Prospectus est intentée auprès d'une instance judiciaire, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début des procédures judiciaires.

Ne peut être civilement tenue responsable que la Société, mais uniquement si le contenu du Résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Actions Nouvelles.

A.2 Sans objet. Aucun consentement a été donné par l'Emetteur à l'utilisation du Prospectus en vue d'une revente ultérieure des Actions Nouvelles ou de leur placement final par les intermédiaires financiers.

## Section B - Emetteur et garant éventuel

### B.1 **Dénomination légale et commerciale de l'Emetteur**

"Ascencio".

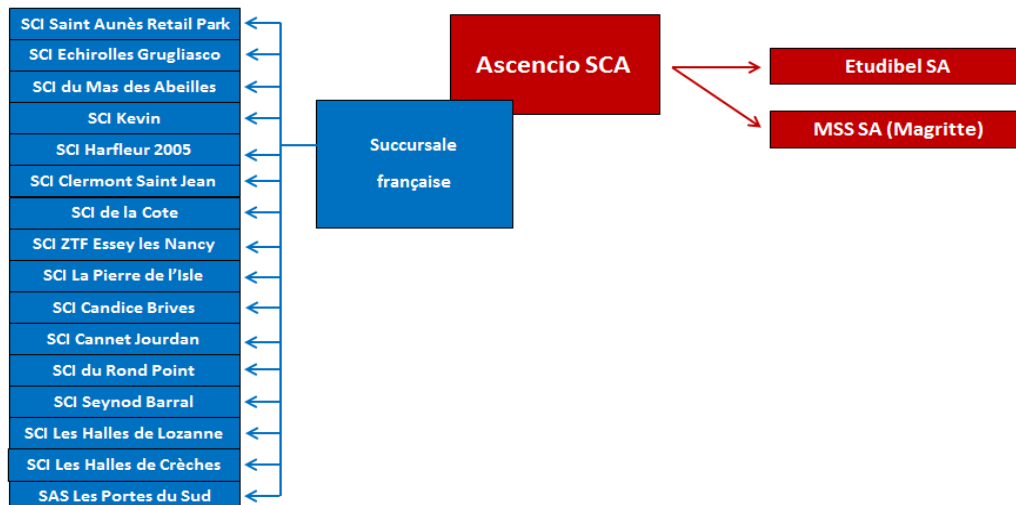
### B.2 **Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine**

Ascencio est une société en commandite par actions et une société d'investissement à capital fixe immobilière publique (*Sicafi publique/ publieke vastgoedbevak*) de droit belge, ayant fait appel publique à l'épargne, dont le siège social est établi avenue Jean Mermoz 1 (boite 4) à 6041 Gosselies, Belgique (RPM Charleroi 0881.334.476).

En tant que sicafi publique, la Société est soumise aux dispositions pertinentes de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après "**la Loi du 3 août 2010**") et à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (ci-après "**l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010**"), ainsi qu'aux dispositions pertinentes du Code des sociétés belge.

### B.5 **Description du groupe dont la Société fait partie et la position de la Société au sein du groupe**

La Société a une succursale en France. Ascencio détient en outre (chaque fois à 100%) deux filiales belges, 15 sociétés civiles immobilières françaises et une société par actions simplifiée française, telles que reprises au schéma ci-dessous.



### B.6 Publicité des participations importantes

Le nombre total d'Actions de la Société s'élève à 4.226.061 (les "Actions Existantes").

D'après les déclarations de transparence que la Société a reçues avant la Date du Prospectus, les principaux actionnaires sont les suivants:

Actionnaire	% du capital
Famille Mestdagh et sociétés liées	27,08%
AG Insurance	14,84%
Groupe Selma	6,11%
Free float	51,97%

Ce tableau tient compte de la vente par certains actionnaires de référence (à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh, John Mestdagh, Germain Mestdagh et Natacha Mestdagh) de 200.000 actions intervenues le 25 février 2014, dans le cadre d'un placement privé sous la forme d'une constitution de livre d'ordre accélérée (*accelerated bookbuild offering*), à un prix de 52,00 EUR par action (soit une décote de 4,7 % par rapport à la dernière vente d'action avant l'annonce de la transaction).

### B.7 Informations financières historiques clés

Les tableaux ci-dessous reprennent les informations financières historiques clés de la Société préparées conformément aux normes IFRS pour les exercices financiers clôturés au 30 septembre 2013, au 30 septembre 2012 et au 30 septembre 2011, et pour la période intermédiaire au 31 décembre 2013.

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	31/12/2013	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
<b>Revenus locatifs</b>	<b>7.179</b>	<b>26.500</b>	<b>24.706</b>	<b>21.150</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>7.156</b>	<b>26.103</b>	<b>24.689</b>	<b>21.015</b>
Autres recettes et frais d'exploitation	-50	183	70	28
Charges immobilières	-469	-2.312	-2.614	-2.074
Frais généraux	-644	-2.252	-1.996	-2.165
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>5.993</b>	<b>21.722</b>	<b>20.149</b>	<b>16.804</b>
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	8	5	7	22
Charges d'intérêts	-1.598	-5.971	-6.077	-4.642
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-16	-139	-139	-268

Impôts sur le résultat net courant	-39	0	32	5
<b>Résultat net courant <sup>(*)</sup></b>	<b>4.347</b>	<b>15.617</b>	<b>13.972</b>	<b>11.921</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-13	0	278
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	49	-2.028	1.560	844
Autre résultat sur portefeuille	0	-465	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>49</b>	<b>-2.506</b>	<b>1.560</b>	<b>1.122</b>
<b>Impact IAS 39</b>	<b>484</b>	<b>3.301</b>	<b>-5.461</b>	<b>-533</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>-1.211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3.669</b>	<b>16.411</b>	<b>10.071</b>	<b>12.510</b>
<b>Résultat net courant par action (EUR)</b>				
	<b>1,03</b>	<b>3,70</b>	<b>3,35</b>	<b>2,86</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>				
	<b>0,87</b>	<b>3,88</b>	<b>2,41</b>	<b>3,00</b>
<b>Nombre d'actions</b>				
	<b>4.226.061</b>	<b>4.226.061</b>	<b>4.172.875</b>	<b>4.172.875</b>
<sup>(*)</sup> Résultat net hors impact IAS 39 et IAS 40				
<b>BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
<b>Actif</b>	<b>484.577</b>	<b>381.852</b>	<b>368.516</b>	<b>344.355</b>
Actifs non courants	480.539	377.041	359.357	334.330
Actifs courants	4.038	4.811	9.159	10.025
<b>Capitaux propres et passifs</b>	<b>484.577</b>	<b>381.852</b>	<b>368.516</b>	<b>344.355</b>
Fonds propres	183.726	195.612	187.887	189.414
Passifs non courants	155.080	137.841	170.428	148.055
Passifs courants	145.771	48.399	10.201	6.886
<b>Valeur d'actif net (VAN) IFRS par action (EUR)</b>				
	<b>43,47</b>	<b>46,29</b>	<b>45,03</b>	<b>45,39</b>
<b>VAN EPRA par action (EUR)</b>				
	<b>46,51</b>	<b>49,43</b>	<b>49,00</b>	<b>48,07</b>
<b>Ratio d'endettement <sup>(*)</sup></b>				
	<b>56,5%<sup>1</sup></b>	<b>44,7%</b>	<b>43,7%</b>	<b>41,3%</b>
<sup>(*)</sup> Calculé conformément à l'AR du 07/12/2010				

<sup>1</sup> Dans les comptes consolidés trimestriels arrêtés au 31 décembre 2013 (1er trimestre de l'exercice 2013/2014), les fonds propres ont été établis après affectation du résultat de l'exercice 2012/2013. Il en résulte que le dividende relatif à l'exercice 2012/2013, soit un montant brut de 12.678.183 EUR, est repris dans les dettes courantes au 31 décembre 2013. Cette comptabilisation n'est pas conforme aux normes IFRS car l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui a approuvé les comptes annuels de l'exercice 2012/2013 et l'affectation du résultat, a eu lieu le 31 janvier 2014. L'assemblée étant postérieure aux comptes du 1er trimestre 2013/2014, le dividende ne peut pas être reconnu comme une dette au 31 décembre 2013. Sur un plan économique, la comptabilisation suivie par la Société permet toutefois de refléter le niveau du ratio d'endettement en tenant compte du paiement du dividende qui a eu lieu le 7 février 2014. A partir du prochain exercice, la Société suivra le prescrit des normes IFRS et ne comptabilisera l'affectation du résultat qu'après la date de l'assemblée générale ordinaire.

CHIFFRES-CLES DU PORTEFEUILLE (000 EUR)	31/12/2013	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Juste valeur (hors projets en développement)	479.403	374.321	358.149	315.158
Loyers contractuels annuels	34.033	27.514	25.782	22.440
Loyers contractuels annuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	35.075	28.157	26.597	23.403
<b>Rendement brut</b>	6,9%	7,2%	7,0%	6,9%
<b>Taux d'occupation<sup>(**)</sup> en %</b>	97,0%	97,7%	96,9%	95,9%

(\*) basé sur la valeur locative

(\*\*) Pourcentage des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles et de la valeur locative estimée (VLE) des immeubles inoccupés

Depuis la date de publication du communiqué de presse du 14 février 2014 relatif au premier trimestre 2013/2014, basé sur l'information actuellement disponible, aucun changement significatif ne s'est produit dans les prévisions et dans la position financière ou commerciale de la Société, et dans son résultat d'exploitation. Les derniers états financiers consolidés déposés sont les états financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2013. Après la clôture de l'exercice clos au 30 septembre 2013, la Société a procédé à deux acquisitions importantes, telles que décrites à la section E.2a du Résumé.

#### B.8 Informations financières importantes pro forma

La Société a établi des informations financières pro forma à la suite des deux acquisitions décrites à la section E.2a du Résumé. En raison de leur nature, les informations financières pro forma reprises ci-dessous traitent d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs de la Société.

##### Bilan pro forma au 30 septembre 2013

( 000 EUR)	ASCENCIO CONSOLIDE 30/09/2013	CONSOLIDATION PRO FORMA	AJUSTEMENTS IFRS	PRO FORMA 30/09/2013
<b>Actif</b>	<b>381.852</b>	<b>109.002</b>	<b>-2.273</b>	<b>488.581</b>
Immeubles de placement	375.944	105.603	-2.273	479.274
Autres actifs non courants	1.097	0	0	1.097
Actifs courants	4.811	3.398	1	8.210
<b>Capitaux propres et passifs</b>	<b>381.852</b>	<b>109.002</b>	<b>-2.273</b>	<b>488.581</b>
Fonds propres	195.612	1.986	-2.273	195.326
Passifs non courants	137.841	42.134	0	179.975
Passifs courants	48.399	64.882	0	113.281

##### Compte de résultats pro forma au 30 septembre 2013

(000 EUR)	ASCENCIO CONSOLIDE 30/09/2013	CONSOLIDATION PRO FORMA	AJUSTEMENTS IFRS	PRO FORMA 30/09/2013
<b>Revenus locatifs</b>	26.500	6.726	0	33.226
<b>Résultat immobilier</b>	<b>26.103</b>	<b>6.635</b>	<b>0</b>	<b>32.738</b>
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2.312</b>	<b>-96</b>	<b>0</b>	<b>-2.408</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>23.791</b>	<b>6.539</b>	<b>0</b>	<b>30.330</b>

Frais généraux	-2.252	-235	0	-2.487
Autres revenus et charges d'exploitation	183	1	0	184
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21.722</b>	<b>6.305</b>	<b>0</b>	<b>28.027</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-13	0	0	-13
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.028	0	569	-1.459
Autre résultat sur portefeuille	-465	0	0	-465
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>19.215</b>	<b>6.305</b>	<b>569</b>	<b>26.090</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.804</b>	<b>-1.594</b>	<b>0</b>	<b>-4.399</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>16.411</b>	<b>4.711</b>	<b>569</b>	<b>21.691</b>
Impôt des sociétés	0	-1.515	0	-1.515
Exit Tax	0	-1.211	0	-1.211
<b>Impôts</b>	<b>0</b>	<b>-2.726</b>	<b>0</b>	<b>-2.726</b>
<b>Résultat net</b>	<b>16.411</b>	<b>1.986</b>	<b>569</b>	<b>18.965</b>

#### B.9 Prévision/estimation du bénéfice

Les prévisions ci-dessous 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 de la Société peut s'avérer substantiellement différente des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations futurs que de telles prévisions avaient décrits ou suggérés.

#### **Compte de résultats prévisionnel pour l'exercice comptable 2013/2014 comparé aux chiffres réels de l'exercice 2012/2013**

Sur base des hypothèses retenues, les résultats prévisionnels pour l'exercice 2013/2014 se présentent comme suit:

<b>RESULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)</b>	<b>BUDGET 30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>32.675</b>	<b>26.500</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>32.235</b>	<b>26.103</b>
Autres recettes et frais d'exploitation	-25	183
Charges immobilières	-2.839	-2.312
Frais généraux	-2.374	-2.252
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>26.996</b>	<b>21.722</b>
Revenus financiers ( <b>hors impact IAS 39</b> )	0	5
Charges d'intérêts	-6.828	-5.971
Autres charges financières ( <b>hors impact IAS 39</b> )	-180	-139
Impôts sur le résultat net courant	-1.467	0
<b>Résultat net courant (*)</b>	<b>18.520</b>	<b>15.617</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-13

Variations de la juste valeur des immeubles de placement	49	-2.028
Autre résultat sur portefeuille	0	-465
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>49</b>	<b>-2.506</b>
<b>Impact IAS 39</b>	<b>484</b>	<b>3.301</b>
<b>Exit Tax</b>	-1.211	0
<b>Résultat net</b>	<b>17.843</b>	<b>16.411</b>

(\*) Résultat net hors impact IAS 39 et IAS 40

### **Bilan prévisionnel au 30 septembre 2014 comparé aux chiffres réels au 30 septembre 2013**

Sur base des hypothèses retenues, le bilan prévisionnel pour l'exercice 2013/2014 se présente comme suit:

<b>BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)</b>	<b>BUDGET 30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>487.565</b>	<b>377.041</b>
Immeubles de placement	486.450	375.944
Autres actifs non courants	1.115	1.097
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>5.549</b>	<b>4.811</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>493.114</b>	<b>381.852</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>280.662</b>	<b>195.612</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>202.978</b>	<b>137.841</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>9.474</b>	<b>48.399</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>493.114</b>	<b>381.852</b>

#### **B.10 Réserves sur les informations financières historiques contenues dans le rapport d'audit**

Sans objet. Aucune réserve n'a été faite quant à la remise de la déclaration du commissaire relative à l'information financière historique comprise dans ce Prospectus.

#### **B.11 Déclaration relative au fonds de roulement**

Au 31 décembre 2013, le fonds de roulement<sup>2</sup> consolidé de la Société est négatif de 141,7 millions EUR.

A la date de la Note d'Opération, la Société estime qu'elle ne dispose pas d'un fonds de roulement suffisant pour répondre à tous ses besoins en fonds de roulement sur une période de 12 mois à dater de la présente Note d'Opération.

La Société finance ses activités par des crédits à long terme et, dans le cadre de l'acquisition des Sites MSS, par des crédits à court terme. Des crédits pour un montant total de 135.000.000 EUR arrivent à échéance au cours des 12 mois qui suivent la date de la Note d'Opération (dont deux crédits court-terme pour un montant total de 65.000.000 EUR conclus pour l'acquisition des Sites MSS en décembre 2013).

Ces échéances de crédit entraîneront donc un déficit en fonds de roulement à partir du 30 juin 2014. Compte tenu des dates d'échéances de ces crédits, du solde restant par ailleurs disponible sur d'autres lignes de crédit de la Société et des résultats prévisionnels, le déficit de trésorerie qui en résultera au cours de la période comprise entre le 10 mars 2014 (date de la Note d'Opération) et le 31 mars 2015, varie entre un montant de minimum 14,3 millions EUR au 30 juin 2014 et de maximum 95,0 millions EUR au 31 mars 2015.

<sup>2</sup> Le fonds de roulement est calculé comme la différence entre les capitaux permanents (c'est-à-dire la somme des fonds propres et des passifs non courants) et les actifs non courants.



La Société entend financer ce déficit:

- par le produit net de l'Offre qui, si elle est entièrement souscrite, devrait atteindre 79.700.000 EUR. Pour rappel, certains actionnaires de la Société, se sont inconditionnellement engagés à exercer (une partie) de leurs Droits de Préférence à concurrence d'un montant minimum de 28.088.370 EUR.
- par le refinancement total ou partiel des lignes de crédit long terme.

Dans l'hypothèse où la Société ne serait pas en mesure de reconduire ou de remplacer tout ou partie de ses crédits, ou si l'Opération n'était pas intégralement souscrite, la Société pourrait dégager des moyens de financement en procédant à la vente de certains immeubles.

#### **B.34 Objectif et politique d'investissement**

##### **1. Objectif et politique d'investissement**

La Société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers. Ces placements immobiliers sont principalement des immeubles commerciaux de périphérie.

Ascencio est spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes. L'entreprise est active en Belgique et en France. La Société possède un portefeuille de 120 immeubles représentant une superficie totale de 385.000 m<sup>2</sup>. A la date du 31 décembre 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 479,4 millions EUR.

##### **2. Restrictions à l'investissement applicables aux SICAFI**

###### Principe de diversification

En tant que sicafi publique, la Société est tenue à une obligation de diversification de ses placements afin d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement. Sans préjudice de ce principe général, la Société ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

###### Participation dans d'autres sociétés

La Société ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une sicafi institutionnelle ou d'une société immobilière, qu'à condition qu'elle exerce un contrôle exclusif ou conjoint sur celle-ci.

###### Interdictions

Il est entre autre interdit à la Société et ses filiales d'agir comme promoteur immobilier.

###### Autres restrictions à l'investissement

La Société peut de manière accessoire ou temporaire uniquement, et dans les conditions déterminées par ses statuts, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées.

Sous certaines conditions, la Société peut acheter ou vendre des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

Sous certaines conditions et restrictions, la Société et ses filiales peuvent conclure des contrats de leasing immobilier en qualité de preneur de leasing, et peuvent donner des biens immobiliers en leasing, avec ou sans option d'achat.

#### **B.35 Limites relatives à la conclusion d'emprunts et/ou au rapport capitaux propres/capitaux empruntés**

L'endettement total (statutaire et consolidée) de la Société, ne peut dépasser 65% des actifs statutaires ou consolidés (selon le cas), sous déduction des instruments de couverture autorisés.

Les charges financières annuelles liées à l'endettement de la Société et de ses filiales ne peuvent à aucun moment dépasser 80% du résultat d'exploitation net de la Société.

Lorsque le taux d'endettement consolidé de la Société dépasse 50% des actifs consolidés, la Société est tenue d'élaborer un plan financier. Ce plan financier doit contenir un calendrier d'exécution ainsi que donner une description des mesures qui seront adoptées en vue d'éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65%.

Le ratio d'endettement de la Société au 31 décembre 2013 s'élevait à 56,50% (suite à l'acquisition des Sites MSS et du Site "Les Portes du Sud" en décembre 2013 et après prise en compte du paiement du dividende brut de 3,00 EUR par action pour l'exercice 2012-2013 intervenu en février 2014).

**B.36 Surveillance réglementaire de la Société et autorité de surveillance**

En tant que sicafi publique, la Société est placée sous la surveillance de la FSMA.

**B.37 Profil succinct du type d'investisseur auquel la Société s'adresse**

Le profil d'investisseur auquel Ascencio s'adresse se compose d'investisseurs privés, principalement en Belgique, et d'investisseurs institutionnels, en Belgique et à l'étranger, à la recherche d'un dividende acceptable en combinaison avec un risque limité à moyen terme. Ascencio leur offre la possibilité de se positionner sur le créneau spécifique de l'immobilier commercial de périphérie en Belgique et en France. La Société cherche à maintenir un rendement attractif tout en conservant un profil de risque modéré.

**B.38 Concentration de 20% des investissements**

Sans objet. La Société doit détenir un portefeuille diversifié. Aux termes de législation Sicafi, pas plus que 20% des actifs consolidés de la Société ne peuvent être investis dans un seul risque immobilier.

**B.39 Concentration de 40% des investissements**

Sans objet. La Société doit détenir un portefeuille diversifié. Aux termes de législation Sicafi, pas plus que 20% des actifs consolidés de la Société ne peuvent être investis dans un seul risque immobilier.

**B.40 Description des fournisseurs de services, en ce compris le montant des rémunérations versées**

**1. Le commissaire**

Le commissaire de la Société est DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroek, dont le siège social est sis Berkenlaan 8a – 1831 Diegem. La rémunération du commissaire s'élève pour l'exercice écoulé à 48.000 EUR (hors TVA).

**2. Les experts immobiliers**

Jones Lang LaSalle SPRL, avenue Marnix 23 à 1000 Bruxelles, représenté par Arnaud van de Werve, et Cushman & Wakefield, avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, représentée par Jérôme Lits, sont les experts immobiliers d'Ascencio. La rémunération hors TVA des experts immobiliers est fixée sur base forfaitaire par immeuble expertisé. Les honoraires des experts indépendants de la Société s'élèvent pour l'exercice écoulé à 117.000 EUR (hors TVA).

**3. Le service financier**

La Société fait appel pour son service financier à BNP Paribas Fortis Banque SA. La rémunération dans le cadre de son service financier s'élève à 13.000 EUR (hors TVA) pour l'exercice écoulé.

**4. Gestionnaires externes**

Pour certains sites et principalement sur la France, Ascencio a confié la mission de gestion des immeubles à des sociétés extérieures réputées sur le marché de la gestion locative. La rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non

refacturable aux locataires à 82.451 EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2013.

**B.41 Identité des dépositaires**

Sans objet. La Société n'a pas de gestionnaire d'actifs, de conseiller en investissement, de dépositaire ou de trustee.

**B.42 Détermination et communication de la valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire de la Société est déterminée chaque trimestre et est communiquée par le biais du communiqué de presse sur les chiffres annuels, semestriels et trimestriels.

**B.43 Obligations croisées dans d'autres organismes de placement collectif**

Sans objet. La Société n'est pas un organisme de placement collectif dans d'autres organismes de placement collectif.

**B.44 B.7 et mention d'un éventuel manque d'activités et d'états financiers**

Sans objet. La Société a des activités et des états financiers sont établis à la date du Document d'Enregistrement.

**B.45 Description du portefeuille de la Société**

Ascencio est spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes. L'entreprise est active en Belgique et en France. La Société possède un portefeuille de 119 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale de 385.000 m<sup>2</sup>. Le 31 décembre 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 479 millions EUR.

**Chiffres clés de la Société au 30 septembre 2013:**

Les chiffres clés du portefeuille de la Société pour les exercices financiers clôturés au 30 septembre 2013, au 30 septembre 2012 et au 30 septembre 2011, et pour la période intermédiaire au 31 décembre 2013 sont repris en B.7 ci-dessus (*Informations financières historiques clés*).

**Analyse du portefeuille immobilier**

Au 30 septembre 2013, les immeubles commerciaux représentent 95 % de la juste valeur du portefeuille. Le solde est composé d'un nombre limité de biens immobiliers à usage de bureaux, d'entrepôts ou de logements résidentiels.

Au 30 septembre 2013, les immeubles situés en Belgique représentent 66 % de la juste valeur du patrimoine (45% en Wallonie, 16% en Flandre et 5% à Bruxelles) et les immeubles situés en France représentent 34 %.

Ascencio veille en outre à diversifier ses locataires qui sont actifs dans une dizaine de secteurs d'activité différents avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire (47%), du secteur textile/mode (15%) et du secteur loisirs (9%) sous des enseignes tout aussi diversifiées, telles que les enseignes du Groupe Mestdagh (13%), Carrefour (13%) ou Grand Frais (France) (12%).

**B.46 Indication de la dernière valeur nette d'inventaire par Action**

Au 31 décembre 2013, la valeur nette d'inventaire par action est de 43,47 EUR (après prise en compte du paiement du dividende brut de 3,00 EUR par action pour l'exercice 2012-2013 intervenu en février 2014).

## Section C - Valeurs mobilières

### C.1 Type et catégorie des actions nouvelles / Code ISIN

Toutes les Actions Nouvelles seront émises, sous forme dématérialisée, conformément au droit belge. Il s'agira d'actions ordinaires représentatives du capital (libellées en euros), de même catégorie que les Actions Existantes, entièrement libérées et librement négociables, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale.

À l'instar des Actions Existantes, les Actions Nouvelles porteront le code ISIN BE0003856730 et les Droits de Préférence, le code ISIN BE0970130333.

### C.2 Unité monétaire

L'émission est faite en euro (EUR).

### C.3 Nombre d'actions et valeur nominale

Le capital social d'Ascencio est représenté par 4.226.061 Actions Existantes à la date du Prospectus. Les Actions Existantes sont nominatives ou dématérialisées, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

### C.4 Droits liés aux Actions Nouvelles

#### 1. Droits de vote

Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension prévus par la loi.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nu-proprétaire, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

#### 2. Dividendes

Sous réserve de ce qui suit, toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit à une partie des dividendes qui seraient attribués par la Société.

Les Actions Existantes de la Société donnent droit à un dividende, en cas de bénéfice distribuable, pour l'intégralité de l'exercice 2013/2014 en cours ainsi que pour les exercices futurs de la Société. Les Actions Nouvelles donnent elles droit, en cas de bénéfice distribuable, à un dividende pour l'exercice 2013/2014 en cours qui correspondra exactement à la moitié de celui auquel les Actions Existantes auront droit pour l'exercice 2013/2014 en cours ainsi qu'aux dividendes des exercices futurs de la Société.

Une plus ample description de la politique poursuivie par la Société en matière de distribution de dividendes est reprise à l'Elément C.7.

#### 3. Droits en matière de liquidation

Le produit de la liquidation, après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, sera réparti entre tous les Actionnaires au prorata de leur participation.

#### 4. Droit de préférence en cas d'augmentation de capital

A l'occasion d'augmentations de capital par apport en espèces, l'assemblée générale ou, le cas échéant, le conseil d'administration du Gérant dans le cadre du capital autorisé, peut exclure ou limiter le droit de souscription préférentielle des Actionnaires prévu par le Code des sociétés, moyennant le respect d'un droit d'allocation irréductible en faveur des Actionnaires.

**C.5 Restriction à la libre négociabilité**

Sous réserve des restrictions générales, il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles autre que celles pouvant résulter de la loi. Aucun Actionnaire Existant n'a pris d'engagement de lock-up dans le cadre de la présente Opération.

**C.6 Admission à la négociation et lieu de la cotation**

Les Droits de Préférence (coupon n° 9) seront détachés le 10 mars 2014 après la clôture de la bourse et seront négociables sur Euronext Brussels pendant la Période de souscription, à savoir du 11 mars 2014 au 25 mars 2014 inclus.

Les Actions Existantes seront dès lors négociées ex-coupons n° 9 et n° 10 à partir du 11 mars 2014. La demande d'admission sur Euronext Brussels des Actions Nouvelles a été introduite. L'admission interviendra en principe le 31 mars 2014 sous le code ISIN BE0003856730 (à l'instar des Actions Existantes) et les Droits de Préférence, sous le code ISIN BE0970130333.

**C.7 Description de la politique des dividendes**

En sa qualité de sicafi publique, la Société est tenue de 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; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société.

Bien qu'ayant le statut sicafi, Ascencio reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés, qui dispose qu'un dividende ne peut être distribué que si, à la clôture de l'exercice concerné, l'actif net ne devient pas, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

La Société ayant également le statut d'une SIIC en France, elle est tenue par certaines contraintes en matière de distribution, telles que prévues par la législation SIIC française.

Ascencio souhaite offrir aux actionnaires un dividende stable et d'un niveau équilibré par rapport au profil de risque présenté par la Société. Dans cet esprit, chaque nouvel investissement devrait tendre à pouvoir offrir des perspectives financières ayant une influence positive sur les performances d'Ascencio. Conformément au régime légal de la Sicafi, Ascencio distribue l'essentiel de ses résultats courants à ses actionnaires sous forme de dividendes.

Après examen des perspectives, la Société vise à distribuer un dividende brut pour l'exercice 2013/2014 de 3 EUR pour un Actionnaire détenant un coupon n° 10 et un coupon n° 11, chacun de ces deux coupons donnant droit à un dividende de 1,5 EUR. Cette estimation est bien entendu faite sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire qui se tiendra en principe le 2 février 2015 et qui décidera le cas échéant du dividende à distribuer pour l'exercice 2013/2014.

L'assemblée générale décide, sur la proposition du Gérant, sur l'affectation du résultat. Les dividendes ne sont comptabilisés qu'à l'issue de leur approbation par l'Assemblée générale des Actionnaires.

## Section D - Risques

*Les investisseurs potentiels doivent avoir à l'esprit que les risques relatifs à la Société et aux Actions Nouvelles résumés dans la section ci-dessous sont les risques que la Société estime être les plus importants, à la date du Prospectus, pour qu'un investisseur potentiel puisse évaluer s'il désire ou non investir dans les Actions Nouvelles. Toutefois, étant donné que les risques auxquels la Société fait face dépendent d'événements et de circonstances qui pourraient ou non se produire dans le futur, les investisseurs potentiels doivent considérer non seulement les informations relatives aux risques clés résumés dans la section ci-dessous mais également, entre autres choses, les risques et incertitudes décrits dans le Document d'Enregistrement et dans la Note d'Opération.*

### D.1 Principaux risques propres à la Société

D.2

#### 1. Le marché

**La conjoncture économique :** la conjoncture économique morose que traverse l'économie mondiale perdure et n'est pas sans impact sur les locataires d'Ascencio. Même si les chiffres de la consommation en Belgique semblent moins souffrir que dans d'autres pays européens, les marges de nombreuses enseignes sont sous pression et les locataires tentent de négocier lors d'une commercialisation ou de renégocier leurs loyers à la baisse, parfois avant même l'échéance contractuelle, ou encore de geler l'indexation du loyer.

#### 2. Le portefeuille immobilier

**Risque de variation négative de la juste valeur des biens immobiliers :** La juste valeur des immeubles est fortement influencée par l'offre et la demande sur les marchés de la location et de l'investissement. Pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2013, Ascencio a enregistré une très légère diminution de 0,57 % de la juste valeur de ses immeubles, à périmètre constant. Sur base de la valorisation du portefeuille au 30 septembre 2013, une variation supplémentaire de juste valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 3,7 millions EUR sur le résultat net, de 0,89 EUR sur la valeur intrinsèque par action et de 0,44 % sur le ratio d'endettement.

**Risque de vide locatif :** le portefeuille immobilier d'Ascencio est réparti sur plus d'une centaine de sites en Belgique et en France. Plus de 300 locataires contribuent au chiffre d'affaires d'Ascencio et les dates d'échéance des baux sont largement étalées ce qui permet d'assurer une pérennité du taux d'occupation et des cash-flows. Au 30 septembre 2013, le taux d'occupation est de 97,7 % contre 96,9 % au 30 septembre 2012.

#### 3. Les clients

**Risque d'insolvabilité des locataires :** la crise actuelle met sous pression les chiffres d'affaires et donc la rentabilité des enseignes commerciales. La solvabilité réduite et le risque de faillite de certains locataires peuvent engendrer une perte de revenus locatifs, un vide locatif inattendu, des frais commerciaux de relocation ainsi qu'un risque de relocation à un prix inférieur.

#### 4. Gestion financière

**Risques liés à l'endettement et à la liquidité:** La Société a réalisé deux acquisitions importantes en décembre 2013 (à savoir les Sites MSS et le Site "Les Portes du Sud"), pour un montant d'investissement total de 103,5 millions EUR. Ces acquisitions ont été intégralement financées par endettement bancaire portant le ratio d'endettement au 31 décembre 2013 à 56,50% (après prise en compte du paiement du dividende brut de 3,00 EUR par action pour l'exercice 2012-2013 intervenu en février 2014). La Société vise un seuil qui ne dépasse pas durablement un endettement de 50%, tandis que le ratio d'endettement maximum prévu par les crédits en cours est de 60% et le ratio d'endettement prévu par la législation sicafi est de 65%.

Si l'Offre devait toutefois être annulée ou n'être que partiellement souscrite, la Société ne serait pas en mesure de revenir au ratio d'endettement souhaité et se verrait obligée de renégocier certains de ces crédits, ce à des conditions probablement moins avantageuses, de trouver une autre alternative pour lever des fonds afin de faire face à ses obligations, voire de procéder à la vente de certains immeubles (de telles ventes pouvant se faire à des conditions défavorables, si la Société est contrainte d'y procéder endéans des échéances courtes).

**Risque de liquidité et de contrepartie** : la Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de certains ratios financiers (covenants).

**Risque lié au coût de financement** : la partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe et qui constitue la principale source de financement (taux variable) de la Société est sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Les risques liés à ce type de financement sont toutefois atténués par une politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Les charges d'intérêt d'Ascencio peuvent également varier suite à la reprise d'une société disposant d'une ligne de financement propre. Le risque de renchérissement du coût moyen de l'endettement suite à une hausse des marges bancaires pratiquées se présente lors du renouvellement ou de la mise en place de lignes de crédit.

**Instruments de couverture** : pour couvrir le risque d'une augmentation trop importante des taux d'intérêt (et l'augmentation des charges financières qui en découlerait), Ascencio a souscrit à 11 instruments de couverture portant sur un montant notionnel de 122 millions d'euros. Ces contrats sont des IRS (Interest Rate Swap), qui convertissent la dette à taux variable en dette à taux fixe. Durant l'exercice 2012/2013, la variation de la courbe des taux d'intérêt s'est traduite pour Ascencio par une variation positive significative (3,3 millions EUR) de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt. Au 30 septembre 2013, ces contrats ont une valeur négative de - 13,3 millions d'euros qui représente le décaissement que la sicafi devrait supporter si elle décidait de mettre fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2013.

**Risque de crédit** : le risque de crédit ou de contrepartie est le risque de perte sur une créance ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps. Il est naturellement fonction de trois paramètres : le montant de la créance, la probabilité de défaut et la proportion de la créance qui sera recouvrée en cas de défaut. L'appel de loyer étant généralement anticipé et envoyé en début de période locative (souvent trimestriel anticipatif) ainsi que la qualité de nos débiteurs (une majorité d'enseignes nationales) atténuent sensiblement ce risque.

**Risque d'inflation ou de déflation** : les baux conclus par la Société contiennent des clauses d'indexation sur la base de l'indice-santé, de sorte que le montant des loyers évolue avec l'inflation. Cette augmentation automatique de ses revenus couvre le risque d'inflation lié aux coûts de fonctionnement ou aux travaux de rénovation que devrait entreprendre Ascencio. Le bail type d'Ascencio ne contenait aucune clause visant à assurer un plancher (soit au niveau du loyer de base auquel le bail a été initialement conclu, soit au niveau du dernier loyer payé par le locataire avant la révision annuelle de son loyer). Depuis 2009, cette clause de protection a été ajoutée dans tous les nouveaux contrats conclus. Ascencio est donc progressivement moins exposée au risque de déflation.

## 5. La réglementation

**Régime SICAFI/SIIC** : toute modification défavorable du régime Sicafi en Belgique ou du régime SIIC en France se traduirait par une diminution des résultats de la Société et par conséquent de la rémunération de ses actionnaires. La perte d'agrément du statut sicafi ou du statut SIIC qui résulterait d'un manquement grave aux obligations découlant de la loi du 3 août 2012 et de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et aux conditions de l'option SIIC, entraînerait la perte du régime de transparence fiscale (exemption d'impôt sur le revenu au niveau de la Société et taxation au niveau des actionnaires).

**Directives AIFM/EMIR** : Des changements au cadre juridique dans lequel la Société est active sont possibles : la Société pourrait être affectée par la réglementation européenne et par la transposition en droit belge de Directives européennes, telles que (à condition que la Société entre dans son champ d'application) la Directive sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (connue sous le nom de "directive AIFM") qui devait être transposée en droit belge pour le 22 juillet 2013 au plus tard (ce qui n'a jusqu'à présent pas encore été fait) et le Règlement européen sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux (la Régulation européenne des Infrastructures de Marché, connu sous le nom de "EMIR"). Les obligations additionnelles qui résulteraient de l'application de ces (ou d'autres) réglementations européennes auraient un impact sur (entre autres) les activités, les résultats d'exploitation, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la Société.

**Exit tax :** Les sociétés qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un impôt appelé exit tax, qui est assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci. RH. 423/567 729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées. Le principe actuel est que la valeur réelle, telle qu'elle est visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement et/ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère (et peut donc être inférieure) à la juste valeur du bien telle que reprise dans le bilan IFRS de la sicafi. Plus aucune fusion n'a été actée depuis le 1er septembre 2009 et Ascencio a toujours veillé à se conformer aux dispositions de ladite circulaire lors du calcul de l'exit tax portant sur les fusions réalisées depuis 2007.

### D.3 **Principaux risques propres aux Actions Nouvelles et aux Droits de Préférence**

#### **1. Liquidité de l'Action**

Le marché des Actions Ascencio présente une liquidité relativement limitée. Il n'y a aucune certitude qu'après l'Opération, 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 (Nouvelles), le cours des Actions pourrait être influencé négativement par ce fait. L'investisseur doit par ailleurs garder ce point à l'esprit quand il s'interroge sur la pertinence du cours de bourse auquel les actions Ascencio sont échangées.

#### **2. Liquidité du marché des Droits de Préférence**

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des Droits de Préférence se développera. Il est donc possible que le marché pour les Droits de Préférence n'offre qu'une liquidité très limitée. La vente d'Actions intervenue préalablement à l'Offre par certains actionnaires de référence pourrait affecter cette liquidité.

#### **3. Possibilité de dilution des Actionnaires Existants et de dilution future pour les Actionnaires**

Dans le cadre de l'Offre, 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. La Société pourrait décider à l'avenir d'augmenter son capital, ce qui est susceptible d'avoir un effet dilutif pour les Actionnaires.

#### **4. Retrait de l'Offre – absence de montant minimum pour l'Offre**

S'il devait être décidé de retirer l'Offre, les Droits de Préférence deviendraient sans valeur. Par conséquent, les investisseurs qui auraient acquis de tels Droits de Préférence ou Scripts subiront le cas échéant une perte. Le prix payé par les investisseurs pour acquérir les Droits de Préférence ou les Scripts ne fera pas l'objet d'une indemnisation, et, le cas échéant, les détenteurs des coupons 9 ne recevront pas le produit (net) de la vente des Scripts.

Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre et la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximum de 81.502.605 EUR. Le produit de l'Offre pourrait par conséquent s'en trouver réduit, ce qui aura une influence sur l'affectation envisagée du produit de l'Offre.

#### **5. Volatilité du cours et du rendement de l'Action**

Le Prix d'émission ne peut être considéré comme indicatif du cours de bourse des Actions après l'Opération.

#### **6. 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 du Droit de Préférence.



## Section E - Offre

### E.1 Produits net de l'Offre / Frais totaux estimés

Le produit brut de l'Offre s'élèvera à maximum 81.502.605 EUR. Le produit net de l'Offre est estimé à un maximum d'environ 79.700.000 EUR.

Les frais liés à l'Offre sont estimés à environ 1.800.000 EUR et comprennent entre autres les redevances dues à la FSMA et à Euronext Brussels, la rémunération des Joint Bookrunners et du Global Coordinator, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication. Ces frais seront supportés par la Société.

### E.2a Raisons de l'Offre et utilisation du produit

Le taux d'endettement de la Société s'élevait à 44,7% au 30 septembre 2013. A cette date, les dettes financières consolidées s'élevaient à 166,40 millions EUR, dont 122,9 millions EUR à plus d'un an et 43,5 millions EUR à moins d'un an.

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2013/2014, la Société a procédé à deux Acquisitions importantes pour un montant d'investissement total de 103,5 millions EUR:

- le 6 décembre 2013, la Société a acquis la SAS « Les Portes du Sud » propriétaire d'un *retail park* situé dans la zone commerciale leader de Chalon-Sur-Saône (zone de Chalon sud). Cet ensemble récent (2009-2010) abrite 15 enseignes sur 11.400m<sup>2</sup>. Le parc est totalement occupé et dégage un loyer annuel de 1.340.000 EUR. Le montant d'investissement est de l'ordre de 18,5 millions EUR<sup>3</sup>. Le rendement immobilier brut initial s'élève à 6,81% et le taux d'occupation est de 100%.
- le 17 décembre 2013, la Société a acquis la société anonyme Moyennes Surfaces Spécialisées, propriétaire d'une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings cora d'Anderlecht (5.000 m<sup>2</sup>), de Châtelaineau (21.000 m<sup>2</sup>), de La Louvière (18.000 m<sup>2</sup>), de Messancy (17.000 m<sup>2</sup>) et de Rocourt (6.600 m<sup>2</sup>). La juste valeur de ce portefeuille immobilier déterminée par l'expert immobilier de la Société lors de l'acquisition est proche de 85.000.000 EUR et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 5.450.000 EUR. Le rendement immobilier brut initial s'élève à 6,26% et le taux d'occupation est de 99,1%.

Pour mémoire, le rendement brut initial du portefeuille immobilier de la Société s'élevait à 7,16% au 30 septembre 2013 et le taux d'occupation était à ce moment de 97,7%.

Les acquisitions des Sites MSS et du Site "Les Portes du Sud" s'inscrivent dans la stratégie de développement de la Société tant en France qu'en Belgique et se traduisent par une augmentation de 28% du portefeuille immobilier qui s'élève à 479,4 millions EUR (en juste valeur) au 31 décembre 2013.

Ces Acquisitions ont été intégralement financées par endettement bancaire (dont deux crédits ponts d'un montant total de 65 millions EUR, un nouveau crédit long terme de 10 millions EUR et le solde par des lignes de crédit existantes), portant les dettes financières consolidées à 255,20 millions EUR au 31 décembre 2013, contre 166,40 millions EUR au 30 septembre 2013. En conséquence, le ratio d'endettement au 31 décembre 2013 (après prise en compte de la distribution du dividende brut de 3,00 EUR par Action pour l'exercice 2012-2013 intervenue le 7 février 2014), a augmenté pour atteindre 56,5%, dépassant ainsi le seuil de 50% que la Société estime adéquat.

Le produit net de l'Opération, si elle est entièrement souscrite, devrait s'élever à environ 79.700.000 EUR (après déduction des coûts de l'Opération). A cet égard, des actionnaires de référence de la Société se sont engagés à souscrire à l'Offre pour un montant minimum de 28.088.370 millions EUR, financé pour partie par le biais d'une vente d'Actions existantes intervenues préalablement à l'Offre.

Le produit net de l'Opération sera affecté au remboursement des emprunts court terme conclus pour un

<sup>3</sup> Ce montant ne dépasse pas la valeur telle qu'estimée par l'expert de l'actif.

montant de 65 millions EUR afin de financer les Acquisitions. Si le produit net de l'Opération excède 65 millions EUR, l'excédent sera affecté au remboursement à due concurrence de certains autres crédits, lesquels pourront être réutilisés. Dans l'hypothèse où l'Opération serait entièrement souscrite et sans tenir compte des besoins en fonds de roulement, des résultats opérationnels dégagés par le portefeuille élargi et d'éventuelles modifications de valeur du portefeuille immobilier, le ratio d'endettement serait réduit à 39,7% au 31 mars 2014 contre 44,7% au 30 septembre 2013 et 56,5% au 31 décembre 2013 (après prise en compte du paiement du dividende brut de 3,00 EUR par action pour l'exercice 2012-2013 intervenu en février 2014).

Avec une structure bilantaire renforcée par l'Opération et la diminution correspondante de son endettement, la Société sera en mesure de continuer à augmenter la taille de son portefeuille sans que son ratio d'endettement ne dépasse durablement le seuil de 50% qu'elle estime adéquat. En effet, la Société souhaite poursuivre sa croissance au-delà de ces récentes acquisitions, notamment via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique et en France correspondants à sa stratégie et répondant à ses critères de qualité et de rentabilité.

Actuellement, la Société poursuit de la sorte le lancement d'une seconde phase de développement sur le retail park de Caen (Rots), dans le cadre d'une promesse de vente en état futur d'achèvement conclue sous condition suspensive. Il s'agirait d'un investissement de l'ordre de 9,4 millions EUR pour la construction d'un nouvel immeuble de 7.000 m<sup>2</sup> (divisé en 5 cellules commerciales). La levée de cette condition suspensive pourrait intervenir courant de ce mois de mars; la réalisation ou non de l'acquisition n'aura toutefois pas d'impact significatif sur la situation de la Société et ses prévisions pour l'exercice 2013/2014.

D'autres dossiers sont également à l'étude mais à un niveau d'avancement et de discussion encore trop prématuré que pour que la Société puisse prédire avec certitude le timing et le montant de ces investissements futurs. Elle communiquera en temps utile sur l'affectation des ressources.

### **E.3 Conditions Générales de l'Offre**

#### **1. Généralités**

Le 10 mars 2014, le conseil d'administration du Gérant de la Société a pris la décision de principe d'augmenter le capital de la Société dans le cadre du capital autorisé, par apport en espèces à concurrence de maximum 81.502.605 EUR (en ce compris la prime d'émission), par le biais de l'émission d'Actions Nouvelles, qui seront par préférence proposées aux Actionnaires Existants. Ce Droit de Préférence est matérialisé par le coupon n° 9 attaché aux Actions Existantes.

La souscription des Actions Nouvelles peut résulter de l'exercice des Droits de Préférence ou de Scripts.

#### **2. Montant maximum de l'Offre**

Le montant maximum de l'Offre s'élève à 81.502.605 EUR. L'Offre n'est pas soumise à la souscription d'un montant minimum. Si l'Offre n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur. Le nombre exact d'Actions Nouvelles qui seront émises à l'issue de l'Offre sera publié dans la presse financière belge.

#### **3. Modalités de souscription**

- **Période de souscription**

La souscription des Actions Nouvelles par exercice des Droits de Préférence sera ouverte pendant l'entièreté de la Période de souscription, soit du 11 mars 2014 (8h00) au 25 mars 2014 (16h00) inclus.

- **Ratio de souscription**

Les titulaires de Droits de Préférence pourront, pendant la Période de souscription, souscrire aux Actions Nouvelles dans la proportion suivante: 3 Actions Nouvelles pour 7 Droits de Préférence.

- **Négociation des Droits de Préférence**

Le Droit de Préférence est représenté par le coupon n° 9 attaché aux Actions Existantes. Le Droit de Préférence sera détaché le 10 mars 2014 après la clôture d'Euronext Brussels, et sera négociable pendant toute la Période de souscription sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

Chaque Actionnaire Existant de la Société bénéficie d'un Droit de Préférence par Action détenue à l'issue de la séance de bourse du 10 mars 2014.

Les Actionnaires Existants n'ayant pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles, pourront, au cours de la Période de souscription, soit acheter les Droits de Préférence manquants pour souscrire à une ou plusieurs Action(s) Nouvelle(s) supplémentaire(s), soit vendre les Droits de Préférence formant les rompus ou les conserver pour qu'ils soient offerts en vente à l'issue de la Période de souscription sous la forme de Scripts. Aucune souscription indivise ne sera possible, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire par Action.

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.

Les Actionnaires Existants qui, au terme de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 25 mars 2014 (16h00), n'auront pas fait usage de leur Droit de Préférence ne pourront plus s'en prévaloir après cette date.

#### • **Placement privé des Scripts**

Les Droits de Préférence non exercés seront représentés par des Scripts, que les Joint Bookrunners mettront en vente auprès d'Investisseurs Institutionnels belges et internationaux par le biais d'un placement privé avec constitution d'un livre d'ordres ("bookbuilding accéléré"). Le Placement Privé des Scripts interviendra dans les plus brefs délais après la clôture de la Période de souscription, et en principe le 26 mars 2014. Les acquéreurs de Scripts devront souscrire les Actions Nouvelles au même prix et selon le même Ratio de souscription 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 et arrondi au centième inférieur par Droit de préférence non-exercé (le Montant Excédentaire), sera consigné par la Société au profit des titulaires du coupon n° 9 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 27 mars 2014 et leur sera versé contre remise du coupon n° 9, en principe le 31 mars 2014. Aucune garantie ne peut être donnée quant au fait que les Scripts seront vendus à l'issue du Placement Privé ou qu'il y aura ou non un Montant Excédentaire. Ni la Société, ni les Joint Bookrunners, ni tout autre personne qui vend les Scripts, n'est responsable de l'absence de Montant Excédentaire. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre total de Droits de Préférence non exercé est inférieur à 0,01 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés, mais transféré à la Société.

#### **4. Retrait et suspension de l'Offre**

La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre en cas de survenance d'un événement, après le début de la Période de souscription, qui est susceptible de compromettre de façon significative le succès de l'Offre ou la négociation des Actions Nouvelles sur le marché secondaire.

S'il est décidé de procéder au retrait, à la suspension ou à la révocation de l'Offre, un communiqué de presse sera publié par la Société, et, dans la mesure où cet événement nécessiterait la publication d'un supplément au Prospectus, un supplément au Prospectus sera publié par la Société. Une suspension éventuelle de l'Offre ne pourra en aucun cas donner lieu à un règlement-livraison des Actions Nouvelles au-delà du 4 avril 2014, sauf moyennant la publication d'un supplément au Prospectus.

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 publication de la décision de révocation de l'Offre sur les comptes en banque à partir desquels leurs souscriptions auront été versées. Il n'y aura aucune indemnisation pour les

acquisitions de Droit de Préférence ou Scripts intervenues dans l'intervalle.

#### **5. Réduction de la souscription**

Un nombre maximum de 1.811.169 Actions Nouvelles de la Société seront émises. Les ordres de souscription avec Droit de Préférence seront intégralement servis, sous réserve d'un éventuel retrait de l'Offre. Les Scripts seront alloués par les Joint Bookrunners, en concertation avec la Société, entre les investisseurs ayant fait offre de les acquérir dans le cadre du Placement Privé, tenant compte de critères tels que la nature et la qualité de l'investisseur concerné, le nombre de titres demandés et le prix offert.

#### **6. Révocation des ordres de souscription**

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve des dispositions prévues à l'article 34, § 3, de la Loi du 16 juin 2006, en vertu desquelles les souscriptions peuvent être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus.

Lorsqu'un supplément au Prospectus est publié, les souscripteurs à l'Offre (et, le cas échéant, au Placement Privé) ont le droit de révoquer les souscriptions qu'ils ont effectuées avant la publication dudit supplément, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication, sans dédommagement d'aucune manière.

#### **7. Libération et livraison des Actions Nouvelles**

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits de Préférence ou de Scripts se fera par débit du compte des souscripteurs avec date valeur du 31 mars 2014. Les Actions Nouvelles seront disponibles sous forme dématérialisée, en principe le 31 mars 2014.

#### **8. Calendrier indicatif de l'Offre**

Détachement du coupon n° 9 représentant le Droit de Préférence (après bourse)	10 mars 2014
Détachement du coupon n° 10 représentant le droit à un dividende pour l'exercice 2013/2014 en cours qui correspondra exactement à la moitié de celui auquel les Actions Existantes auront droit pour l'exercice 2013/2014 en cours (après bourse)	10 mars 2014
Négociation des Actions ex-Droit de Préférence	11 mars 2014
Publication dans la presse financière des principales modalités de l'Offre	11 mars 2014
Mise à disposition du public du Prospectus sur le site internet de la Société (avant bourse)	11 mars 2014
Ouverture de la souscription avec Droits de Préférence et négociation des Droits de Préférence	11 mars 2014 (8h00)
Clôture de la souscription avec Droits de Préférence et de la négociation des Droits de Préférence	25 mars 2014 (16h00)
Communiqué de presse du résultat de la souscription avec Droits de Préférence (publié sur le site internet de la Société avant l'ouverture du marché)	26 mars 2014
Placement privé accéléré des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Scripts	26 mars 2014
Communiqué de presse et publication dans la presse financière des résultats de l'Offre avec Droit de Préférence, du Placement Privé et du Montant Excédentaire éventuel dû aux détenteurs de Droits de Préférence non exercés	27 mars 2014
Paiement du prix de souscription des Actions Nouvelles effectivement souscrites et livraison des Actions Nouvelles	31 mars 2014

Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels	31 mars 2014
Paiement du Montant Excédentaire éventuel dû aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés	31 mars 2014

La Société peut adapter les dates et les périodes reprises dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus. Si la Société décide d'adapter ces dates ou périodes, elle en informera Euronext Brussels et les investisseurs via une publication dans la presse financière belge; en outre, si cet événement devait nécessiter la publication d'un supplément au Prospectus, un tel supplément serait publié par la Société.

## 9. Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles

### 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 aux Actions Nouvelles : (i) les Actionnaires Existants, titulaires de Droits de Préférence, moyennant exercice de leurs Droits de Préférence pendant la Période de souscription dans le cadre de l'Offre, (ii) tout investisseur ayant acquis pendant la Période de souscription des Droits de Préférence sur le marché réglementé de Euronext Brussels ou de gré à gré, dans le cadre de l'Offre, et (iii) les Investisseurs Institutionnels ayant acquis des Scripts dans le cadre du Placement Privé.

### Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'offre publique sera exclusivement ouverte en Belgique. Les Droits de Préférence non exercés au terme de la Période de souscription seront offerts en vente, sous la forme de Scripts, par les Joint Bookrunners, à des Investisseurs Institutionnels dans le cadre d'une procédure de bookbuilding accéléré. Cette offre prendra la forme d'un placement privé (le Placement Privé). Les investisseurs se voyant allouer des Scripts à l'issue de ce Placement Privé prendront l'engagement irrévocable de les exercer et de souscrire aux Actions Nouvelles au Prix d'émission.

### Intentions des Actionnaires de référence de la Société

Certains actionnaires se sont inconditionnellement et irrévocablement engagés à exercer (une partie) des Droits de Préférence leur revenant, de manière telle que ces actionnaires souscrivent aux Actions Nouvelles à concurrence d'un montant minimum de 28.088.370 EUR, dans les proportions suivantes:

	Montant total de l'engagement de souscription (EUR)	Nombre d'Actions Nouvelles à souscrire
Carl Mestdagh	3.526.740	78.372
Eric Mestdagh	1.718.280	38.184
John Mestdagh	1.717.470	38.166
Germain Mestdagh	2.250.000	50.000
Natacha Mestdagh	3.256.110	72.358
AG Insurance	8.100.000	180.000
Jacques Mestdagh	3.479.310	77.318
Frank Mestdagh	2.040.480	45.344
Renato Rossetto et sociétés liées	1.999.980	44.444

De la sorte, 28.088.370 EUR du montant maximal de l'Offre, soit 34,5% des Actions Nouvelles offertes, fait l'objet d'engagements fermes de certains Actionnaires Existants.

Ces engagements de souscription permettent de sécuriser une partie importante du montant de l'Offre, augmentant de la sorte les chances de succès de cette dernière, ce au bénéfice de la Société et témoignent de la confiance de certains actionnaires historiques dans les projets d'avenir de la Société.

Certains actionnaires de référence (à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh, John Mestdagh, Germain

Mestdagh et Natacha Mestdagh) ont vendu, afin de pouvoir financer une partie de leurs engagements de souscription, 200.000 actions à un prix de 52,00 EUR par action (soit une décote de 4,7 % par rapport au cours de clôture de l'action du 25 février 2014), dans les proportions reprises dans le tableau ci-dessous. Cette vente a pris la forme d'un placement privé intervenu le 25 février 2014.

	Pré ABO	Nombre d'actions vendues lors de l'ABO	Prix de vente total des actions (EUR)	Post ABO	Montant réinvesti dans le cadre de l'engagement de souscription (EUR)
Carl Mestdagh	232.869	50.000	2.600.000	182.869	3.526.740
Eric Mestdagh	119.096	30.000	1.560.000	89.096	1.718.280
John Mestdagh	119.054	30.000	1.560.000	89.054	1.717.470
Germain Mestdagh	225.116	40.000	2.080.000	185.116	2.250.000
Natacha Mestdagh	218.835	50.000	2.600.000	168.835	3.256.110

L'ABO a également abouti à un élargissement de la base actionnariale, ce qui est important car il faut comprendre que la Famille Mestdagh ne pourra pas maintenir indéfiniment sa position d'actionnaire principal d'Ascencio si la Société continue à croître comme ces dernières années.

À l'heure actuelle, la Société n'a pas connaissance des intentions des autres Actionnaires Existants (ni des membres des organes d'administration et de direction de la Société). Les administrateurs du Gérant ne détiennent pas d'Actions, excepté pour Carl Mestdagh qui détient 182.869 Actions et pour Yves Klein qui détient 184 Actions.

#### 10. Détermination du Prix d'émission

Le Prix d'émission s'élèvera à 45 EUR et a été déterminé par la Société, assistée par les Joint Bookrunners, entre autres en fonction du cours de bourse de l'Action sur Euronext Brussels le 7 mars 2014 auquel a été appliquée une décote usuelle pour des opérations de ce type, à la lumière des circonstances de marché et les conditions prévalant à ce moment.

Le Prix d'émission présente une décote de 11,8 % par rapport au cours de clôture de l'Action sur Euronext Brussels le 7 mars 2014 (lequel s'élevait à 51,00 EUR) et une décote de 14% par rapport à la moyenne des cours de bourse (pondérée par le volume) de l'Action au cours des 30 jours précédant le 7 mars 2014 (ces cours ont été ajustés pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n° 10<sup>4</sup>, détaché le 10 mars 2014 (après bourse), soit 1,5 EUR).

#### 11. Placement

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

<sup>4</sup> Le conseil d'administration de la Société estime actuellement le coupon n° 10 (lequel donne droit à un dividende pour l'exercice 2013/2014 en cours qui correspondra exactement à la moitié de celui auquel les Actions Existantes auront droit pour l'exercice 2013/2014 en cours) à 1,5 EUR par Action. Cette estimation est bien entendu sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 2 février 2015 qui statuera sur le dividende à distribuer au terme de l'exercice 2013/2014. Ce montant par Action tient compte de l'Opération et des perspectives qui en découlent pour la totalité de l'exercice 2013/2014.

## **12. Convention de Souscription**

La Société et les Joint Bookrunners ont l'intention de conclure une Convention de Souscription à l'issue du placement privé des Scripts. Aux termes de cette convention (si elle devait être conclue), les Joint Bookrunners s'engageront, individuellement et non solidairement, à souscrire chacun leur quote-part proportionnelle (37,5% pour ING Belgique, 37,5% pour BNP Paribas Fortis et 25% pour Petercam, respectivement) d'Actions Nouvelles, dans la mesure des ordres de souscription placés lors de la Période de souscription et des scripts alloués à l'issue du placement privé. 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 ou par voie d'exercice des scripts alloués à l'issue du placement privé, mais qui n'ont pas encore été acquittées à la date de l'augmentation de capital (garantie de paiement des actions placées ou "Soft Underwriting"). La garantie de paiement des actions placées ne s'applique pas aux Actions Nouvelles que certains Actionnaires se sont engagés à souscrire. La Convention de Souscription précisera en outre les circonstances dans lesquelles les Joint Bookrunners auront le droit de résilier la Convention de Souscription avant la constatation de l'augmentation de capital.

### **E.4 Intérêts des personnes physiques et morales qui sont importantes pour l'émission/l'offre**

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.

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 Belgique et BNP Paribas Fortis et/ou des sociétés liées ont conclu avec la Société des conventions de crédit à long terme (hors des crédits-pont dont question ci-après) à concurrence de EUR 50 millions et 70 millions respectivement. A la date de la Note d'Opération, ces crédits étaient utilisés à concurrence de 96,5 millions d'euros;
- ING Belgique et BNP Paribas Fortis ont conclu avec la Société des contrats d'instruments de couverture de taux;
- la Société a conclu avec ING Belgique et BNP Paribas Fortis, deux crédits-ponts qui seront remboursés avec le produit de l'Opération;

### **E.5 Nom de la personne ou entité qui offre de vendre les Actions et standstill**

ING Belgique SA intervient comme Global Coordinator et ING Belgique SA, BNP Paribas Fortis SA, et Petercam SA interviennent comme Joint Bookrunners.

La Société s'abstient pour une période prenant fin 180 jours calendrier à compter de la clôture de l'Offre, sauf accord préalable du Global Coordinator (qui ne pourra être refusé ou retardé de manière déraisonnable), d'émettre ou de vendre, de tenter d'aliéner ou de solliciter une offre d'acheter des Actions ou d'octroyer ou émettre des options, warrants, titres convertibles ou autres droits de souscription d'actions ou d'achat d'actions de la Société, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

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

### **E.6 Dilution**

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

- subiront une dilution en termes de droits de vote et de droits aux dividendes dans les proportions décrites ci-dessous;
- 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.

L'incidence de l'émission sur la participation 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 exposée ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes avant le début de l'Offre (c'est-à-dire 4.226.061 Actions Existantes) et du nombre maximum d'Actions Nouvelles qui seront émises (c'est-à-dire 1.811.169), compte tenu du montant maximal de 81.502.605 EUR de l'Offre et d'un Prix d'émission de 45 EUR.

	Participation dans l'actionariat en %
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1%
Après l'émission des Actions Nouvelles	0,7%

E.7 **Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par la Société**

La Société ne facture aucune dépense à l'investisseur pour la souscription de l'Offre.