



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**")

OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE 1.811.169 ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES AVEC DROIT DE PREFERENCE, A CONCURRENCE D'UN MONTANT MAXIMAL DE 81.502.605 EUR

DEMANDE D'ADMISSION À LA NEGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES ET DES DROITS DE PREFERENCE 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 le Chapitre 1 "Facteurs de risques" ainsi que dans le Document d'Enregistrement. 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.



Joint Bookrunners

Note d'Opération datée du 10 mars 2014

La présente Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, en ce compris toute information incorporée par référence, le Prospectus concernant (i) l'offre en souscription publique d'Actions Nouvelles avec Droits de Préférence, et (ii) l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence à la négociation sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

Le Document d'Enregistrement contient une description de la Société et la Note d'Opération contient une description des modalités de l'Offre, des Droits de Préférence, des Actions Nouvelles ainsi que certaines informations supplémentaires concernant la Société. Le Résumé contient une synthèse des principales caractéristiques des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence et de l'Offre ainsi qu'une description sommaire de la Société. En cas d'incohérence entre le Résumé et la Note d'Opération ou le Document d'Enregistrement, ces derniers documents prévaudront.

Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société (avenue Jean Mermoz 1 (boîte 4) à 6041 Gosselies (Belgique)), à partir du 11 mars 2014. Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs, sur demande auprès d'ING Belgique, en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL) et le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR), auprès de BNP Paribas Fortis, en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL) et le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR), et auprès de Petercam en appelant le numéro +32 (0)2 229 64 46 (NL et FR). En outre, le Prospectus et les suppléments éventuels au Prospectus peuvent être consultés sur les sites internet d'ING Belgique (www.ing.be/aandelentransacties ; www.ing.be/transactionsdactions), de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) ou de Petercam (www.petercam.be) ainsi que sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be) à partir du 11 mars 2014.

Le Document d'Enregistrement est disponible en français et en néerlandais. La Note d'Opération n'est disponible qu'en français et seul le Résumé a été traduit en français, néerlandais et anglais. La Société est responsable de la cohérence entre les versions de langues différentes. S'agissant de l'offre publique en Belgique et de l'admission à la négociation des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur le marché réglementé de Euronext Brussels, la version française prévaudra en cas d'incohérences entre les versions en langues différentes puisqu'il s'agit de la seule version qui lie les parties.

Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles et les Droits de Préférence doit être fondée sur une analyse exhaustive du Prospectus par l'investisseur.

Table des matières

1.	FACTEURS DE RISQUES.....	5
1.1	Risques liés à la Société et à son activité	5
1.2	Risques liés aux Actions Nouvelles et aux Droits de Préférence.....	7
2.	INFORMATIONS GENERALES	11
2.1	Approbation du Prospectus par la FSMA.....	11
2.2	Avertissement préalable	11
2.3	Informations sur une base consolidée	12
2.4	Restrictions à l'Opération et à la distribution du Prospectus.....	12
3.	PERSONNES RESPONSABLES.....	14
3.1	Responsabilité du contenu du Prospectus.....	14
3.2	Déclaration des personnes responsables du Prospectus	15
3.3	Absence de déclaration.....	15
3.4	Informations prévisionnelles	15
3.5	Informations relatives au marché, aux parts de marchés, aux classements et autres informations.....	15
3.6	Arrondis des informations financières et statistiques.....	16
3.7	Documents incorporés par référence.....	16
3.8	Disponibilité du Prospectus et des autres documents.....	17
3.9	Responsabilité de l'audit des comptes.....	18
4.	INFORMATIONS DE BASE.....	19
4.1	Fonds de roulement.....	19
4.2	Capitalisation et endettement.....	21
4.3	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'Offre.....	23
4.4	Raisons de l'Offre et utilisation du produit	24
4.5	Participation des actionnaires existants : engagements de souscrire des Actions Nouvelles et vente préalable d' Actions Existantes	26
5.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES QUI SERONT PROPOSÉES ET QUI SERONT ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EURONEXT BRUSSELS	27
5.1	Nature et forme des Actions Nouvelles.....	27
5.2	Législation en vertu de laquelle les titres sont créés et tribunaux compétents	28
5.3	Droits attachés aux Actions	28
5.4	Réglementation applicable aux offres publiques d'achat obligatoire et aux offres publiques de reprise.....	34
5.5	Publication de participations importantes.....	38
5.6	Régime fiscal belge.....	39
6.	INFORMATIONS RELATIVES À L'OFFRE	45

6.1	Généralités.....	45
6.2	Montant maximum de l'Offre.....	45
6.3	Modalités de souscription.....	46
6.4	Retrait et suspension de l'Offre	47
6.5	Réduction de la souscription.....	47
6.6	Révocation des ordres de souscription	48
6.7	Libération et livraison des Actions Nouvelles	48
6.8	Publication des résultats	48
6.9	Négociabilité des Droits de Préférence	48
6.10	Calendrier indicatif de l'Offre.....	49
6.11	Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles	50
6.12	Détermination du Prix d'émission	51
6.13	Placement	51
6.14	Convention de Souscription.....	52
6.15	Engagement de standstill.....	53
6.16	Admission à la négociation et conditions de négociation.....	53
6.17	Détenteurs d'Actions souhaitant les vendre	54
7.	DEPENSES LIÉES A L'OFFRE.....	54
8.	DILUTION	54
8.1	Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque.....	54
8.2	Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant souscrivant à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence	55
8.3	Incidence de l'Offre pour les Actionnaires Existants n'y souscrivant pas (ou y souscrivant seulement partiellement)	55
8.4	Actionnariat après l'Offre	56
9.	DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS ET PERSPECTIVES	56
9.1	Développements après la clôture de l'exercice 2012-2013.....	56
9.2	Perspectives pour l'exercice 2013/2014	59
10.	COMPTES PRO FORMA.....	66
10.1	Avertissements et hypothèse.....	66
10.2	Bilan Pro forma.....	67
10.3	Compte de résultats pro forma.....	69
10.4	Commentaires sur les informations financières pro forma.....	69
10.5	Rapport du Commissaire relatif aux comptes pro forma.....	70
11.	DÉFINITIONS DES TERMES LES PLUS IMPORTANTS.....	73

1. 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 à la conjoncture économique, à la Société, à la réglementation, à l'Offre 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, ils pourraient influencer négativement la gestion de l'entreprise, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société et, selon le cas, entraîner une diminution de la valeur des Actions, affecter le montant du dividende et, par conséquent, entraîner une perte par les investisseurs de tout ou partie de leur investissement.

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. D'autres risques, qui sont actuellement 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 également exister.

1.1 Risques liés à la Société et à son activité

Les facteurs de risques liés à la Société sont ceux décrits de manière détaillée dans le Chapitre "Facteurs de risques" du Document d'Enregistrement ainsi que les facteurs de risques suivants:

1.1.1 Risques liés à l'endettement et à la liquidité

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.

La Société a réalisé deux acquisitions importantes en décembre 2013, 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), entièrement loué, abrite 15 enseignes sur 11.400m². 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 EUR¹.
- 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 m²), de Châtelineau (21.000 m²), de La Louvière (18.000 m²), de Messancy (17.000 m²) et de Rocourt (6.600 m²). La juste valeur de ce portefeuille immobilier déterminée par l'expert immobilier de la Société lors de l'acquisition

¹ Ce montant ne dépasse pas la valeur telle qu'estimée par l'expert de l'actif.

est proche de 85.000.000 EUR et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 5.450.000 EUR.

Ces acquisitions ont été intégralement financées par endettement bancaire, à l'aide de lignes de crédit existantes, d'un nouveau crédit long terme de 10 millions EUR ainsi que deux crédits-ponts contractés par la Société pour un montant total de 65 millions EUR afin de financer pour partie l'acquisition des Sites MMS. De par ce fait, le ratio d'endettement au 31 décembre 2013 a été porté 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)². La Société vise un seuil qui ne dépasse pas durablement un endettement de 50%, tandis que le ratio d'endettement maximum prévu par certains crédits en cours est de 60% et le ratio d'endettement prévu par la législation sicafi est de 65%.

Dans l'hypothèse où l'Offre 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 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).

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. Si l'Offre ne devait pas être souscrite à hauteur de 65 millions EUR, la Société se verrait obligée d'essayer de renégocier les deux crédits ponts dont question ci-dessus 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). Toute opération de croissance devrait par ailleurs respecter les engagements pris avec les banques concernant les ratios d'endettement maximum et prendre en compte la politique de la Société en matière d'endettement.

En tout état de cause, la Société devra refinancer une partie importante de ses lignes de crédit endéans les prochains 12 mois, ce compte tenu des crédits qui arriveront à échéance au cours de cette période (pour un montant total de 126 millions EUR). Ces échéances de crédit entraîneront un déficit de fonds de roulement à partir du 30 juin 2014 (voir section 4.1).

Une partie de ces crédits sont conclus avec ING Belgique et BNP Paribas Fortis, qui interviennent par ailleurs en tant que Joint Bookrunners dans le cadre de l'Opération (voir section 4.3).

² 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.

1.1.2 Risques liés à la réglementation AIFMD

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 (ci-après dénommées ensemble la "Réglementation européenne"). La Réglementation européenne qui pourrait avoir un impact sur la Société (à condition que la Société entre dans son champ d'application) comprend entre autres la Directive sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (connue sous le nom de "directive AIFM") 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").

La société, au vu de son statut de SICAFI, est actuellement considérée, en droit belge, comme un "organisme de placement collectif". Par conséquent, elle est exposée au risque d'être considérée comme un "fonds d'investissement alternatif" (AIF) en vertu de la 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 été fait. Le cas échéant, la Société devra prendre toutes les mesures nécessaires afin de satisfaire aux dispositions nationales découlant de la directive AIFM, dispositions qui, en application de la directive AIFM, devraient imposer l'introduction d'une demande d'agrément au plus tard le 22 juillet 2014.

Au cas où la Société devait être considérée comme un fonds d'investissement alternatif en vertu de la directive AIFM (telle que transposée en droit belge), les activités, les résultats d'exploitation, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la Société seraient affectés. Les obligations additionnelles qui résulteraient de l'application de la directive AIFM auraient un impact sur (entre autres) la gestion opérationnelle de la Société (par exemple en conséquence de la désignation obligatoire d'un dépositaire). La Société devrait adapter son organisation, ses règles et processus existants, à la suite de quoi son actuel modèle d'entreprise s'en trouverait entravé et des moyens supplémentaires seraient nécessaires afin d'implémenter et de respecter ces nouvelles obligations. Si la Société devait être qualifiée de fonds d'investissement alternatif, elle serait également affectée par l'application d'autres Réglementations européennes qui sont également applicables (ou dont il est attendu qu'elles soient applicables et/ou s'appliquent d'une manière plus exigeante) aux fonds de placement alternatifs, comme EMIR. Au cas où la Société, en qualité de fonds d'investissement alternatif, devait être soumise à EMIR, elle serait exposée à de sévères appels de marge sur ses instruments de couverture, afin de se protéger (par exemple) contre les fluctuations des taux d'intérêts.

D'autres Réglementations européennes peuvent être citées comme "Bâle III" ("Capital Requirement Directive and Regulation") et la "Financial Transaction Tax", qui pourrait avoir un impact sur la Société si la Société devait être qualifiée de fonds d'investissement alternatif.

1.2 Risques liés aux Actions Nouvelles et aux Droits de Préférence

1.2.1 Liquidité de l'Action

Les Actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé Euronext Brussels depuis 2007. Le marché des Actions Ascencio présente une liquidité relativement limitée. La vélocité du flottant au 31 décembre 2013 atteignait 5,66%.

Dans le cadre de l'Opération, la Société a demandé l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels, ce qui impliquera une augmentation importante du nombre total d'Actions déjà cotées.

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, le cours de celles-ci pourrait être influencé négativement par ce fait. La Société n'a pas conclu de contrat de liquidité avec un intermédiaire financier.

1.2.2 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 (voir section 4.5) pourrait affecter cette liquidité.

A l'issue 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 placement 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 être nulle.

Les acquéreurs de Droits de Préférence courent le risque de voir l'Offre révoquée (voir section 6.4 pour une description des cas dans lesquels une telle révocation pourrait se produire). Au cas où l'Offre serait révoquée, ils ne pourront pas exercer ces Droits de Préférence acquis et ils n'auront droit à aucun indemnité.

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

Dans le cadre de l'Offre, les Actionnaires Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence ou qui les cèderaient subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans la Société, comme détaillé dans la section 8 ci-après.

1.2.4 Possibilité de dilution future pour les Actionnaires

La Société pourrait décider à l'avenir d'augmenter son capital par le biais d'émissions d'actions ou de droits permettant de souscrire à des Actions nouvelles.

En cas d'augmentation de capital en espèces, la Société pourrait procéder à une opération dans le respect du droit de préférence des Actionnaires existants, ou décider de limiter ou de supprimer ce droit de préférence. Dans ce dernier cas, conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et conformément aux articles 8 et 9 des statuts de la Société, un droit d'allocation irréductible serait accordé aux Actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Conformément aux articles 592 à 598 du Code des sociétés et à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, les Actionnaires existants lors d'une opération d'augmentation de capital par apport en nature ne bénéficient pas de droit de préférence ou de droit d'allocation irréductible.

Si la Société devait décider à l'avenir d'augmenter son capital pour des montants significatifs par apport en espèces, ceci pourrait entraîner une dilution de la participation pour les Actionnaires qui n'exerceraient pas leur droit de préférence ou ne prendraient pas part à l'opération avec droit d'allocation irréductible.

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, ce qui est susceptible d'avoir un effet dilutif.

1.2.5 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 étant donné que les transactions relatives à de tels Droits de Préférence ou Scripts ne seraient pas annulées suite au retrait de l'Offre et que le prix payé par les investisseurs pour acquérir les Droits de Préférence ou les Scripts ne fera pas l'objet d'une indemnisation (voir section 6.4). Le cas échéant, les détenteurs des coupons n° 9 ne recevront pas de Montant Excédentaire.

Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre. Si celle-ci ne devait pas être intégralement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximum de 81.502.605 EUR (le nombre définitif d'Actions Nouvelles qui seront souscrites sera publié dans la presse financière belge). 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 telle que décrite à la section 4.4.

1.2.6 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. 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 qui ne sont pas liées aux performances opérationnelles de la Société.

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.

1.2.7 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 du Droit de Préférence. La Société ne peut en aucun cas prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action ou du Droit de Préférence des ventes sur le marché d'Actions et de Droits de Préférence par ses Actionnaires ou par des investisseurs.

A cet égard, le cours des Actions pourrait baisser fortement si les Actionnaires de la Société vendaient simultanément un nombre important d'Actions. Le cours des Actions pourrait baisser en dessous du Prix d'émission des Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Offre.

Ces ventes pourraient également compliquer ultérieurement l'émission ou la vente d'Actions par la Société à un moment et à un prix que la Société juge appropriés. En outre, en cas de baisse du cours des Actions, les Droits de Préférence verraient probablement également leur valeur diminuer. Les titulaires de Droits de Préférence qui ne souhaiteraient pas les exercer pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

Il convient de constater qu'aucun Actionnaire Existant n'a pris d'engagement de non-cession dans le cadre de la présente Offre (voir toutefois la section 6.15 au sujet des engagements pris par la Société concernant l'émission d'actions nouvelles après l'Offre).

2. INFORMATIONS GÉNÉRALES

2.1 Approbation du Prospectus par la FSMA

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 10 mars par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006.

Cette Note d'Opération a été rédigée conformément au chapitre II du Règlement de la Commission (CE) No 809/2004 du 29 avril 2004 transposant la Directive Prospectus.

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.

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 cohérence entre la version française du Résumé et les traductions en néerlandais et en anglais. En cas d'incohérences entre les versions de langues différentes, la version française prévaudra compte tenu du fait qu'il s'agit de la seule version qui lie les parties en ce qui concerne l'offre publique en Belgique et l'admission à la négociation des Actions et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels.

Ni l'Opération ni le Prospectus n'ont été soumis à l'approbation de toute autorité de marché ou de surveillance en dehors de la Belgique.

2.2 Avertissement préalable

Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur la Société et les conditions de l'Opération, 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, Droits de Préférence ou Scripts.

En cas de doute sur le contenu ou la signification d'informations figurant dans le Prospectus, les investisseurs potentiels devraient consulter 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, Droits de Préférence ou Scripts.

Les 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, les perspectives 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 18 décembre 2013.

Conformément à l'article 34, §1 de la Loi du 16 juin 2006, si un fait nouveau significatif, une erreur ou une inexactitude substantielle en relation avec les informations figurant dans le Prospectus se produit ou est constatée entre la date à laquelle la Note d'Opération a été approuvée, soit le 10 mars 2014, et la clôture définitive de l'Offre ou le début de la négociation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels, de nature à influencer l'évaluation des Actions Nouvelles par les investisseurs, ce fait nouveau devra être mentionné dans un supplément au Prospectus. Ce supplément sera soumis à l'approbation de la FSMA et sera rendu public de la même manière que le Prospectus. En cas de publication d'un supplément au Prospectus, les investisseurs qui ont déjà souscrit à l'Offre ont le droit de révoquer leur acceptation durant les deux jours ouvrables qui suivent cette publication (voir section 6.6).

2.3 Informations sur une base consolidée

Dans le Prospectus, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse, toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées et aux activités de la Société doit se comprendre sur une base consolidée, incluant les filiales de la Société.

2.4 Restrictions à l'Opération et à la distribution du Prospectus

2.4.1 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 des Droits de Préférence; qu'ils soient titulaires de ces droits en leur qualité d'Actionnaire Existant ou à la suite de l'acquisition de ces Droits de Préférence ou des Scripts sur le marché d'Euronext Brussels ou de gré à gré.

2.4.2 Pays dans lesquels l'Opération sera ouverte

L'Opération consiste en une offre publique des Actions Nouvelles en Belgique et en un placement privé des Scripts aux Investisseurs Institutionnels sous la forme d'un placement accéléré avec constitution d'un livre d'ordres (un "*accelerated bookbuilding*") dans certains pays en dehors des Etats-Unis, se fondant sur la *Regulation S* du *US Securities Act* de 1933.

2.4.3 Restrictions applicables à l'Offre

La distribution du 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'Opération ne pourront être distribués hors de la Belgique qu'en conformité avec les législations et réglementations applicables, et ne pourront constituer une offre de souscription, de vente ou d'achat 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 le 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 du 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, des Droits de Préférence ou des Scripts ou exerçant ses Droits de Préférence ou Scripts hors de la Belgique devra s'assurer que cette acquisition ou cet exercice n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

2.4.4 États membres de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique)

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 150 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'impose pas à la Société l'obligation d'émettre 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.

2.4.5 États-Unis

Aucune offre publique concernant les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts n'a été et ne sera faite sur le territoire des Etats-Unis ou à des *US persons* ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles *US persons*.

Les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts ne seront pas offerts ou vendus sur le territoire des Etats-Unis ou à des *US persons* ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles *US persons*.

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 et 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 la Société 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* de 1933 (tel que modifié de temps à autre) 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* de *Regulation S* du *US Securities Act* de 1933;
- la Société, 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'Opération, 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 Opération) 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 la *Regulation S* du *Securities Act*.

2.4.6 Royaume-Uni

Le Prospectus n'est distribué qu'à et ne vise que: (i) des personnes qui sont en dehors du Royaume-Unis ou (ii) des *qualified investors* qui sont (a) des professionnels de l'investissement visés par l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (tel que modifié par la suite) ou (b) des *high net worth entities*, et d'autres personnes à qui le Prospectus peut être communiqué légalement et tels que visés par l'article 49 (2) (a) à (d) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (tel que modifié par la suite) (ces personnes étant, ensemble, définies comme étant les "personnes pertinentes").

Les Actions Nouvelles, Droits de Souscription et Scripts ne sont disponibles qu'à, et toute invitation, offre ou accord de souscription, achat ou autre acquisition de ces Actions Nouvelles, Droits de Souscription et Scripts ne sera conclue qu'avec des personnes pertinentes. Toute personne qui n'est pas une personne pertinente ne peut agir ou se baser sur le Prospectus ou son contenu.

3. PERSONNES RESPONSABLES

3.1 Responsabilité du contenu du Prospectus

La Société, représentée par son gérant Ascencio SA (ayant son siège social avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies), lui-même représenté par son conseil d'administration, assume la responsabilité de l'information contenue dans le Prospectus.

3.2 Déclaration des personnes responsables du Prospectus

Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, la Société déclare qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans le Prospectus, sont 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'Opération, et dans le seul but de leur permettre d'évaluer un éventuel investissement dans les Actions Nouvelles, Droits de Souscription ou Scripts. 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 uniquement être utilisé dans le cadre de l'Opération.

Le contenu du Prospectus ne peut pas être considéré comme une interprétation des droits et obligations de la Société, des pratiques du marché ou des conventions conclues par la Société.

3.3 Absence de déclaration

Nul n'est autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Opération qui ne seraient pas contenues dans le Prospectus et, si de telles informations ont été données ou de telles déclarations ont été faites, elles ne peuvent être considérées comme étant autorisées ou reconnues par la Société ou une des Joint Bookrunners.

3.4 Informations prévisionnelles

Le Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par la Société relatives aux performances futures attendues de la Société 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 de la Société ou des résultats du secteur peut s'avérer substantiellement différente des résultats, de la situation financière, 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 1 "*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.

3.5 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 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, à la connaissance de la Société ou, dans la mesure où la Société avait raisonnablement pu le déterminer sur la base d'informations publiques, aucune donnée qui pourrait rendre l'information publiée erronée ou trompeuse, n'a été omise. La Société, les Joint Bookrunners et leurs conseillers respectifs n'ont pas vérifié ces informations de manière indépendante. De plus, les informations relatives au marché sont sujettes à des changements 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 au 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.

3.6 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.

3.7 Documents incorporés par référence

Les communiqués de presse et extraits suivants des rapports financiers 2011/2012 et 2010/2011 de la Société sont incorporés par référence à la présente Note d'Opération. Ces documents, qui ont été déposés auprès de la FSMA, font partie intégrante du Prospectus, étant entendu que toute déclaration contenue dans un document incorporé par référence doit être modifiée ou remplacée dans le cadre de ce Prospectus si une déclaration contenue dans le présent Prospectus modifie ou remplace la déclaration précédente. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du Prospectus.

Les tableaux ci-dessous reprennent les pages des rapports financiers annuels de la Société pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2012 et au 30 septembre 2011 qui sont incorporés par référence à la présente Note d'Opération:

Rapport financier annuel 2011/2012

Rapport de gestion	<i>pages 12-34</i>
Comptes consolidés	<i>pages 48-52</i>
Notes sur les comptes consolidés	<i>pages 53-77</i>
Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés pour l'exercice clos au 30 septembre 2012	<i>page 78</i>

Rapport financier annuel 2010/2011

Rapport de gestion	<i>pages 11-35</i>
Comptes consolidés	<i>pages 62-66</i>
Notes sur les comptes consolidés	<i>pages 67-90</i>
Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés pour l'exercice clos au 30 septembre 2011	<i>page 91</i>

La Société confirme qu'elle a obtenu l'accord de son Commissaire pour que soient incorporés par référence le rapport du commissaire relatif aux exercices comptables clôturés au 30 septembre 2011 et au 30 septembre 2010.

Toute autre information qui n'est pas reprise dans la liste ci-avant mais qui est incluse dans les documents incorporés par référence est fournie à titre d'information seulement.

En outre, les communiqués de presse suivants sont incorporés par référence à la présente Note d'Opération:

- Communiqué de presse du 26 février 2014: Placement privé de 200.000 actions préalable à une augmentation de capital
- Communiqué de presse du 25 février 2014: Augmentation de capital envisagée de maximum 80-85 millions EUR - placement privé préalable d'actions existantes par certains actionnaires de référence
- Communiqué de presse du 14 février 2014: Déclaration intermédiaire relative au premier trimestre 2013/2014
- Communiqué de presse du 31 janvier 2014: Assemblée générale ordinaire

Les copies des documents incorporés par référence sont disponibles gratuitement au siège de la Société et peuvent être consultés sur le site Internet de la Société (www.ascencio.be).

3.8 Disponibilité du Prospectus et des autres documents

3.8.1 Prospectus

La présente Note d'Opération, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, 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) à 6041 Gosselies (Belgique)), à partir du 11 mars 2014. Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs, sur demande auprès d'ING Belgique, en appelant le numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL) et le numéro +32 (0)2 464 60 02 (FR), auprès de BNP Paribas Fortis, en appelant le numéro +32 (0)2 433 40 31 (NL) et le numéro +32 (0)2 433 40 32 (FR), et auprès de Petercam en appelant le numéro +32 (0)2 229 64 46 (NL et FR). En outre, et sous réserve de certaines conditions, le Prospectus peut être consulté sur les

sites internet d'ING Belgique (www.ing.be/aandelentransacties ; www.ing.be/transactionsdactions), de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen; www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer) et de Petercam (www.petercam.be) ainsi que sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

La mise à disposition du Prospectus sur internet ne constitue pas une offre de vente ou de sollicitation à soumettre une offre d'achat d'Actions envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite ou auquel une telle offre ou une telle sollicitation est interdite.

La version électronique du Prospectus ne peut être copiée, mise à disposition ou imprimée pour distribution. Les autres informations figurant sur le site internet de la Société ou sur d'autres sites internet ne font pas partie du Prospectus.

3.8.2 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 internet 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 est en outre tenue de publier les principaux éléments de ses états financiers annuels et semestriels, le rapport du commissaire et le rapport du Gérant de la Société. Ces éléments sont publiés dans la presse financière en Belgique sous forme d'un communiqué de presse. Ces documents sont également disponibles sur le site internet de la Société. La Société doit également rendre publiques des informations susceptibles d'avoir une influence sur le cours de ses Actions, des informations au sujet de sa structure d'actionariat et certaines autres informations.

Conformément à l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, ces informations et documents sont mis à disposition via les communiqués de presse, la presse financière en Belgique, le site internet 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 de Euronext Brussels ou une combinaison de ces médias.

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

3.9 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 FSMA.

La société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Deloitte, Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à B-1831 Diegem, Berkenlaan 8 B, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur d'entreprises, a été nommée en date du 31 janvier 2013 par l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société en qualité de commissaire d'Ascencio pour une durée de trois ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire des Actionnaires qui se tiendra en 2016.

Le contrôle des comptes annuels statutaires et consolidés de la Société et de ses filiales, pour les exercices clôturés les 30 septembre 2011, 30 septembre 2012 et 30 septembre 2013 a été effectué par le Commissaire conformément aux dispositions légales (établies selon les normes internationales d'information financière qui ont été approuvées par l'Union Européenne) et aux normes de contrôle applicables en Belgique, telles que celles-ci sont promulguées par l'Institut des Réviseurs d'entreprise.

Les comptes annuels des trois derniers exercices ont été attestés sans réserve par le Commissaire. Les rapports du Commissaire sont disponibles sur le site internet de la Société, étant intégrés dans les rapports annuels concernés de la Société.

Le Commissaire a par ailleurs établi un rapport sur les Comptes Pro Forma et sur les estimations de bénéfice (telles que figurant à la section 9.1) attestant que ces informations ont été adéquatement compilées sur la base indiquée et que cette base est conforme aux méthodes comptables appliquées par la Société.

4. INFORMATIONS DE BASE

4.1 Fonds de roulement

4.1.1 Situation au 31 décembre 2013

Au 31 décembre 2013, le fonds de roulement³ consolidé de la Société est négatif de 141,7 millions EUR.

Le solde négatif du fonds de roulement au 31 décembre 2013 provient:

- d'une part du fait que l'acquisition des Sites MSS en décembre 2013 a été financée à hauteur de 65 millions EUR par deux crédits d'un durée de maximum un an, et ce dans la perspective d'une augmentation du capital à réaliser après la réalisation de l'acquisition;
- d'autre part du fait que, outre les deux crédits ponts dont question ci-dessus, cinq lignes de crédit (utilisées à concurrence de 61 millions EUR au 31 décembre 2013) viennent à échéance dans le courant des douze prochains mois;
- et enfin de la dette relative au dividende de l'exercice 2012/2013 (12,7 millions), payable le 6 février 2014.

³ 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.

4.1.2 *Situation à la date de la Note d'Opération*

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. Les crédits suivants arrivent à échéance au cours des 12 mois qui suivent la date de la Note d'Opération :

- a) Un crédit de 20.000.000 EUR, conclu le 10 décembre 2013 chez BNP Paribas Fortis pour financer l'acquisition des Sites MSS, qui arrive à échéance le 30 juin 2014.
- b) Un crédit de 45.000.000 EUR, conclu le 6 décembre 2013 chez ING Belgique pour financer l'acquisition des Sites MSS, qui arrive à échéance le 6 décembre 2014.
- c) Un crédit long terme de 25.000.000 EUR conclu le 4 juillet 2007 chez ING Belgique qui arrive à échéance le 30 juin 2014.
- d) Un crédit long terme de 5.000.000 EUR conclu le 1^{er} juin 2011 chez CPH Banque, dont 1.000.000 EUR arrive à échéance le 30 juin 2014.
- e) Un crédit de 5.000.000 EUR conclu le 5 juin 2013 chez CBC Banque qui arrive à échéance le 1^{er} juillet 2014. Ce crédit n'est pas utilisé à la date de la Note d'Opération.
- f) Un crédit long terme de 15.000.000 EUR conclu le 21 septembre 2011 chez Belfius Bank qui arrive à échéance le 30 septembre 2014.
- g) Un crédit long terme de 20.000.000 EUR conclu le 14 octobre 2011 chez BNP Paribas Fortis qui arrive à échéance le 31 décembre 2014.

Ces crédits sont totalement utilisés à la date de la Note d'Opération, à l'exception du crédit chez CBC Banque.

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 (voir section 9), 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.

4.1.3 *Intentions de la Société pour financer le déficit en fonds de roulement*

La Société entend financer ce déficit:

- par le produit net de l'Offre qui, si elle est entièrement souscrite, devrait atteindre 79.700.000EUR. Pour rappel, certains actionnaires de la Société se sont inconditionnellement

engagés à exercer (une partie) de leurs Droits de Préférence dans les proportions indiquées à la section 4.5 ci-dessous.

Le produit net de l'Opération sera prioritairement affecté au remboursement des emprunts court terme a) et b) susmentionnés, conclus pour financer l'acquisition des Sites MSS. Si le produit net de l'Opération est inférieur à 65.000.000 EUR, la Société devra essayer de négocier une prolongation des emprunts court terme a) et b) à concurrence de la différence entre 65.000.000 EUR et le produit net de l'Opération ou de les reconduire après d'autres banques.

Si le produit de l'Opération est supérieur à 65.000.000 EUR, l'excédent sera affecté au remboursement à due concurrence de certains autres crédits lesquels pourront être réutilisés.

- par le refinancement total ou partiel des lignes de crédit long terme c), d), e), f) et g) susmentionnées, soit en les reconduisant auprès des banques concernées ou auprès d'autres banques. Les négociations relatives au refinancement de ces crédits n'ont pas encore débuté à la date de la Note d'Opération. Dans le passé, la Société a toujours pu refinancer ses lignes de crédits. Les refinancements concernent par ailleurs quatre banques différentes ce qui atténue le risque de non-renouvellement.

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.

4.2 Capitalisation et endettement

4.2.1 Fonds propres

Au 31 décembre 2013, les capitaux propres consolidés de la Société s'élevaient à 183,7 millions EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

(en 000 EUR)	31/12/2013
A Capital	24.439
B Prime d'émission	158.057
C Réserves	-2.648
C1 Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	5.484
C2 Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-13.301
C3 Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.239
C4 Autres réserves	13.408
D Résultat de l'exercice	3.669 (*)
F Plus-value de réévaluation	209
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	183.727

(*) Résultat du 1er trimestre (du 01/10/2013 au 31/12/2013)

4.2.2 Endettement

Au 31 décembre 2013, l'endettement consolidé de la Société s'élève à 300,9 millions EUR, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

(en 000 EUR)	31/12/2013
Passifs non courants	
A Provisions	999
B Dettes financières non courantes	126.508
- Etablissements de crédit	123.573
- Location - financement	2.935
C Autres passifs financiers non courants	14.017
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.297
E Autres passifs non courants	0
F Passifs d'impôts différés	12.259
Total des Passifs non courants	155.080
Passifs courants	
A Provisions	0
B Dettes financières courantes	128.709
- Etablissements de crédit	128.005
- Location - financement	704
C Autres passifs financiers courants	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	15.975
- Dettes commerciales	1.416
- Exit tax et impôts sociétés	1.172
- Autres	13.387
E Autres passifs courants	0
F Comptes de régularisation	1.087
Total des Passifs courants	145.771
TOTAL DU PASSIF	300.851

Au 31 décembre 2013, les dettes financières consolidées s'élèvent à 255,2 millions EUR. Elles se répartissent en trois types de financement:

- des crédits bancaires utilisables sous forme d'avances à terme fixe: 234,5 millions EUR dont 65 millions EUR de crédits-pont conclus pour l'acquisition des Sites MSS et 61 millions EUR de crédits échéant dans l'année;
- des dettes de location financement: 3,7 millions EUR;
- des crédits d'investissement: 17,1 millions EUR

Au 31 décembre 2013, Ascencio dispose de 273 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières (BNP Paribas Fortis, ING Belgique, CBC Banque, Belfius Bank, CPH Banque) dont les échéances s'étalent de 2014 à 2019. Au 31 décembre 2013, le solde non utilisé de ces lignes de crédit s'élève à 38,5 millions EUR.

Au 31 décembre 2013, le ratio d'endettement (tel que défini par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010) s'élève à 56,5 % (après prise en compte du paiement du dividende brut de 3,00 EUR par action pour l'exercice 2012-2013 intervenu en février 2014).

Des informations plus précises concernant l'endettement figurent dans les comptes consolidés audités de la Société arrêtés au 30 septembre 2013 inclus dans le Document d'Enregistrement et plus particulièrement dans les notes annexes 14 à 17.

Pour la France, des gages et des hypothèques ont été consentis sur des immeubles ayant une juste valeur au 31 décembre 2013 de 49,7 millions EUR, afin de couvrir des engagements pour un montant de 17 millions EUR au 31 décembre 2013. Pour la Belgique, des gages ont été consentis sur certains comptes bancaires de la Société ainsi que sur les créances de la Société à l'égard de tiers (telles que les créances locatives), ce dans le cadre des relations contractuelles avec certaines des banques prêteuses de la Société (le montant des créances gagées de la sorte varie en fonction du solde des comptes bancaires et du montant des créances à l'égard de tiers).

4.3 Intérêts des personnes physiques et morales participant à 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 (*'Convention de Souscription'*) au plus tard le jour qui suit le Placement Privé des Scripts.

Certaines modalités de la Convention de Souscription 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 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 comme plus amplement décrit dans la note 13 du Document d'Enregistrement;
- la Société a conclu avec ING Belgique et BNP Paribas Fortis, deux crédits-ponts qui seront remboursés avec le produit de l'Opération;

Certains actionnaires se sont inconditionnellement et irrévocablement engagés à exercer (une partie) de leurs Droits de Préférence à concurrence d'un certain montant, tel que décrit à la section 4.5.

Le tableau ci-dessous reprend les transactions avec les parties liées à la date de la Note d'Opération pour l'exercice 2012/2013, établi sur base du tableau au 30 septembre 2013 inclus en note 31 du Document d'Enregistrement (les chiffres sont exprimés en milliers d'euros):

('000 EUR)

30/09/2013

30/09/2012

Revenus locatifs

Mestdagh SA	3.496	3.487
Equilis SA	62	60
<u>Achats de services</u>		
Equilis SA	0	0
Rémunération du Gérant	507	454
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	113	85
<u>Actif</u>		
Créances commerciales Mestdagh SA	14	6

Les administrateurs du Gérant ne détiennent pas d'actions de la Société, excepté pour Carl Mestdagh, qui détient 182.869 Actions de la Société et Yves Klein, qui détient 184 Actions de la Société.

4.4 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 (telles que plus amplement détaillées à la section 9):

- 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 11.400m². 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 EUR⁴. 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 m²), de Châtelineau (21.000 m²), de La Louvière (18.000 m²), de Messancy (17.000 m²) et de Rocourt (6.600 m²). 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%.

⁴ Ce montant ne dépasse pas la valeur telle qu'estimée par l'expert de l'actif.

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, tels qu'estimés au Chapitre 7). A cet égard, des actionnaires de la Société se sont engagés à souscrire à l'Offre pour un montant minimum de 28,09 millions EUR, financé pour partie par le biais d'une vente d'Actions existantes intervenues préalablement à l'Offre (voir section 4.5).

Le produit net de l'Opération sera affecté au remboursement des emprunts court terme conclus pour un 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 (voir section 4.1), 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 m² (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.

4.5 Participation des actionnaires existants : engagements de souscrire des Actions Nouvelles et vente préalable d'Actions Existantes

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. Cette vente a pris la forme d'un placement privé intervenu le 25 février 2014, effectué par le biais d'une constitution de livre d'ordre accélérée (*accelerated bookbuild offering* ou **ABO**), à un prix de 52,00 EUR par action (soit une décote de 4,7 % par rapport au cours de clôture de l'action de la veille de l'annonce de l'*accelerated bookbuild offering*). Les communiqués de presse du 25 février 2014 et du 26 février 2014 relatifs à cette transaction sont incorporés par référence, conformément à la section 3.7 de la Note d'Opération. 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.

Le tableau ci-dessous expose, pour chacun de ces actionnaires de référence, le nombre d'Actions Existantes qui ont été vendues dans le cadre de l'ABO, le produit de cette vente et le montant que l'actionnaire concerné s'est engagé à souscrire. Pour chaque actionnaire concerné, le montant de l'engagement de souscription d'Actions Nouvelles excède le produit de la vente d'Actions Existantes dans le cadre de l'ABO.

	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

Le Prix d'émission est inférieur au prix de vente des Actions dans le cadre de l'ABO (52€ par action, comprenant le coupon 9, représentant le droit de souscription et le coupon 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), permettant, pour un montant d'investissement égal, de souscrire, à l'aide des Droits de Préférence attachés aux Actions que les actionnaires de référence précités (à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh, John Mestdagh, Germain Mestdagh et Natacha Mestdagh) détiennent après l'ABO, à un nombre plus important d'Actions Nouvelles (avec les coupons 11 et suivants attachés) dans le cadre de l'Offre que le nombre d'Actions Existantes placées dans le cadre de l'ABO.

Un aperçu de l'actionnariat de la Société après l'Offre figure en section 8.4.

5. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES QUI SERONT PROPOSÉES ET QUI SERONT ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EURONEXT BRUSSELS

5.1 Nature et forme des Actions Nouvelles

5.1.1 Nature

Toutes les Actions Nouvelles seront émises 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. Elles auront les mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu que, pour ce qui concerne le droit aux dividendes chaque Action Nouvelle donnera 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.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec coupons n° 11 et suivants attachés; le coupon n° 9 matérialisant les Droits de Préférence et le coupon n° 10 représentant le droit pour chaque Action Existante 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 (à ce sujet voir les points 5.3.2 et 7.3 ci-dessous).

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

5.1.2 Forme

Les Actions Nouvelles seront émises sous forme dématérialisée et seront à ce titre inscrites sur le compte-titre de l'investisseur auprès de son intermédiaire financier lors de l'émission.

A tout moment et à leurs propres frais, les Actionnaires peuvent demander à Ascencio la conversion de leurs Actions dématérialisées en Actions nominatives et inversement. Les Actionnaires sont invités à se renseigner auprès de leur intermédiaire financier sur les éventuels coûts afférents à cette conversion (ces coûts par conversion s'élèvent à 50 EUR (HTVA) chez ING Belgique, 40 EUR (HTVA) (conversion des Actions dématérialisées en Actions nominatives) ou 20 EUR (HTVA) (conversion des Actions nominatives en Actions dématérialisées) chez BNP Paribas Fortis et sans frais chez Petercam.

5.1.3 Devise d'émission

L'émission est réalisée en Euro.

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 44 des statuts, les tribunaux de Bruxelles sont compétents pour connaître de tout litige susceptible de survenir entre les investisseurs, les actionnaires et la Société en relation avec l'Opération, les Actions Nouvelles, les Droits de souscription et les Scripts.

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.

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

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*

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.

Dans ce cadre, 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.

Afin d'assurer la fongibilité des Actions Nouvelles et des Actions Existantes, un coupon n° 10 sera détaché des Actions Existantes, peu de temps avant le début de la Période de souscription (après clôture de la bourse). Ce coupon, qui sera détaché en faveur des détenteurs d'Actions Existantes, représente le droit de recevoir, en cas de bénéfice distribuable, 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.

Les coupons n° 11 et suivants seront par ailleurs attachés aux Actions Nouvelles et aux Actions Existantes. Ce coupon n° 11 ou le cas échéant, un des coupons suivants, représente le droit de percevoir 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.

Le coupon n° 10 sera détaché le 10 mars 2014 après bourse, mais ne sera payé qu'après décision en ce sens de l'Assemblée Générale ordinaire qui se tiendra en principe le 2 février 2015. 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 à la date de la Note d'Opération sera estimée comme décrit ci-dessous.

Le paiement des dividendes qui seraient attribués pour l'exercice 2013/2014 interviendra en principe le 9 février 2015.

Après examen des perspectives, telles que plus amplement décrites au Chapitre 9, 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. Sur cette base, le Gérant de la Société évalue à présent le dividende brut qui sera représenté par le coupon n° 10 (et qui donnera 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 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.

Le tableau ci-dessous reprend la politique en matière de dividendes de la Société au cours des cinq derniers exercices clôturés:

	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Nombre d'actions	2.980.625	2.980.625	4.172.875	4.172.875	4.226.061
Résultat net par action	€ 0,96	€ 2,41	€ 3,00	€ 2,41	€ 3,88
Résultat net corrigé	€ 3,39	€ 3,22	€ 3,02	€ 3,14	€ 3,79
Pourcentage de distribution (%)	96,0%	86,0%	90,0%	86,8%	80,2%
Dividende brut	€ 2,72	€ 2,72	€ 2,72	€ 2,72	€ 3,00
Cours de bourse au 30/09	€ 44,50	€ 39,02	€ 44,10	€ 48,60	€ 52,00
Rendement brut (%)	6,11%	6,97%	6,17%	5,60%	5,77%
Dividende net	€ 2,31	€ 2,31	€ 2,31	€ 2,04	€ 2,25
Résultat net courant par action	€ 3,34	€ 3,21	€ 2,86	€ 3,35	€ 3,70

En vertu du Code des sociétés, les Actionnaires statuent, à la 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 et d'une proposition (non contraignante) du Gérant. Les statuts de la Société habilite également le Gérant à verser un ou plusieurs acomptes sur dividende sur le bénéfice de l'exercice comptable en cours, conformément aux conditions et dispositions du Code des sociétés.

Conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et à l'article 37 des statuts, la Société est tenue - en sa qualité de sicafi publique - 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, déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Bien qu'ayant le statut d'une sicafi, la Société 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.

Conformément à l'article 21, §4 de la Loi du 3 août 2012, la Société n'est pas obligée de constituer de réserve légale.

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

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 SPPICAV⁵ 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.

A partir des exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les seuils de distributions obligatoires ont été augmentés (Loi de Finances Rectificative pour 2013) respectivement à 95 % au lieu de 85 % et à 60 % au lieu de 50 %. La Société ne sera concernée par cette augmentation des seuils qu'à compter de l'exercice clos le 30 septembre 2014.

5.3.3 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 *pro rata* de leur participation.

5.3.4 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 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, ce conformément à l'article 13, §1 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et aux articles 8 et 9 des statuts de la Société. Ce droit d'allocation irréductible doit respecter les conditions suivantes:

- (i) il doit porter sur l'entière des titres nouvellement émis;
- (ii) il doit être accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs Actions au moment de l'opération;

⁵ 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.

- (iii) s'agissant des actions offertes, un prix maximum par action doit être annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'Actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les Actionnaires.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la législation sicafi :

- (i) l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant statutaire visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
- (ii) le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

A cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point (ii) b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;
- (iii) sauf si le prix d'émission ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et
- (iv) le rapport visé au point (i) ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les Actionnaires.

Conformément à la législation Sicafi, ces conditions supplémentaires sont applicables *mutatis mutandis* pour les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

5.3.5 Capital autorisé

Conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 8 des statuts, le Gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de

25.037.250 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par le Gérant. Cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 16 décembre 2011 (soit jusqu'au 21 février 2017).

Lors de toute augmentation de capital, le Gérant fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le Gérant peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature dans le respect des dispositions légales ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. En outre, le Gérant est habilité par l'Assemblée Générale à émettre d'autres formes de titres, telles que des obligations convertibles, des droits de souscription, des actions sans droit de vote, des actions avec un droit préférentiel aux dividendes ou boni de liquidation.

En cas d'apport en espèces et sans préjudice des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le Gérant est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des Actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux Actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la législation sicafo et l'article 9 des statuts. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en espèces dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans les circonstances prévues à l'article 9 des statuts (voir section 5.3.4).

Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la législation sicafo et aux conditions prévues par l'article 9 des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit au dividende, dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans les limites permises par l'article 9 des statuts (voir section 5.3.4).

Sans préjudice de l'autorisation dont question ci-dessus, l'Assemblée Générale extraordinaire du 16 décembre 2011 a habilité le Gérant à procéder à une ou plusieurs augmentation(s) de capital en cas d'offre publique d'acquisition, ce dans les conditions prévues à l'article 607 du Code des sociétés et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'allocation irréductible prévu par la législation sicafo. Les augmentations de capital réalisées par le Gérant en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens de la présente section.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé "prime d'émission" qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital. En cas d'augmentation de capital accompagnée du versement ou de la comptabilisation d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

A la date de la Note d'Opération, le Gérant a déjà fait usage du capital autorisé à concurrence de 319.116 EUR dans le cadre d'un apport en nature d'immeubles décidé le 17 décembre 2012.

Le capital autorisé disponible au jour de la Note d'Opération s'élève à 24.718.134 EUR. Si l'Offre est entièrement souscrite, le solde du capital autorisé disponible à l'issue de l'Offre s'élèvera à 13.851.120 EUR.

5.3.6 Acquisition et aliénation d'Actions propres

Conformément à l'article 13 des statuts de la Société et aux articles 620 et suivants du Code des sociétés, et ce pendant une période de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 16 décembre 2011 (soit jusqu'au 21 février 2017), le Gérant peut acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de la Société des Actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de 20% du total des Actions émises.

En outre, le Gérant est expressément autorisé, pour une durée de trois ans à compter de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 16 décembre 2011 (soit jusqu'au 21 février 2015), à acquérir, prendre en gage et aliéner pour le compte de la Société, des Actions propres de la Société sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiale(s) directe(s) de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

A la date de la Note d'Opération, la Société ne détient pas d'Actions propres.

5.3.7 Restriction à la libre négociabilité

Sous réserve des restrictions générales exposées à la section 2.4, il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles autre que celles pouvant résulter de la loi.

5.3.8 Émission des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles seront émises en vertu d'une décision prise le 10 mars 2014 par le Gérant de la Société dans le cadre du capital autorisé. Les Actions Nouvelles seront émises, en principe, le 31 mars 2014.

5.4 Réglementation applicable aux offres publiques d'achat obligatoire et aux offres publiques de reprise

5.4.1 Dispositions générales

La Société est soumise à la réglementation belge en matière d'offre publique d'acquisition et d'offre publique de reprise, à savoir la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et les deux Arrêtés Royaux du 27 avril 2007 relatifs, d'une part aux offres publiques d'acquisition et, d'autre part, aux offres publiques de reprise, dont les principes sont résumés ci-dessous.

Aucune offre publique d'acquisition n'a été lancée sur les Actions de la Société à ce jour.

5.4.2 Offre publique d'acquisition obligatoire

Toute offre publique d'acquisition est soumise au contrôle de la FSMA et à l'élaboration d'un prospectus qui doit être soumis à l'approbation préalable de la FSMA.

La Loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition prévoit que lorsqu'une personne qui détient directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition faite par elle-même, par des personnes agissant de concert avec elle ou par des personnes agissant pour le compte de ces personnes, 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, elle est tenue, dans les conditions déterminées par l'Arrêté Royal du 27 avril 2007, de lancer une offre publique d'acquisition sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par cette société. Elle en avise la FSMA.

En règle, et sauf application de certaines exceptions, le simple franchissement du seuil de 30% à la suite d'une acquisition de titres entraînera l'obligation de lancer une offre, indépendamment du fait que la contrepartie payée lors de l'acquisition soit ou non supérieure au prix du marché.

La réglementation prévoit un certain nombre de dérogations à l'obligation de lancer une offre publique, notamment pour certaines opérations d'augmentation de capital (augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale dans le respect du droit de préférence des actionnaires existants) et en cas de fusion.

Le prix de l'offre obligatoire est au moins égal au plus élevé des montants suivants : (i) le prix le plus élevé payé par l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre et (ii) la moyenne pondérée des cours sur le marché le plus liquide pour les titres concernés au cours des 30 derniers jours calendriers précédant la date à laquelle est née l'obligation de lancer l'offre.

En principe, l'offre peut consister en espèces ou en titres ou encore en une combinaison des deux. Si la contrepartie offerte consiste en des titres, l'offrant doit proposer à titre d'alternative un prix en espèces dans deux hypothèses : (i) si l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui a acquis ou s'est engagé à acquérir au cours des 12 mois précédant l'annonce de l'offre, ou pendant la période d'offre, des titres contre un paiement en espèces, ou (ii) si le prix ne consiste pas en des titres liquides admis à la négociation sur un marché réglementé.

L'offre obligatoire doit porter sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, tels que des obligations convertibles ou les droits de souscription, et présenter un caractère inconditionnel.

Le Code des sociétés et d'autres réglementations (telle que la réglementation relative à la publicité des participations importantes, voir la section 5.5 ci-après) et la réglementation en matière de contrôle des concentrations comportent d'autres dispositions qui sont susceptibles d'être applicables à la Société et d'avoir un impact ou de rendre plus difficile la réalisation d'une offre d'acquisition hostile ou d'un changement de contrôle.

Conformément au Code des sociétés et aux dispositions de ses statuts, la Société est autorisée, dans le cadre d'une offre publique d'acquisition la concernant, à procéder à des acquisitions d'Actions propres et à augmenter son capital par la voie du capital autorisé (voir à ce sujet les sections 5.3.6 et 5.3.5 ci-dessus).

Certaines conventions de crédit auxquelles la Société est partie prévoient, comme c'est l'usage, une clause dite de changement de contrôle permettant aux banques de demander anticipativement le remboursement intégral des crédits en cas de changement de contrôle de la Société. Ces clauses n'ont pas encore fait l'objet d'une approbation et d'une publication conformément à l'article 556 du Code des sociétés. Afin de régulariser cette situation, ces clauses de changement de contrôle seront présentées pour approbation à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société et le procès-verbal de ladite réunion sera déposé au greffe du tribunal de Charleroi, conformément à l'article 556 du Code des sociétés.

5.4.3 Offre publique de reprise (squeeze-out)

Conformément à l'article 513 du Code des sociétés et à l'Arrêté Royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise, une personne physique ou morale, ou plusieurs personnes physiques ou morales qui agissent de concert, et qui détiennent, conjointement avec la Société, 95% des titres conférant le droit de vote de la Société, peuvent acquérir, à la suite d'une offre publique de reprise, la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote.

Les titres non présentés volontairement en réponse à cette offre seront réputés transférés de plein droit à l'offrant à l'issue de l'offre publique de reprise, avec consignation du prix. Le prix doit être versé en espèces et refléter la juste valeur de la Société, ce de manière à sauvegarder les intérêts des détenteurs de titres.

Si, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire ou obligatoire ou de sa réouverture, l'offrant possède 95% du capital assorti de droit de vote et 95% des titres avec droit de vote, il peut en outre exiger de tous les autres détenteurs de titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, qu'ils lui cèdent leurs titres au prix de l'offre. Dans le cas d'une offre volontaire, cette possibilité n'existe qu'à condition que l'offrant ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droits de vote faisant l'objet de l'offre. Dans ce cas, l'offrant rouvre son offre dans un délai de trois mois à dater de l'expiration de la période d'acceptation de l'offre, aux mêmes conditions que l'offre.

Cette procédure d'offre publique de reprise simplifiée équivaut à une offre de reprise au sens de l'article 513 du Code des sociétés, à laquelle l'Arrêté Royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques de reprise n'est toutefois pas applicable. Les titres non présentés à l'expiration de la période d'acceptation de l'offre ainsi rouverte sont réputés transférés de plein droit à l'offrant.

5.4.4 Offre de rachat obligatoire (sell-out)

Les titulaires de titres conférant des droits de vote ou donnant accès à des droits de vote peuvent exiger d'un offrant qui, à la suite d'une offre publique d'acquisition volontaire ou obligatoire ou sa réouverture, détient 95% du capital assorti des droits de vote et 95% des titres conférant des droits de vote de la Société, qu'il reprenne leurs titres au prix de l'offre. Dans le cas d'une offre volontaire,

cette possibilité n'existe qu'à condition que l'offrant ait acquis, par l'acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital avec droit de vote visés par l'offre.

5.4.5 Application des législations sicafi et SIIC

L'article 22, §3 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 dispose que : "*Les promoteurs sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la sicafi publique soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'inscription à la liste visée à l'article 31 de la loi. Les promoteurs sont tenus à une obligation de moyens en ce qui concerne la souscription effective du public aux offres susmentionnées. Au cas où il est ainsi procédé à une offre de vente ou à une offre en souscription lorsque moins de 30 % des titres conférant le droit de vote de la sicafi publique sont répandus dans le public, les promoteurs fixent le prix par titre des offres susmentionnées sur base d'une estimation de la valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission ou de la vente et justifient les écarts éventuels par rapport à celle-ci. La FSMA juge du caractère raisonnable de ce prix*".

Si une offre publique d'acquisition est réalisée sur les actions de la Société sur la base des réglementations décrites aux points 5.4.2 à 5.4.4 ci-dessus, avec la conséquence que moins de 30% de ses actions seraient réparties dans le public, la Société pourrait, en application d'article 22, §3 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, perdre son caractère public et son agrément.

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 temporaire 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 : imposition à l'IS au taux de 33,33% des résultats de l'exercice de suspension et imposition au taux de 19% des plus-values latentes nettes acquises pendant l'exercice de suspension ;
- le dépassement durable ou répété de cette limite pourrait entraîner, dans certains cas, la perte définitive du statut de SIIC de la Société.

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, les conséquences pour la Société et ses filiales qui ont opté pour le statut de SIIC seraient les suivantes :

- Imposition à l'impôt des sociétés au taux normal des plus-values soumises à l'exit tax lors de l'entrée dans le régime SIIC

En cas de sortie de la SIIC, dans les 10 années suivant l'option, les plus-values de cessation (plus-values grevant les actifs immobiliers au moment de l'option pour le régime SIIC et plus-values latentes afférentes aux actifs devenus éligibles après l'entrée dans le régime et imposés au taux réduit), sont imposées à l'impôt des sociétés au taux normal sous déduction de l'exit tax précédemment acquittée.

- Imposition à l'impôt des sociétés au taux normal des résultats exonérés du secteur SIIC non encore distribués

Il s'agit du bénéfice distribuable du secteur exonéré existant à la date de clôture de l'exercice de sortie.

- Imposition complémentaire au taux de 25 % des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération

Ces plus-values sont calculées par différence entre la valeur vénale des actifs SIIC à la date de sortie et leur valeur fiscale (valeur ayant servi de base à l'exit tax).

L'assiette de l'imposition est constituée par la somme algébrique des plus ou moins-values latentes.

La plus ou moins-value globale est réduite d'un dixième par année passée dans le régime, de sorte qu'en cas de sortie après dix ans de régime SIIC, aucune taxation n'est due.

En cas de plus-value globale, celle-ci est taxée à 25 %; en cas de moins-value globale, celle-ci n'est pas déductible.

5.5 Publication de participations importantes

Conformément à la Loi du 2 mai 2007 et à l'Arrêté Royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes, toute personne physique ou morale qui acquiert directement ou indirectement des titres de la Société conférant le droit de vote doit déclarer à l'émetteur et à la FSMA le nombre de titres qu'elle détient à la suite de cette acquisition, seule ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque les droits de vote afférant à ces titres atteignent une quotité de 5% ou plus au total des droits de vote existants. La même notification doit être effectuée en cas de franchissement des seuils de 10%, 15%, 20% et ainsi de suite par multiple de 5.

Une notification est également obligatoire en cas de cession, directe ou indirecte, de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette cession les droits de vote tombent en dessous des seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et ainsi de suite.

Une notification devra aussi être effectuée lorsqu'à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage des droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote, détenu directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés, même s'il n'y a pas eu d'acquisition ou de cession de titres. De même, une notification devra être effectuée lorsque des personnes physiques ou morales concluent, modifient ou mettent fin à un accord de concert entre elles, si en conséquence de ces événements le pourcentage des droits de vote concernés par l'accord d'action de concert ou par une des parties à l'accord, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés.

Une notification est aussi requise si une personne physique ou morale acquiert ou cède le contrôle directement ou indirectement, de fait ou de droit, d'une société détenant 5% au moins des droits de vote d'un émetteur.

Les notifications doivent être effectuées au plus tard dans un délai de quatre jours de cotation commençant le jour de cotation qui suit l'opération déclenchant le franchissement de seuil.

La Société n'a pas fait usage de la faculté prévue par la réglementation transparence de prévoir dans ses statuts des seuils de notification supplémentaires, comme le confirme l'article 16 de ses statuts.

Les notifications peuvent être effectuées par voie électronique. Les formulaires à utiliser et un guide pratique sont disponibles sur le site internet de la FSMA (www.fsma.be). Lorsque la Société reçoit une notification relative à un franchissement de seuil, elle est tenue de rendre cette information publique dans les trois jours de cotation suivant sa réception.

Sous réserve des exceptions prévues par le Code des sociétés, aucune personne ne peut prendre part au vote à l'Assemblée Générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférant aux titres dont il a déclaré la possession 20 jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

5.6 Régime fiscal belge

5.6.1 Avertissement préalable

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 la Société. 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 présente Note d'Opération et est fourni sous réserve de modifications du droit belge, y compris des 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 ou d'administration) 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 ou d'administration en Belgique).

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

5.6.2 Dividendes

S'agissant de l'impôt sur les revenus belge, le montant brut de tous les versements effectués par la Société 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 la Société sont en principe grevés d'un précompte mobilier de 25%.

a. 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 est un investisseur privé et décide de reprendre le montant d'un dividende dans sa déclaration d'impôts annuelle, ce dividende sera imposé au taux distinct de 25% 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. 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 l'attribution ou la mise en paiement 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.

Si la personne physique résidente belge détient des Actions à des fins professionnelles, le précompte mobilier belge retenu n'est pas libératoire et celle-ci doit mentionner les dividendes qu'elle a reçus dans sa déclaration d'impôts annuelle. Ces dividendes sont imposables en Belgique au taux progressif de l'impôt des personnes physiques, majoré des centimes additionnels communaux applicables. Le précompte mobilier belge acquitté pourra être imputé sur l'impôt définitivement dû par la personne physique résidente belge et pourra aussi être remboursé si l'investisseur professionnel a la pleine propriété au moment de l'attribution ou la mise en paiement des dividendes et pour autant que cette attribution ou mise en paiement 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.

b. 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).

Pour des dividendes distribués par des sociétés d'investissement telles que la Société, la déduction RDT ne sera en principe pas applicable.

Comme précisé ci-avant, un précompte mobilier de 25% 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 la Société depuis moins d'un an au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende, la Société 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, la Société ne transférera pas ce montant au Trésor belge. Lorsque l'investisseur aura détenu les Actions depuis une année, la Société 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 (i) que le montant du précompte mobilier soit supérieur à l'impôt des sociétés dû, (ii) que la société ait eu la pleine propriété des Actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement des dividendes et (iii) que l'attribution ou la mise en paiement des dividendes n'entraîne aucune réduction de valeur ou moins-value sur les Actions. Cette dernière 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, en pleine propriété, à un contribuable autre qu'une société résidente belge ou une société non-résidente ayant investi ces Actions de manière interrompue par l'intermédiaire d'un établissement stable belge.

c. Non-résidents

Si des Actions sont détenues par un non-résident, investisseur professionnel, par l'intermédiaire d'un établissement stable belge, 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 ayant investi les Actions dans un établissement stable belge, la déduction RDT ne s'applique pas en vertu des mêmes règles que celles applicables aux sociétés résidentes belges.

Comme précisé ci-avant, un précompte mobilier de 25% sera en principe retenu sur les dividendes versés par la Société à des Actionnaires non-résidents. Plusieurs exonérations du précompte mobilier sont cependant applicables, comme *inter alia* :

Tout d'abord :

(1) aux sociétés qui sont des résidentes d'un Etat membre de l'Union européenne et (i) qui revêtent une des formes énumérées à l'annexe 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, (ii) qui, selon la législation fiscale de l'Etat où lesdites sociétés sont établies, sont considérées comme ayant dans cet Etat leur domicile fiscal et qui selon les conventions préventives de double imposition conclues avec

des Etats tiers, ne sont pas considérées comme ayant leur domicile fiscal en dehors de l'Union, et (iii) qui sont soumises, sans option ni exonération, à un des impôts mentionnés à l'article 2c de la Directive 90/435/CEE; et

(2) aux sociétés (i) qui sont des résidentes fiscales d'un Etat hors de l'Union européenne avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange des informations qui sont nécessaires pour permettre le respect des différentes lois fiscales dans chaque Etat partie à ladite convention préventive de double imposition, (ii) qui, selon la législation fiscale de l'Etat où elles sont établies et les conventions préventives de double imposition conclues avec des Etats tiers, sont considérées comme ayant dans cet Etat leur domicile fiscal, (iii) qui y sont soumises à l'impôt des sociétés ou à un impôt analogue à l'impôt des sociétés sans bénéficier d'un régime fiscale exorbitant au droit commun, et (iv) qui revêtent une forme analogue à celles-ci énumérées à l'annexe de la directive du Conseil du 23 juillet 1990 (90/435/CEE) concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents, modifiée par la directive du Conseil du 22 décembre 2003 (2003/123/CE);

et ce à la condition que ces sociétés aient détenu une participation de 10% au moins dans la Société 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 la Société, 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 si elle conserve les Actions jusqu'à l'expiration de la période d'un an et si elle informe immédiatement la Société de l'expiration de cette période d'un an ou si sa participation tombe sous le seuil des 10%.

Dans ce cas, la Société 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.

En outre, il est renoncé totalement à la perception du précompte mobilier sur les dividendes dont le bénéficiaire est identifié comme étant un épargnant non-résident (i.e. un non-résident qui n'a pas affecté ses capitaux mobiliers à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique). Cependant, cette renonciation n'est pas applicable à la partie du revenu distribué qui provient de dividendes que la Société a recueillis elle-même d'une société résidente belge.

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 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 double imposition avec environ 90 États, lesquelles prévoient des réductions du taux du précompte mobilier sur les dividendes à 20%, 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 à 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. Si des Actions sont détenues par un non-résident par l'intermédiaire d'un établissement stable belge, 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 belge.

Un Actionnaire non-résident, investisseur privé, qui ne détient pas d'Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable belge ne sera pas redevable en Belgique d'un impôt sur les revenus autre que, le cas échéant, le précompte mobilier sur les dividendes, lequel constituera l'impôt sur les revenus belge unique et libératoire.

5.6.3 *Plus-values et moins-values*

a. 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 (pour les personnes physiques dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé). Les moins-values ne sont généralement pas déductibles fiscalement.

Néanmoins :

- les plus-values sur actions réalisées par une personne physique résidente belge, investisseur privé, sont imposables au taux de 33% (majoré des centimes additionnels communaux), sauf si l'application du taux progressif est plus intéressante, lorsque les plus-values ont été réalisées à titre onéreux en dehors du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé. Les moins-values découlant de telles opérations ne sont pas déductibles des revenus imposables générés à l'occasion d'opérations en dehors du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé.
- les plus-values sur actions qui sont réalisées par une personne physique résidente belge, investisseur privé, ou par une personne morale résidente belge à la suite de la cession d'Actions à titre onéreux qui font partie d'une participation représentant directement ou indirectement plus de 25% des droits dans la Société, à certaines sociétés ou personnes morales non-résidentes (visées à l'article 227, 2^e ou 3^e du C.I.R. 1992), sont imposables – aux conditions prévues par l'article 90, 9^o deuxième tiret et l'article 94 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 société ou personne morale non-résidente (visée à l'article 227, 2^o ou 3^o 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. Pour le calcul de la limite de 25%, il n'est pas uniquement tenu compte des participations détenues en nom propre par l'investisseur, mais également des participations détenues par son(sa) conjoint(e) ou certains membres de sa famille. 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, soit entre 25% et 50%, 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% majoré des centimes additionnels communaux applicables. Dans ce cas, les moins-values sur Actions réalisées par la personne physique résidente belge seront en principe déductibles, en tant que frais professionnels, de sa base imposable à l'impôt des personnes physiques.

b. Sociétés résidentes belges

Les plus-values seront, en principe, pleinement imposables à l'impôt des sociétés belge parce que les dividendes versés au titre de ces Actions ne sont en principe pas susceptibles de bénéficier intégralement de la déduction RDT (voir ci-dessus). 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 (au maximum) de la perte du capital fiscal qui est représenté par ces Actions.

c. 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 belge stable seront généralement soumises au même régime que les sociétés résidentes belges.

Une personne physique non-résidente (i) qui ne détient pas d'Actions à des fins professionnelles par l'intermédiaire d'un établissement stable belge, (ii) qui réalise une plus-value dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé et (iii) qui n'a pas une participation représentant directement ou indirectement plus de 25% des droits dans la Société (voir ci-dessus) ne sera généralement pas redevable d'un impôt sur les revenus en Belgique sur la plus-value qu'elle a réalisée à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions.

5.6.4 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 (sur le marché secondaire) font l'objet d'une taxe sur les opérations de bourse, s'élevant généralement à 0,09% du prix de la transaction, plafonné à un maximum de 650 EUR par transaction et par partie. Les personnes suivantes sont exemptées de la taxe sur les opérations de bourse : (i) les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9° et 10° de la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, (ii) les sociétés d'assurances visées à l'article 2, §1 de la Loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, (iii) les institutions de retraite professionnelles visées à l'article 2, 1° de la Loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de la retraite professionnelles, (iv) les

organismes de placement collectif, et (v) les non-résidents (pour autant qu'il remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique), à condition qu'ils agissent pour leur propre compte. 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

6.1 Généralités

Le 10 mars 2014, le conseil d'administration du Gérant (Ascencio SA) 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 sans désignation de valeur nominale, du même type que les Actions Existantes, qui seront par préférence proposées aux Actionnaires Existants. Ce Droit de Préférence est matérialisé par le coupon n° 9 attaché aux Actions Existantes.

L'augmentation de capital se déroulera sous la condition suspensive, et dans la mesure, de la souscription des Actions Nouvelles. La souscription des Actions Nouvelles peut résulter de l'exercice des Droits de Préférence ou de Scripts.

Si toutes les Actions Nouvelles proposées ne sont pas souscrites, le capital ne sera augmenté, qu'à concurrence des souscriptions effectivement recueillies, ce à moins que la Société ne décide d'annuler l'Offre.

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

- l'approbation par la FSMA de la modification des statuts qui résultera de l'augmentation de capital et de l'émission des Actions Nouvelles effectivement souscrites;
- la signature de la Convention de Souscription et l'absence de résiliation de cette convention conformément à ses conditions et modalités (voir section 6.14);
- la confirmation de l'admission des Droits de Préférence et des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels après leur détachement ou leur émission.

La Société se réserve également la possibilité de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas (voir section 6.4 ci-après).

6.2 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.

6.3 Modalités de souscription

La souscription des Actions Nouvelles par exercice des Droits de Préférence sera ouverte pendant l'entière de la Période de souscription, soit du 11 mars 2014 au 25 mars 2014 inclus.

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.

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 d'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 détenant leurs Actions sous forme nominative recevront de la Société une communication les informant du nombre de Droits de Préférence dont ils sont titulaires. Les Actionnaires détenant leurs Actions en compte-titres seront informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer ou négocier 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, 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.

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.

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 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 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 (telle que, par exemple, en cas de survenance d'une modification négative significative, ayant trait aux activités, aux biens, à la gestion, à la position (financière, opérationnelle, juridique ou autre), aux capitaux propres, aux résultats d'opération, aux investissements ou aux perspectives de la Société et de ses filiales dans leur ensemble, ou de détérioration grave des marchés, la Société et les Joint Bookrunners se réservant le droit d'apprécier si ladite détérioration est suffisamment grave que pour entraîner le retrait ou la suspension de l'Offre).

L'Offre sera révoquée en cas de résiliation de la Convention de Souscription conclue avec les Joint Bookrunners. Certaines situations pouvant donner lieu à la résiliation de la Convention de Souscription sont résumés à la section 6.14.

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.

6.5 Réduction de la souscription

Le montant maximum de l'Offre s'élève à 81.502.605 EUR, et par conséquent 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.

6.6 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 (voir section 2.2).

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. Toute révocation des souscriptions doit intervenir dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication. Si toutefois, un supplément au Prospectus devait être publié à la suite de la résiliation de la Convention de Souscription, l'ensemble des souscriptions seront automatiquement révoquées.

Lorsque les souscriptions sont révoquées conformément à ce qui précède, les investisseurs concernés ne seront dédommagés d'aucune manière, en ce compris pour le prix d'achat (et tout autre coût) payé pour acquérir ou exercer les Droits de Préférence ou les Scripts.

6.7 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.

6.8 Publication des résultats

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence sera communiqué le 26 mars 2014.

Le résultat des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts et le Montant Excédentaire éventuel revenant aux titulaires de Droits de Préférence non exercés seront publiés dans la presse financière belge le (ou aux alentours du) 27 mars 2014.

6.9 Négociabilité des Droits de Préférence

Le Droit de Préférence sera représenté par le coupon n° 9. Au cours de la Période de souscription, ce droit sera négociable sur Euronext Brussels.

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

6.10 Calendrier indicatif de l'Offre

Assemblée Générale ordinaire des Actionnaires	31 janvier 2014
Paiement du coupon n° 8 représentant le droit au dividende 2012/2013	7 février 2014
Publication dans la presse financière et au Moniteur belge de l'avis prescrit par l'article 593 du Code des sociétés	28 février 2014
Décision de principe du Gérant d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé	10 mars 2014
Établissement du Prix d'émission, du Ratio de souscription et du montant maximal de l'Offre par le Gérant	10 mars 2014
Annonce de l'Offre dans un communiqué de presse sur le site internet de la Société	10 mars 2014
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
Allocation des Scripts et souscription sur la base de ceux-ci	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	31 mars 2014

Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	31 mars 2014
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	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.

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 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 d'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.

6.11.2 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.

6.11.3 Intentions des Actionnaires de référence de la Société

Certains Actionnaires Existants se sont inconditionnellement et irrévocablement engagés à exercer tout ou partie de leurs Droits de Préférence et à souscrire aux Actions Nouvelles dans les proportions indiquées à la section 4.5.

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 de la Société, excepté pour Carl Mestdagh, qui détient 182.869 Actions de la Société et Yves Klein, qui détient 184 Actions de la Société.

6.11.4 Notification aux souscripteurs

L'Offre étant réalisée avec Droit de Préférence, seuls les titulaires de Droits de Préférence ayant exercé leurs droits au plus tard le 25 mars 2014 (16h00), sont assurés de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles souscrites. Les résultats de l'Offre seront publiés dans la presse financière le (ou aux alentours du) 27 mars 2014.

6.12 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° 10⁶, détaché le 10 mars 2014 (après bourse), soit 1,5 EUR).

Le Prix d'émission est supérieur à la valeur intrinsèque de l'Action⁷, laquelle s'élevait à 43,47 EUR 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).

6.13 Placement

6.13.1 Banques-guichets

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.

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 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 (voir Chapitre 0).

⁷ La valeur intrinsèque de l'Action correspond à la valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la sicafi, sous déduction des intérêts minoritaires, par le nombre d'actions émises par la sicafi, déduction faite des actions propres détenues au niveau consolidé.

6.14 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 d'Actions Nouvelles, telle que précisée ci-dessous, 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, conformément aux engagements décrits à la section 4.5.

Les Actions Nouvelles susmentionnées seront souscrites par les Joint Bookrunners pour le compte des investisseurs dans les proportions suivantes:

ING Belgique SA	37,5%
BNP Paribas Fortis SA	37,5%
Petercam SA	25%
	<hr/>
	100%

Les Joint Bookrunners ne sont en aucune manière obligés de souscrire des Actions Nouvelles avant la signature de la Convention de Souscription (et par après uniquement en vertu des dispositions et sous les conditions qui y sont reprises).

La Société devrait, par le biais de la Convention de Souscription, faire certaines déclarations, donner des garanties, exonérer les Joint Bookrunners de certaines responsabilités, et préserver les Joint Bookrunners de certaines responsabilités.

La Convention de Souscription précisera les circonstances dans lesquelles les Joint Bookrunners auront le droit de résilier la Convention de Souscription avant la constatation de l'augmentation de capital. Ces circonstances devraient entre autres comprendre:

- (i) la suspension de la cotation sur Euronext Brussels, ou une modification négative significative des marchés financiers, ou tout autre cas de force majeure; ou
- (ii) la survenance d'une modification négative significative ou d'un développement impliquant une modification négative significative potentielle, ayant trait aux activités, aux biens, à la gestion, à la position (financière, opérationnelle, juridique ou autre), aux capitaux propres, aux résultats d'opération, aux investissements ou aux perspectives de la Société ou de l'une de ses filiales ou ;
- (iii) les Actionnaires qui ont pris des engagements de souscrire n'ont pas exercé,

avant la clôture de la Période de souscription, l'intégralité des droits de souscription à concurrence desquels ils se sont engagés à souscrire à l'augmentation de capital, conformément aux engagements décrits à la section 4.5, ou n'ont pas souscrit valablement au nombre correspondant de Nouvelles Actions ;

- (iv) il n'est pas ou plus répondu à une des conditions suspensives reprises dans la Convention de Souscription.

En cas de résiliation de la Convention de Souscription, les investisseurs en seront informés par une publication dans la presse financière belge et en supplément au Prospectus.

6.15 Engagement de standstill

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, hormis (i) afin de financer des acquisitions immobilières pour lesquelles le prix est (en partie) payé en Actions (apport en nature, fusions et scission partielles) et ce pour autant que les Actions concernées soient soumises à une restriction de cession identique pour la période restante des 180 jours calendriers restant à courir, et (ii) dans le cadre d'une émission réservée au personnel et aux administrateurs de la Société et du Gérant (dans le cadre d'un plan d'intéressement du personnel).

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

6.16 Admission à la négociation et conditions de négociation

6.16.1 Admission à la négociation

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.

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 BE0970130333.

6.16.2 Place de cotation

Les Actions sont uniquement admises aux négociations sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

6.16.3 Stabilisation – Interventions sur le marché

Aucune stabilisation ne sera effectuée par les Joint Bookrunners dans le cadre de l'Opération. Il n'y aura pas de sur-allocation et il n'y a pas d'accord de pré-allocation en ce qui concerne l'attribution des Scripts.

A ce jour, il n'y a pas de contrat de liquidité en cours et la Société ne prévoit pas d'en conclure à brève échéance.

6.17 Détenteurs d'Actions souhaitant les vendre

L'Offre ne porte que sur des Actions Nouvelles et aucune Action Existante n'est offerte dans le cadre de la présente Offre.

7. DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE

Si l'Offre est entièrement souscrite, le produit brut de l'Offre (soit le Prix d'émission multiplié par le nombre maximal d'Actions Nouvelles) s'élèvera à maximum 81.502.605 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.

Si l'Offre est entièrement souscrite, la rémunération globale des Joint Bookrunners et du Global Coordinator s'élèvera à approximativement 1.400.000 EUR.

Le produit net de l'Offre est dès lors estimé à un maximum d'environ 79.700.000 EUR.

8. DILUTION

8.1 Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque

Le Prix d'émission est supérieur à la valeur intrinsèque de l'Action⁸, laquelle s'élevait à 43,47 EUR 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). En fonction de l'hypothèse selon laquelle 1.811.169 Actions Nouvelles seraient émises, la valeur intrinsèque par Action passerait de 43,47 EUR au 31 décembre 2013 à 43,63 EUR.

⁸ La valeur intrinsèque de l'Action correspond à la valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la sicafi, sous déduction des intérêts minoritaires, par le nombre d'actions émises par la sicafi, déduction faite des actions propres détenues au niveau consolidé.

8.2 Incidence de l'Offre sur la situation de l'Actionnaire Existant souscrivant à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence

Aucune dilution en termes de participation au capital et de droits aux dividendes ne sera observée dans le chef d'un Actionnaire Existant, pour autant que ce dernier exerce tous ses Droits de Préférence.

8.3 Incidence 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 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. 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 Existants pourraient dès lors subir une perte de valeur s'ils n'étaient pas en mesure de céder leurs Droits de Préférence à la valeur théorique de ceux-ci (ou si le prix de vente des Scripts ne devait pas donner lieu à un 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 subira une perte financière.

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 exposé 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'actionnariat en %
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1%
Après l'émission des Actions Nouvelles	0,7%

8.4 Actionnariat après l'Offre⁹

Le tableau repris ci-dessous 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 pour lesquels la Société a reçu une déclaration de transparence avant la date du Prospectus.

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*) ainsi que des engagements de souscription des actionnaires visés à la section 4.5 (pour les autres actionnaires identifiés, il n'est pas tenu compte d'éventuelles souscriptions dans le cadre de l'Offre).

Actionnaires	Avant l'augmentation de capital		Après l'augmentation de capital	
	# actions	% (capital)	# actions	% (capital)
Famille Mestdagh et sociétés liées	1.144.463	27,08%	1.371.543	22,72%
AG Insurance	627.124	14,84%	807.124	13,37%
Groupe Selma	258.435	6,11%	302.879	5,01%
Autres	2.196.039	51,97%	3.555.684	58,90%
TOTAL	4.226.061	100 %	6.037.230	100%

9. DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

9.1 Développements après la clôture de l'exercice 2012-2013

9.1.1 Acquisition des Sites MSS appartenant au groupe Cora

La Société a acquis le 17 décembre 2013 auprès du groupe Cora l'ensemble des actions de la SA Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS). Celle-ci est propriétaire d'une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings Cora d'Anderlecht (5.000 m²), de

⁹ Ce tableau est rédigé sur base du nombre de droits de vote pour lesquels la Société a reçu une notification de participation importante, et tenant compte (en ce qui concerne la situation avant l'augmentation de capital) du dénominateur (4.226.067 Actions) qui prévaut à la date de la présente Note d'Opération. Ce tableau retranscrit, à titre purement informatif, la structure (supposée) de l'actionnariat de la Société. Il convient de noter que ces informations ne coïncident pas nécessairement (ou pas pour l'ensemble des actionnaires) avec la réalité, compte tenu du fait que la Société n'est pas nécessairement tenue au courant des transactions sur actions qui ne donnent pas lieu au franchissement à la hausse ou à la baisse d'un seuil de notification, et qui ne donnent par conséquent pas lieu non plus à une déclaration de transparence.

Châtelineau (21.000 m²), de La Louvière (18.000 m²), de Messancy (17.000 m²) et de Rocourt (6.600 m²).

La société MSS a été acquise pour un prix de 74,6 millions EUR. 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. Les locataires sont principalement des chaînes nationales et internationales parmi lesquelles Brico Plan It, Décathlon, Auto 5, Sports Direct, Quick, Mc Donald et Maisons du Monde. Les immeubles de MSS bénéficient d'un taux d'occupation de 99%.

Chacun des cinq sites bénéficie de la présence d'un hypermarché exploité sous l'enseigne Cora et des galeries commerciales qui l'entourent.

Cette acquisition permet à la Société de renforcer sa présence sur des emplacements commerciaux de périphérie bien établis en Belgique. Les sites de Châtelineau et de La Louvière se trouvent dans un rayon de moins de 25 kilomètres du siège d'Ascencio et offrent à leurs clients une offre très diversifiée. Tant par la localisation que par la taille des cellules présentes dans les différents sites, l'acquisition de ce portefeuille permettra d'optimiser les frais de gestion.

9.1.2 Acquisition de l'ensemble commercial "Les Portes du Sud" en France

La Société a également acquis le 6 décembre 2013 l'ensemble des actions de la SAS "Les Portes du Sud", propriétaire d'un retail park situé dans la zone commerciale de Chalon-Sur-Saône (zone de Chalon sud en France).

Ce retail park récent (2009-2010) abrite 15 enseignes parmi lesquelles Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys, Pacific Pêche, Chaussea et Orchestra et se situe à proximité d'un hypermarché Carrefour et d'un magasin Décathlon.

Le parc est totalement occupé et dégage un loyer annuel de 1.340.000 EUR. Le retail park est implanté à proximité directe du centre-ville de Chalon, le long de la rocade Ouest. La zone de chalandise représente environ 230.000 habitants.

La société "Les Portes du Sud" a été acquise pour un montant de 8,42 millions EUR. Le montant total de l'investissement est de l'ordre de 18,5 millions EUR¹⁰, en ce compris le remboursement d'une dette bancaire de la société "Les Portes du Sud" à la date d'acquisition.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement appliquée en France où la Société vise à acquérir des ensembles commerciaux neufs ou récents, d'une taille normalement comprise entre 10 et 30 millions EUR, situés aux abords de ville desservant une zone de chalandise minimale de 100.000 habitants.

¹⁰ Ce montant ne dépasse pas la valeur telle qu'estimée par l'expert de l'actif.

9.1.3 Impact des Acquisitions sur le portefeuille de la Société - Financement des Acquisitions et impact sur le ratio d'endettement

Pour la Société, les acquisitions des Sites MSS et du Site "Les Portes du Sud" 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.

Au 31 décembre 2013 (à l'issue des Acquisitions), le portefeuille de la Société se compose pour 96% de commerce et 4% d'autres biens, répartis pour 70% en Belgique et 30% en France (en termes de juste valeur). Le taux d'occupation atteint 97% au 31 décembre 2013, contre 97,7% au 30 septembre 2013.

A l'issue des Acquisitions, les groupes Brico Plan-it et Decathlon deviennent respectivement les quatrième et cinquième locataires de la Société, représentant (respectivement) 6% et 3% des loyers perçus.

Les deux Acquisitions, qui représentent un montant d'investissement total de 103.5 millions EUR, ont été intégralement financées par endettement bancaire. En conséquence, le ratio d'endettement au 31 décembre 2013, en tenant compte de la distribution du dividende brut de 3,00 EUR par action pour l'exercice 2012-2013 intervenue en février 2014, atteint 56,5%, ce qui dépasse le seuil de 50% que la Société estime adéquat.

En vertu de la législation sicafi d'application à la Société, celle-ci est tenue -en cas de dépassement du seuil de 50% en termes d'endettement- d'établir un plan financier (accompagné d'un calendrier d'exécution), décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil maximum (en vertu de la législation sicafi) de 65% des actifs consolidés. La Société a transmis ce plan financier à la FSMA. Le plan précise que la Société entend redescendre en dessous du seuil de 50% par le biais d'une augmentation de capital telle que l'Offre. Si l'Offre est intégralement souscrite, le ratio d'endettement serait ramené à 39,7% au 31 mars 2014 (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).

9.1.4 Résultats du 1er trimestre de l'exercice 2013/2014

La Société a publié le 14 février 2014 la déclaration intermédiaire relative au premier trimestre de l'exercice 2013/2014, laquelle est incorporée par référence, conformément à la section 3.7 de la Note d'Opération.

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.

9.1.5 Autres développements récents

Actuellement, la Société poursuit 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 m² (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.

Le 25 février 2014, certains actionnaires de référence (à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh, John Mestdagh, Germain Mestdagh et Natacha Mestdagh) ont vendu 200.000 actions, 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 au cours de clôture de l'action de la veille de l'annonce de l'*accelerated bookbuild offering*) (voir à ce sujet section 4.5). Les communiqués de presse du 25 février 2014 et du 26 février 2014 relatifs à cette transaction sont incorporés par référence, conformément à la section 3.7 de la Note d'Opération.

Suite à la démission de Thomas Spitaels le 17 janvier 2014, le conseil d'administration est composé de sept administrateurs, dont trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 *ter* du Code des sociétés. Il est prévu de pourvoir prochainement à la nomination d'un nouvel administrateur indépendant. Les statuts du Gérant prévoient depuis le 6 mars 2014 que le conseil d'administration doit être composé d'au moins trois administrateurs, dont trois au moins doivent être des administrateurs indépendants.

9.2 Perspectives pour l'exercice 2013/2014

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le Gérant dans le cadre de l'Opération, sur une base comparable aux informations financières historiques.

Pour ce qui concerne les trois premiers mois de l'exercice 2013-2014, les chiffres réels ont été utilisés. Pour les neuf derniers mois, des hypothèses ont été retenues, telles que celles-ci sont explicitées dans la section 9.2.1 ci-dessous.

9.2.1 Hypothèses retenues

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

- Les chiffres réels des trois premiers mois (octobre à décembre 2013) de l'exercice 2013/2014 ont été repris.
- Pour les neuf derniers mois de l'exercice 2013/2014, le résultat net courant a été estimé sur base des hypothèses suivantes :
 - Le revenu locatif net a été estimé sur base des contrats de location en cours au 31 décembre 2013 (aucun départ ou arrivée de locataire non connus à cette date n'ont été pris en compte dans l'estimation des loyers). Compte tenu du préavis à respecter pour exercer un renon triennal, le risque résiduel de renon potentiel porte sur un montant de loyers de 123 KEUR (soit 0,4% des loyers estimés pour l'exercice 2013/2014).

- Les travaux d'entretien et de réparation (frais techniques) ont été estimés sur base des dépenses budgétées.
- Les autres charges immobilières (coûts de gestion immobilière interne et externe, taxes, précompte immobilier et assurances) ont été estimés sur la base des coûts historiques et sur base d'une structure de coûts opérationnels identique à celle en place au 31 décembre 2013.
- Les frais généraux ont été estimés sur la base d'une structure de coûts identique à celle en place au 31 décembre 2013 et intègrent également un budget additionnel de 100 KEUR suite aux acquisitions réalisées en décembre 2013. Les principaux postes des frais généraux sont les suivants :
 - Rémunération du Gérant: le Gérant de la Société perçoit une rémunération annuelle égale à 4% du dividende brut de l'exercice;
 - Frais de personnel;
 - Frais liés au statut de Sicafi : il s'agit des frais d'expertise immobilière trimestrielle du portefeuille d'immeubles, de la taxe sur les organismes de placement collectif, des frais liés à la cotation (Euronext, FSMA, Euroclear, frais de publication et de communication financière);
 - Honoraires : sont repris dans cette rubrique, les honoraires des conseillers tels que les avocats, les experts comptables et fiscaux et les consultants, ainsi que les honoraires du Commissaire concernant ses prestations d'audit et de conseil;
 - Frais liés à la gestion des systèmes informatiques.
- Il n'a été tenu compte d'aucune nouvelle acquisition et d'aucune cession d'immeuble, à l'exception de l'acquisition de la seconde phase du retail park de Caen dont question à la section 9.1.5.

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

- Indexation des loyers: les loyers sont indexés annuellement en Belgique sur base de l'indice santé et en France sur base de l'indice ICC (Indice du coût de la construction) ou ILC (Indice des loyers commerciaux). Bien que la Société s'attende à bénéficier d'un effet positif de l'indexation sur les loyers des neuf derniers mois de l'exercice 2013/2014, une hypothèse conservatrice d'indexation nulle a été retenue.
- Variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40): aucune variation de juste valeur n'a été prise en compte entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2014. Ces variations de valeur n'ont aucun impact sur le résultat hors IAS 39 et IAS 40.
- Résultat financier :

- Les charges d'intérêts budgétées tiennent compte d'un taux Euribor évoluant légèrement à la hausse au cours des trois derniers trimestres:

	<u>Q2 2013/2014</u>	<u>Q3 2013/2014</u>	<u>Q4 2013/2014</u>
Euribor 1 mois	0,25 %	0,30 %	0,35 %
Euribor 3 mois	0,30 %	0,35 %	0,45 %

- Les charges d'intérêts budgétées se fondent sur l'hypothèse que l'Opération est entièrement souscrite et que l'augmentation de capital sera réalisée le 31 mars 2014 et générera un produit brut de 85 millions EUR et net de 82,7 millions EUR après déduction des frais de l'Opération. Le produit net de l'Opération sera affecté au remboursement des crédits ponts et, pour le solde, au remboursement à due concurrence de certains autres crédits lesquels pourront être réutilisés (voir section 4.4).
- Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture du risque de taux (IAS 39): aucune variation de juste valeur n'a été prise en compte entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2014. Ces variations de valeur n'ont aucun impact sur le résultat hors IAS 39 et IAS 40.

- une augmentation de capital à concurrence de 85.000.000 EUR.

9.2.2 Facteurs de risque

D'une manière générale, la Société est confrontée à certains risques dont les principaux sont décrits dans le Document d'Enregistrement ainsi qu'au chapitre 1 de la Note d'Opération. Si certains de ces risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats de la Société seraient affectés négativement.

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

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

(000 EUR)	BUDGET 30/09/2014	30/09/2013
Revenus locatifs nets	32.566	26.276
Recette et dépenses relatives à la location (*)	-332	-173
Charges immobilières	-2.839	-2.312
Résultat d'exploitation des immeubles	29.395	23.791
Frais généraux	-2.374	-2.252
Autres revenus et charges d'exploitation	-25	183
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	26.996	21.722
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-13
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	49	-2.028

Autre résultat sur portefeuille	0	-465
Résultat d'exploitation	27.045	19.215
Revenus financiers	0	5
Charges d'intérêts	-6.828	-5.971
Autres charges financières	-180	-139
Variation de la juste valeur des instruments financiers	484	3.301
Résultat financier	-6.524	-2.804
Impôt des sociétés	-1.467	0
Exit tax	-1.211	0
Impôts	-2.678	0
Résultat net	17.843	16.411

(*) Rub IV à VIII du schéma IFRS

Commentaires sur le compte de résultats prévisionnel :

- *Résultat locatif net*

L'acquisition des Sociétés Acquisées ayant eu lieu en décembre 2013, elles ne contribuent au résultat prévisionnel de l'exercice 2013/2014 qu'à partir de leurs dates d'acquisition respectives, ce qui a pour conséquence que les revenus locatifs prévisionnels sont inférieurs à ceux des Comptes Pro Forma.

Le résultat locatif net augmente de 26.500 KEUR en 2012/2013 à 32.566 KEUR estimé pour 2013/2014, soit une augmentation de 24 %, sous l'effet des acquisitions réalisées en 2012/2013 et au premier trimestre de l'exercice 2013/2014:

- Acquisition d'un retail park à Cormontreuil (France) en mai 2013;
- Acquisition d'un retail park à Chalon sur Saône (France) en décembre 2013 (le Site "Les Portes du Sud");
- Acquisition d'un portefeuille d'immeubles en Belgique en décembre 2013 (les Sites MSS).

Les acquisitions réalisées en décembre 2013 ont contribué à améliorer la diversification de la contribution des locataires au revenu locatif global en base annuelle:

Locataire	Contribution au revenu locatif annuel sur base des contrats de bail en cours	
	31/12/2013	30/09/2013
Groupe Mestdagh	10%	13%
Carrefour	10%	13%
Grand Frais	10%	12%
Brico Plan It	6%	-
Decathlon	3%	-
Hubo	2%	3%
Delhaize	2%	3%
Krefel	2%	3%
Conforama	2%	2%

Boulangier	2%	2%
Autres	51%	49%
TOTAL	100%	100%

- **Charges d'intérêts**

L'augmentation des charges d'intérêts prévue en 2013/2014 résulte de l'augmentation du niveau d'endettement de décembre 2013 à fin mars 2014 en raison du financement à 100% par emprunts bancaires des acquisitions réalisées en décembre 2013.

Le produit net de l'Offre sera prioritairement affecté au remboursement de ces crédits bancaires.

Par ailleurs, le budget 2013/2014 est basé sur une hypothèse d'évolution à la hausse de l'Euribor.

- **Impôts**

L'exercice 2013/2014 sera caractérisé par une charge d'impôts, estimée à 2,68 millions EUR dont

- 1,3 millions EUR d'impôt des sociétés (ISOC) dans le chef de la S.A. Moyennes Surfaces Spécialisées (propriétaire des Sites MSS), celle-ci ne bénéficiant pas du régime fiscal des Sicafi durant l'exercice 2013/2014;
- 1,2 million EUR d'exit tax dans le chef de la SAS Les Portes du Sud, suite à l'adoption du statut SIIC par celle-ci. Il s'agit d'un impôt non-récurrent limité à l'exercice 2013/2014;
- 0,2 million EUR de retenue à la source applicable aux établissements français SIIC des SICAFI (nouvel impôt français depuis le 1^{er} octobre 2013). Le taux effectif de cette retenue à la source est de 5 % du bénéfice de l'établissement stable en France.

9.2.4 Bilan prévisionnel au 30 septembre 2014, comparé aux chiffres réels au 30 septembre 2013

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

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

PASSIFS COURANTS	9.474	48.399
TOTAL PASSIF	493.114	381.852

Commentaires sur le bilan prévisionnel:

- **Immeubles de placement**

Les acquisitions réalisées en décembre 2013 ont contribué à accroître la part de la Belgique dans le portefeuille d'immeubles:

	% de la juste valeur (hors projets de développement)	
	31/12/2013	30/09/2013
Wallonie	52%	45%
Flandre	13%	16%
Bruxelles	5%	5%
France	30%	34%

- **Capitaux propres**

L'augmentation des capitaux propres résulte de l'hypothèse d'une augmentation de capital de 85 millions EUR et que l'augmentation de capital sera réalisée le 31 mars 2014 et génèrera un produit brut de 85 millions EUR et net de 83 millions EUR après déduction des frais de l'Opération. Le produit net de l'Opération sera affecté au remboursement des crédits ponts et, pour le solde, au remboursement à due concurrence de certains autres crédits lesquels pourront être réutilisés (voir section 4.4).

- **Endettement**

Compte tenu de l'affectation du produit de l'Opération au remboursement des crédits pont et d'autres crédits, le ratio d'endettement de la Société (au sens de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi), tel qu'estimé au 30 septembre 2014 s'élèverait à 37,50%, contre 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) et 44,7% au 30 septembre 2013.

9.2.5 Prévision de dividende pour l'exercice 2013/2014

Sur base des perspectives pour l'exercice 2013/2014 présentées ci-avant, 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.

9.2.6 Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées

"Chers Messieurs

Ascencio SCA (“la Société”) et ses filiales (ensemble “le Groupe”)

Nous vous faisons rapport sur les bilans et comptes de résultat prévisionnels d’Ascencio SCA (“la Société”) et ses filiales (ensemble “le Groupe”), ainsi que leurs annexes, pour la période de 12 mois se terminant le 30 septembre 2014 (“l’Information Prévisionnelle”). L’Information Prévisionnelle, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans la section 9.2 du prospectus, daté du 10 mars 2014.

Ce rapport est établi en application de l’Annexe XV du Règlement CE n° 809/2004 (“le Règlement sur les Prospectus”) se référant à l’Annexe I point 13.2 du Règlement sur les Prospectus.

Responsabilités

Il est de la responsabilité du gérant statutaire 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 XV du Règlement sur les Prospectus faisant référence 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 9.2 du prospectus. Elle est basée sur les résultats intermédiaires non audités pour la période de trois mois se terminant le 31 décembre 2013 et sur les résultats intermédiaires projetés pour la période des neuf mois se terminant le 30 septembre 2014. 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 2013.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 “The Examination of Prospective Financial Information”, tels qu’émis par l’IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). 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 2013. Nous ne sommes pas responsables de l’identification de ces hypothèses. Bien que les hypothèses sur lesquelles sont fondées l’Information Prévisionnelle n’engagent que la responsabilité du gérant statutaire, nous avons examiné s’il n’y avait pas d’élément porté à notre attention qui indique que l’une des hypothèses retenues par le gérant statutaire qui est, à notre avis, nécessaire pour une bonne compréhension de l’Information Prévisionnelle n’a pas été divulgué ou si une hypothèse importante faite par le gérant statutaire nous paraît irréaliste.

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 été effectués en conformité avec aucune des 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, l'Information Prévisionnelle a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du gérant statutaire 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 2013.

Pour les objectifs de l'Annexe XV du Règlement sur les Prospectus se référant à 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 XV du Règlement sur les Prospectus se référant à l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus."

10. COMPTES PRO FORMA

10.1 Avertissements et hypothèse

Les informations financières *pro forma* (compte de résultats et bilan) ont été préparées pour les comptes annuels de l'exercice 2012/2013 en y incluant la SAS Les Portes du Sud (propriétaire du Site « Les Portes du Sud ») et la SA Moyennes Surfaces Spécialisées (propriétaire des Sites MSS) (ci-après les « **Sociétés Acquisées** ») à partir du premier jour de l'exercice (le 1^{er} octobre 2012), comme si l'acquisition des actions de la SAS Les Portes du Sud et de la SA Moyennes Surfaces Spécialisées avait eu lieu le 1^{er} octobre 2012.

Avertissement

Les informations financières *pro forma* constituent par définition des données théoriques décrivant une situation hypothétique ne correspondant pas à la situation financière et aux résultats effectifs de la Société puisque celle-ci n'a effectivement acquis les actions de la SAS Les Portes du Sud que le 6 décembre 2013 et celles de la SA Moyennes Surfaces Spécialisées que le 17 décembre 2013.

Ces informations *pro forma* ont une valeur purement illustrative et ne peuvent pas être interprétées comme représentant le bilan et les résultats de la Société si ces acquisitions avaient eu lieu le 1^{er} octobre 2012.

Principales hypothèses

Les principales hypothèses sont les suivantes:

- a) Les informations financières *pro forma* ont été établies sur base:
- d'une part des comptes annuels consolidés de la Société pour l'exercice 2012/2013;
 - et d'autre part des comptes annuels de l'année 2013 non audités des Sociétés Acquisées, étant donné que celles-ci clôturent leur exercice comptable au 31 décembre et qu'aucune donnée n'est disponible pour la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013.

Les Sociétés Acquisées ont été intégrées au bilan consolidé à leur date hypothétique d'acquisition (1^{er} octobre 2012), sur base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2012.

Les ajustements découlent soit de la consolidation *pro forma* des Sociétés Acquisées, soit de la mise en conformité de leurs comptes par rapport aux normes IFRS.

- b) Financement de 100 % des acquisitions par endettement bancaire pendant douze mois, à un taux moyen de 1,2% correspondant au taux de financement des crédits obtenus pour l'acquisition des Sociétés Acquisées. Ce financement correspond à un montant *pro forma* de 93,8 millions EUR (prix d'acquisition des actions, refinancement des crédits existant et frais d'acquisition).
- c) Absence de variation de valeur des immeubles des Sociétés Acquisées durant les douze premiers mois (à l'exception de la variation de valeur dégagée lors de la première consolidation des Sociétés Acquisées).

10.2 Bilan Pro forma

(en 000 EUR)	ASCENCIO CONSOLIDE 30/09/2013	CONSOLIDATION PRO FORMA	AJUSTEMENTS IFRS	PRO FORMA 30/09/2013
I Actifs non courants	377.041	104.669	-1.339	480.371
B Immobilisations incorporelles	182	0	0	182
C Immeubles de placement	375.944	104.669	-1.339	479.274
E Autres immobilisations corporelles	849	0	0	849
F Actifs financiers non courants	66	0	0	66
II Actifs courants	4.811	3.398	1	8.210
D Créances commerciales	2.216	456	0	2.672
E Créances fiscales et autres actifs courants	777	1.924	0	2.701
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.595	926	0	2.521
G Comptes de régularisation	223	92	1	316
TOTAL DE L'ACTIF	381.852	108.068	-1.339	488.581

(en 000 EUR)	ASCENCIO CONSOLIDE 30/09/2013	CONSOLIDATION PRO FORMA	AJUSTEMENTS IFRS	PRO FORMA 30/09/2013
CAPITAUX PROPRES	195.612	1.985	-2.273	195.326
A Capital	24.439	0	0	24.439
B Prime d'émission	158.057	0	0	158.057
C Réserves	-3.504	0	-2.842	-6.346
C1 Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	7.512	0	0	7.512
C2 Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-16.602	0	0	-16.602
C3 Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5.362	0	-2.842	-8.204
C4 Autres réserves	10.948	0	0	10.948
D Résultat de l'exercice	16.411	1.985	569	18.965
G Plus-value de réévaluation	209	0	0	209
PASSIF	186.240	107.016	0	293.255
I Passifs non courants	137.841	42.134	0	179.975
A Provisions	790	209	0	999
B Dettes financières non courantes	122.885	28.079	0	150.964
- Etablissement de crédit	122.559	25.178	0	147.737
- Location - financement	326	2.901	0	3.227
C Autres passifs financiers non courants	14.166	289	0	14.455
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	1.298	0	1.298
F Passifs d'impôts différés	0	12.259	0	12.259
II Passifs courants	48.399	64.882	0	113.281
B Dettes financières courantes	43.488	63.012	0	106.500
- Etablissement de crédit	43.006	63.012	0	106.018
- Location - financement	482	0	0	482
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.464	1.854	0	5.318
- Dettes commerciales	2.197	578	0	2.775
- Exit tax et impôts sociétés	0	1.118	0	1.118
- Autres	1.267	158	0	1.425
F Comptes de régularisation	1.447	16	0	1.463
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	381.852	109.001	-2.273	488.581

10.3 Compte de résultats pro forma

(en 000 EUR)		ASCENCIO CONSOLIDE 30/09/2013	CONSOLIDATION PRO FORMA	AJUSTEMENTS IFRS	PRO FORMA 30/09/2013
I	Revenus locatifs	26.500	6.726	0	33.226
III	Charges relatives à la location	-224	-84	0	-308
	Résultat locatif net	26.276	6.642	0	32.918
IV	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes	3.923	884	0	4.807
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.112	-891	0	-5.003
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	16	0	0	16
	Résultat immobilier	26.103	6.635	0	32.738
IX	Frais techniques	-1.503	-27	0	-1.530
X	Frais commerciaux	-104	-18	0	-122
XII	Frais de gestion immobilière	-670	-51	0	-721
XIII	Autres charges immobilières	-36	0	0	-36
	Charges immobilières	-2.312	-96	0	-2.408
	Résultat d'exploitation des immeubles	23.791	6.539	0	30.330
XIV	Frais généraux	-2.252	-235	0	-2.487
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	183	1	0	184
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21.722	6.305	0	28.027
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-13	0	0	-13
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de	-2.028	0	569	-1.459
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-465	0	0	-465
	Résultat d'exploitation	19.215	6.305	569	26.090
XX	Revenus financiers	5	5	0	10
XXI	Charges d'intérêts	-5.971	-1.588	0	-7.559
XXII	Autres charges financières	-139	-11	0	-150
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs	3.301	0	0	3.301
	Résultat financier	-2.804	-1.594	0	-4.399
	Résultat avant impôts	16.411	4.711	569	21.691
XXV	Impôt des sociétés	0	-1.515	0	-1.515
XXVI	Exit Tax	0	-1.211	0	-1.211
	Impôts	0	-2.726	0	-2.726
	Résultat net	16.411	1.985	569	18.965
	- Résultat net - Part du groupe	16.411	1.985	569	18.965
	- Résultat net - Intérêts minoritaires	0	0	0	0

10.4 Commentaires sur les informations financières pro forma

Le périmètre ainsi que les principes de consolidation *pro forma* sont identiques à ceux appliqués pour les comptes annuels au 30 septembre 2013.

Méthodes d'évaluation

Les comptes *pro forma* ont été établis sur la base des méthodes comptables de la Société.

Commentaires sur les ajustements du bilan

- a) L'ajustement *pro forma* des immeubles de placement correspond à la juste valeur des immeubles de placement détenus par les Sociétés Acquisées, telle que déterminée par l'expert à la date d'acquisition par la Société.

- b) L'ajustement *pro forma* des dettes financières envers les établissements de crédit (non courantes et courantes) résulte de l'hypothèse de financement des acquisitions à 100% par endettement bancaire sur les douze mois du compte de résultats.
- c) L'ajustement *pro forma* des passifs d'impôts différés correspond au montant de l'exit tax qui sera dû lorsque la SA Moyennes Surfaces Spécialisées sera absorbée par la Société.

Commentaires sur les ajustements du compte de résultats

- a) L'ajustement *pro forma* des revenus locatifs correspond aux revenus locatifs des Sociétés Acquisées durant les douze mois de l'exercice 2012/2013.
- d) L'ajustement *pro forma* des charges d'intérêts résulte de l'hypothèse de financement des acquisitions à 100% par endettement bancaire sur les douze mois du compte de résultats.
- b) L'ajustement *pro forma* de la charge d'impôts résulte:
 - d'une part du fait que la SA Moyennes Surfaces Spécialisées est soumise à l'impôt des sociétés jusqu'à la date de son absorption par la Société;
 - d'autre part de l'exit tax qui sera à charge de la Société lorsque la SAS Les Portes du Sud aura un statut fiscal de SIIC.

Les ajustements *pro forma* sont supposés avoir une incidence prolongée sur la Société, à l'exception:

- de la charge d'intérêts additionnelle liée aux crédits d'acquisition, dans la mesure où la Société remboursera ces crédits par le produit de l'Opération;
- des charges d'impôts qui n'impacteront plus le résultat de la Société lorsque les résultats des Sites MSS bénéficieront du régime fiscal Sicafi (les comptes pro forma sont établis sur base d'une détention de la participation dans la SA Moyennes Surfaces Spécialisées et du maintien de celle-ci pendant les douze mois des comptes pro forma);
- de la charge fiscale d'exit tax liée à l'adoption du statut SIIC par la SAS Les Portes du Sud.

10.5 Rapport du Commissaire relatif aux comptes pro forma

"Messieurs

Ascencio SCA (la « Société »)

Nous avons terminé notre mission de certification sur la compilation par le gérant statutaire (« le gérant ») des informations financières pro forma d'Ascencio SCA. Les informations financières pro forma reprennent le bilan pro forma au 30 Septembre 2013, le compte de résultats pro forma pour la période de douze mois se terminant le 30 septembre 2013 et les notes y relatives comme indiqué aux pages 66 à 69 de la Note d'Opération émise par la Société. Ce rapport est requis par l'Annexe XV du règlement (CE) n ° 809/2004 (le "Règlement sur le Prospectus") faisant référence à l'Annexe I, point 20.2 du Règlement sur le Prospectus et est donné dans le but de se conformer à cette exigence et à aucune autre fin. Les critères sur la base desquels le gérant a compilé les informations financières pro forma sont précisés à l'Annexe II, points 1 à 6 du Règlement sur le Prospectus et décrit dans la section 10.1.

L'information financière pro forma a été établie par le gérant afin d'illustrer l'impact de l'acquisition des actions des sociétés Moyennes Surfaces Spécialisées SA (« MSS ») au 17 Décembre 2013 et de la SAS Les Portes du Sud (« Les Portes du Sud ») au 6 Décembre 2013 sur la situation financière de la Société au 30 Septembre 2013 et la performance financière de la Société pour la période de douze mois se terminant le 30 Septembre 2013, comme si ces acquisitions avait eu lieu au 1er Octobre 2012. Dans le cadre de ce processus, la situation financière et la performance financière de MSS et Les Portes du Sud ont été extraites, par la direction d'Ascencio, des états financiers de MSS et Les Portes du Sud pour la période de douze mois se terminant le 31 Décembre 2013, sur lequel aucun rapport d'audit ou de revue limitée n'a été publié.

Responsabilités

Il incombe au gérant de préparer les informations financières pro forma conformément à l'Annexe XV du Règlement sur le Prospectus se référant à l'Annexe I, point 20.2 et l'Annexe II, points 1 à 6 du Règlement sur le Prospectus.

Il nous incombe de former une opinion, comme requis par l'Annexe XV du Règlement sur le Prospectus faisant référence à l'Annexe I item 20.2 du Règlement sur les Prospectus, relative à la compilation adéquate des informations financières pro forma par le gérant statutaire sur base de l'Annexe II, points 1 à 6 du Règlement sur le Prospectus et de vous informer de notre opinion conformément à l'Annexe II point 7 du Règlement sur le Prospectus.

Base de l'opinion

Nous avons effectué notre mission conformément à la norme internationale relative aux missions d'assurance (ISAE) 3420 - les missions de certification pour établir un rapport sur la compilation des informations financières pro forma inclus dans un prospectus-publié par l'International Auditing and Assurance Standards Board. Cette norme exige que le praticien se conforme aux règles d'éthique et planifie et exécute des procédures visant à obtenir l'assurance raisonnable que le gérant a compilé l'information financière pro forma sur la base de l'Annexe II des points 1 à 6 du Règlement sur le Prospectus.

A l'exception de toute responsabilité provenant de l'article 61 de la loi du 16 Juin 2006 vis-à-vis de toute personne comme et pour autant y stipulé, dans le sens le plus large permis par la loi, nous n'assumons aucune responsabilité et nous n'accepterons aucune responsabilité vis-à-vis de toute autre personne pour une perte subie par toute autre personne qui résulte du présent rapport ou notre opinion, lequel est requis par et fournie uniquement afin de satisfaire aux conditions reprises dans l'Annexe XV du Règlement sur le Prospectus se référant à l'Annexe I, point 23.1 du Règlement sur le Prospectus, pour son inclusion dans le prospectus.

En exprimant cette opinion, nous n'acceptons pas la responsabilité de mettre pas à jour des rapports ou des opinions antérieurs concernant les informations financières utilisées dans la compilation des informations financières pro forma, et nous n'avons pas, dans le cadre de notre mission, effectué un audit ou revue des informations financières utilisées dans la compilation des informations financières pro forma.

L'objectif de l'information financière pro forma incluse dans un prospectus est uniquement d'illustrer

l'impact d'un événement ou d'une opération importante sur l'information financière non ajustée de la société, comme si l'événement ou l'opération s'était produit à une date antérieure déterminée à des fins d'illustration. En conséquence, nous ne fournissons aucune garantie que le résultat réel de l'événement ou de la transaction au 30 Septembre 2013 serait identique à celui présenté.

Une mission d'assurance raisonnable consiste, afin de signaler si l'information financière pro forma a été établie sur la base des critères applicables, à exécuter des procédures pour évaluer si les critères applicables utilisés par le gérant dans la compilation de l'information financières pro forma fournissent une base raisonnable pour présenter les effets significatifs directement attribuables à l'événement ou l'opération, et d'obtenir des éléments probants suffisants quant à savoir si:

- Les ajustements pro forma donnent un effet approprié à ces critères; et
- Les informations financières pro forma reflètent la bonne application de ces ajustements à l'information financière non ajustée.

Le choix des procédures relève du jugement du praticien, compte tenu de sa compréhension de la nature de l'entreprise, de l'événement ou de l'opération à l'égard de laquelle l'information financière pro forma a été établie, et d'autres circonstances de mission pertinentes.

Notre mission consiste également à apprécier la présentation des informations financières pro forma dans leur ensemble.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Notre travail n'a pas été effectué conformément aux normes de vérification ou d'autres normes et pratiques généralement acceptés aux États-Unis d'Amérique, et par conséquent ne doit pas être considérée comme si elle avait été réalisée en conformité avec ces normes ou pratiques.

Opinion

A notre avis,

- (a) les informations financières pro forma ont été adéquatement compilées sur la base décrite, et
- (b) cette base est consistante avec les méthodes comptables de la Société.

Déclaration

Aux fins de l'art. 61 de la loi du 16 Juin 2006, nous sommes responsable de ce rapport faisant partie du Prospectus et déclarons que nous avons pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que les informations contenues dans ce rapport sont, à notre connaissance, conforme à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. Cette déclaration est incluse dans le prospectus conformément à l'Annexe XV du Règlement sur le Prospectus faisant référence à l'Annexe I, point 1.2 du Règlement sur le Prospectus."

11. DÉFINITIONS DES TERMES LES PLUS IMPORTANTS

Acquisitions	Les acquisitions par la Société en décembre 2013 du Site Les Portes du Sud et des Sites MSS, telles que décrites à la section 9.1.
Actions	Les actions qui représentent le capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par la Société.
Actions Existantes	Les 4.226.061 Actions existantes avant l'émission des Actions Nouvelles.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de la présente Offre, à savoir 1.811.169 Actions au maximum.
Actionnaires	Les titulaires d'Actions.
Actionnaires Existants	Les titulaires d'Actions Existantes.
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.
Arrêté Royal du 14 novembre 2007	L'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.
Arrêté Royal du 7 décembre 2010	L'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.
Ascencio ou la Société	Ascencio SCA, société en commandite par actions et société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAFI) publique de droit belge, ayant fait appel publique à l'épargne, 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 le 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.
BNP Paribas Fortis	BNP Paribas Fortis SA, dont le siège social est situé Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit à la section 6.10, tel qu'il peut être aménagé en raison de circonstances imprévues.

Commissaire	La société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Deloitte, Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à B-1831 Diegem, Berkenlaan 8 B, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur d'entreprises.
Comptes Pro Forma	Les comptes pro forma de la Société au 30 septembre 2013, tels que figurant à la section 10.
Convention de Souscription	Le contrat à conclure, le cas échéant, entre la Société et les Joint Bookrunners. Certains termes de ce contrat sont décrits dans la section 6.14 .
C. Soc.	Code des sociétés.
Date de clôture de l'Offre	Le dernier jour de l'Offre au cours duquel les Actionnaires Existants et les personnes ayant acquis des Droits de Préférence pourront introduire des ordres de souscription pour les Actions Nouvelles; cette date est prévue le 25 mars 2014 (16h00).
Date d'ouverture de l'Offre	La date à partir de laquelle les Actionnaires Existants et les personnes ayant acquis des Droits de Préférence peuvent introduire leur ordre de souscription pour les Actions Nouvelles, à savoir le 11 mars 2014 (8h00).
Date de livraison	Date du paiement du prix de souscription des Actions Nouvelles et de la création des Actions Nouvelles, soit en principe le 31 mars 2014.
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, telle qu'amendée par la Directive 2010/73/UE du Parlement Européen et du Conseil du 24 novembre 2010.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel 2012/2013, approuvé en tant que document d'enregistrement par la FSMA le 18 décembre 2013 et 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.
Droit de Préférence	Les droits de souscription préférentiels attachés aux Actions Existantes en cas d'augmentation de capital en espèces d'une société belge ayant le statut de Sicafi publique, proportionnellement à la partie du capital que représentent les Actions Existantes: 7 Actions Existantes donnent droit à souscrire à 3 Actions Nouvelles dans le cadre de la présente Offre; les Droits de Préférence sont matérialisés par le coupon

	n° 9.
Famille Mestdagh	Carl, Eric, John, Sandra, Christophe, Natacha, Patrick et Marc Mestdagh, Sophie Schyns et la société liée Fidagh SA. Les personnes et la société 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.
FSMA	Autorité des Services et Marchés Financiers.
Global Coordinator ou ING Belgique	ING Belgique SA, dont le siège social est situé avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles.
Investisseur Institutionnel	Les investisseurs qualifiés et/ou institutionnels aux termes des lois applicables à la juridiction pertinente, et en ce qui concerne la Belgique, les investisseurs correspondant à la définition d'"investisseurs qualifiés", tels que définis à l'article 10 de la Loi du 16 juin 2006, complété par l'arrêté royal du 26 septembre 2006 relatif au registre des investisseurs éligibles et portant adaptation de la notion d'investisseurs éligibles.
Joint Bookrunners	ING Belgique, BNP Paribas Fortis, et Petercam.
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 2 mai 2007	La loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Loi du 3 août 2012	La loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Montant Excédentaire	Le produit net de la vente des Scripts après déduction des frais, débours, et charges de toute nature encourus par la Société, arrondi au centième inférieur par Droit de préférence non-exercé, visé à la section 6.3.
Note d'Opération	Le présent document établi conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006, en vue de la présente Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels, tel qu'approuvé par FSMA le 10 mars 2014.

Offre	La présente offre en souscription publique en Belgique d'Actions Nouvelles avec Droits de Préférence dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces de la Société.
Opération	L'Offre, le Placement Privé et l'admission à la négociation des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires de Droits de Préférence (Actionnaires Existants ou investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence pendant la Période de souscription); soit en principe du 11 mars 2014 (8h00) au 25 mars 2014 (16h00) inclus.
Petercam	Petercam SA, dont le siège social est situé Place Saint Gudule 19 à 1000 Bruxelles.
Placement Privé	Le placement privé des Scripts, tel que décrit à la section 6.3.
Prix d'émission	Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte et qui s'applique à tous les investisseurs, particuliers et institutionnels, étant de 45 EUR.
Prospectus	Le prospectus qui a été établi en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, comprenant le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé, tel que prévu par l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006.
Ratio de souscription	3 Actions Nouvelles pour 7 coupons n° 9 matérialisant les Droits de Préférence.
Résumé	Le résumé du Prospectus approuvé par la FSMA le 10 mars 2014.
Scripts	Les valeurs mobilières représentant les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de souscription et qui seront mises en vente dans le cadre du Placement Privé auprès d'Investisseurs Institutionnels.
Sicafi	Société d'Investissement à Capital Fixe qui a pour objet le placement en biens immobiliers et est régie par la Loi du 3 août 2012 et l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.
Site "Les Portes du Sud"	Le site les "Portes du Sud" détenu par la filiale Les Portes du Sud SAS, situé dans la zone commerciale de Chalon-Sur-Saône (zone de Chalon sud en France), et acquise par la Société en décembre 2013, tel que plus amplement détaillé à la section 9.1.2.
Sites MSS	Cinq sites détenus par la filiale SA Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), acquise par la Société en décembre 2013

auprès du groupe Cora, tels que plus amplement détaillés à la section 9.1.1.

Sociétés Acquisies

La SAS Les Portes du Sud (propriétaire du Site « Les Portes du Sud ») et la SA Moyennes Surfaces Spécialisées (propriétaire des Sites MSS).

LA SOCIÉTÉ

Ascencio SCA

Société en commandite par actions
SICAFI publique de droit belge
Avenue Jean Mermoz 1 (boîte 4) à 6041 Gosselies
Belgique

GLOBAL COORDINATOR

ING Belgique SA

Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

JOINT BOOKRUNNERS

ING Belgique SA

Avenue Marnix 24
1000 Bruxelles
Belgique

BNP Paribas Fortis SA

Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
Belgique

Petercam SA

Place Saint Gudule 19
1000 Bruxelles
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

NautaDutilh SPRL

Chaussée de la Hulpe 120
1000 Bruxelles
Belgique

CONSEIL JURIDIQUE DES JOINT BOOKRUNNERS

Eubelius SCRL

Avenue Louise 99
1050 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE DE LA SOCIÉTÉ

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgique