



Ascencio SCA

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

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

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

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

AVERTISSEMENT

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



Joint Bookrunners
Résumé du 12 octobre 2010

Le présent Résumé constitue, avec le Document d'Enregistrement du 24 novembre 2009 et la Note d'Opération du 12 octobre 2010, le prospectus relatif à l'offre publique à la souscription d'Actions Nouvelles (le «Prospectus»). Le Résumé peut être distribué séparément du Document d'Enregistrement et de la Note d'Opération. Le Résumé inclut certaines informations essentielles de la transaction et doit être lu comme une simple introduction au Prospectus. Il ne comprend pas toutes les informations pouvant être importantes aux yeux des investisseurs. Les investisseurs doivent dès lors fonder leur décision de souscrire des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence ou des Scripts sur la base d'un examen exhaustif du Prospectus et pas du seul Résumé.

Le Prospectus a été approuvée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (la «CBFA») en date du 12 octobre 2010, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006 et à l'article 53 de la Loi du 20 juillet 2004. Cette approbation n'implique aucun jugement de la CBFA quant à l'opportunité ou de la qualité de l'Offre ou de la situation de l'Émetteur.

Les résultats annuels de la Société relatifs à l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 seront publiés le 16 novembre 2010.

Conformément à la Loi du 16 juin 2006, aucune responsabilité civile ne peut être retenue à l'encontre des personnes responsables du Résumé sur la seule base de celui-ci, en ce compris sa traduction, à moins que le Résumé ou sa traduction ne s'avère trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres mentions du Prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, le plaignant peut, selon la législation nationale de l'Etat dans lequel ledit tribunal est situé, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

Sauf indication contraire, les termes définis avec une lettre majuscule dans ce Résumé ont la même signification que celle qui leur est donnée dans la Note d'Opération.

Disponibilité du Prospectus

Le Résumé est disponible en français, en néerlandais et en anglais. La Note d'Opération est disponible en français et le Document d'Enregistrement est disponible en français et en néerlandais.

Les exemplaires papier du Prospectus en français, de même que la traduction en néerlandais et en anglais du Résumé, seront disponibles gratuitement sur demande à partir du 13 octobre 2010 auprès de ING Belgique au n° +32 2 464 60 01 (néerlandais), +32 2 464 60 02 (français) ou +32 2 464 60 04 (anglais) et auprès de Petercam, en appelant le +32 2 229 64 46.

Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société, avenue Jean Mermoz, 1 (boîte 4) 6041 Gosselies, Belgique. En outre, le Prospectus et les annexes au Prospectus peuvent être consultés sur les sites web d'ING (www.ing.be) et de Petercam (www.petercam.be) ainsi que sur le site web d'Ascencio (www.ascencio.be) à partir du 13 octobre 2010.

Identification des dirigeants de la Société, de ses conseillers et experts comptables

Direction de la Société

La direction d'Ascencio est assurée par le Gérant, Ascencio SA. Les membres du conseil d'administration d'Ascencio SA sont désignés par l'assemblée générale des actionnaires d'Ascencio SA et ceci pour une période maximale de quatre ans. Le conseil d'administration d'Ascencio SA se compose de 8 membres qui sont actuellement :

- Carl Mestdagh SPRL, représentée pour l'exercice de son mandat par Carl Mestdagh
- Gernel SA, représentée pour l'exercice de son mandat par Fabienne D'Ans
- A. Devos SPRL, représentée pour l'exercice de son mandat par Alain Devos
- Benoît Godts
- Jean-Luc Calonger
- Thomas Spitaels
- Damien Fontaine
- Yves Klein

Dirigeants effectifs

La direction effective de la Société est assurée par:

- la SPRL SOMABRI, représentée par M. Marc Brisack, directeur général de la Société;
- Jacqueline Paulus, directeur immobilier de la Société;
- la SPRL VAL U Invest, représentée par Valery Autin, directeur financier de la Société;
- Stéphanie Vanden Broecke, directeur juridique de la Société.

Commissaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société du 16 décembre 2009 a décidé de renouveler le mandat du commissaire de la Société, à savoir la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises dont le siège social est établi à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, représentée pour l'exercice de la mission par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur agréé, et ce pour un nouveau terme de trois ans.

Consortium

Il est précisé que la Société et les sociétés Fidagh SA et Equilis SA ne forment pas un consortium au sens de l'article 10 du Code des sociétés pour les raisons développées dans la Note d'Opération (voyez à ce sujet la section 3.4 de la Note d'Opération).

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

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

Éléments les plus importants de l'Offre et calendrier attendu

Contexte de l'Offre

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

La Société souhaite poursuivre sa croissance, notamment via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique et en France. Son ratio d'endettement s'élevant à 49,6% au 30 juin 2010¹, la Société souhaite renforcer ses fonds propres afin de pouvoir augmenter la taille de son portefeuille sans que son ratio d'endettement ne dépasse durablement le seuil de 50% qu'elle estime adéquat.

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

- 1) L'acquisition d'un magasin de l'enseigne « Grand Frais » en France pour un montant avoisinant les 3,1 millions EUR. Ce huitième immeuble faisait déjà partie de l'opération relative aux premiers magasins « Grand Frais » réalisée en avril 2010, mais le transfert de propriété était sujet à une condition suspensive qui devrait être levée prochainement. La clôture de cette transaction est prévue pour le premier trimestre de l'exercice 2010/2011 et

¹Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce dernier s'établirait 45,9%.

elle consiste, comme les sept premiers magasins, en une reprise de parts sociales d'une société civile immobilière.

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

Au terme de ces acquisitions potentielles :

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

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

Il faut noter que les projets d'acquisition présentés ci-dessus font l'objet de protocoles d'accord ou de lettres d'intention qui ont été agréés sous réserve de conditions suspensives (soit essentiellement la réalisation de *due diligences* quant à l'actif ou à la société à acquérir et

² "VEFA" signifie "Vente en Etat Futur d'Achèvement". La propriété juridique du bien vendu en VEFA n'est transférée (y inclus les risques et la jouissance de ce bien) qu'au moment de la réception provisoire de ce bien. Par conséquent, le risque de construction n'est pas à charge de la Société.

l'approbation formelle du gérant de la Société quant à cette acquisition) et qu'il n'existe à ce stade aucune certitude quant à leur réalisation effective. Des « due diligences » approfondies devront notamment encore être réalisées avant toute signature de conventions d'acquisition.

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

Si la Société ne conclut que les opérations reprises sous les points 1), 2) et 3) ci-dessus et que le solde disponible du produit de l'Offre est affecté à la réduction des dettes financières, le ratio d'endettement devrait baisser de 49,6% au 30 juin 2010 à 40%. Si un investissement supplémentaire de 15 millions d'EUR est consenti avant le 30 septembre 2011, le ratio d'endettement s'établirait alors à 42,8%.

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

Calendrier

Publication dans la presse et au Moniteur belge de l'avis prescrit par l'article 593 du Code des Sociétés	Le 27 août 2010
Établissement du Prix d'émission /du ratio de souscription /du montant de l'Offre	Le 11 octobre 2010
Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé	Le 12 octobre 2010
Détachement du coupon n° 4 représentant le Droit de Préférence (après fermeture de la bourse)	Le 12 octobre 2010
Détachement du coupon n° 5 pour le dividende de l'exercice clos au 30 septembre 2010 (après fermeture de la bourse)	Le 12 octobre 2010
Communiqué de presse relatif à l'Offre (Prix d'émission /ratio de souscription /montant de l'Offre) (avant premier fixing de la bourse)	Le 12 octobre 2010
Mise à la disposition du public du Prospectus (avec le Prix d'émission)	Le 13 octobre 2010
Ouverture de la souscription avec Droits de Préférence	Le 13 octobre 2010
Clôture de la souscription avec Droits de Préférence	Le 27 octobre 2010
Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre avec Droits de Préférence	Le 29 octobre 2010

Placement privé accéléré des Droits de Préférence non exercés sous la forme de Scripts	Le 29 octobre 2010
Allocation des Scripts et souscription sur la base de ceux-ci	Le 29 octobre 2010
Publication dans la presse financière des résultats de la souscription avec Droits de Préférence et avec Scripts et des résultats de la vente des Scripts	Le 30 octobre 2010
Païement par les souscripteurs du Prix d'émission	Le 3 novembre 2010
Constatation de l'augmentation de capital	Le 3 novembre 2010
Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs	Le 3 novembre 2010
Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels	Le 3 novembre 2010
Païement des Droits de Préférence non exercés	Le 4 novembre 2010

Prix d'émission

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

Période de souscription

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

Conditions de l'Offre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nature des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles auront les mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu que, pour ce qui concerne le droit aux dividendes, les Actions Nouvelles donneront droit aux dividendes relatifs à l'exercice comptable 2010 dès le premier jour de celui-ci, c'est-à-dire le 1^{er} octobre 2010 et aux dividendes des exercices ultérieurs. Cependant, seules les Actions Existantes, à l'exclusion des Actions Nouvelles, donnent droit aux dividendes relatifs à l'exercice comptable 2009-2010, clôturé le 30 septembre 2010.

Paiement du prix des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions au moyen de l'exercice des Droits de Préférence ou des Scripts se fait par le débit du compte du souscripteur avec date valeur du 3 novembre 2010.

Banques-guichets

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

Service financier

Le service financier relatif aux Actions est assuré par BNP Paribas Fortis. 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.

Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels

La demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels a été introduite et l'admission interviendra en principe le 3 novembre 2010.

Convention de blocage (« Lock-up agreement »)

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

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

Stabilisation – Intervention sur le marché

Aucune stabilisation ne sera engagée à l'initiative de la Société et aucune option ni facilité de surallocation n'a été prévue.

Restrictions applicables à l'Offre

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

La distribution de ce Prospectus, ainsi que l'offre, la souscription, l'achat ou la vente des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence et des Scripts visés par ce Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limités par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession de ce Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions et de s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscriptions des Actions Nouvelles de la part d'investisseurs établis dans un pays dans lequel l'Offre serait illégale.

Produit de l'Offre

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

La Société envisage d'utiliser une grande partie du produit net de l'Offre au financement d'un programme d'acquisitions (voyez la section « Contexte de l'Offre » en pages 3 à 5 du Résumé et à la section 4.4 de la Note d'Opération).

Les Actionnaires Existants exercent les Droits de Préférence

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

Données les plus importantes au sujet de l'Emetteur

Histoire et développement d'Ascencio

Ascencio a été constituée le 10 mai 2006 sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale de "RETAIL IMMO". Le 23 octobre 2006, son nom a été changé en "Ascencio". Ses statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu le 24 mars 2010.

Depuis le 31 octobre 2006, Ascencio est agréée en tant que société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge, en abrégé Sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

L'action Ascencio est admise à la négociation sur Euronext Brussels depuis le 14 février 2007 et celle-ci se traite au double fixing.

Depuis sa constitution, Ascencio a accru son actif immobilier au moyen d'un certain nombre de reprises, fusions et d'investissements.

Aperçu des activités d'Ascencio

Ascencio SCA est une Sicaif immobilière (Sicafi) et a opté pour le statut de SIIC ("Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées") en France³.

³ Voyez à ce sujet la section 2.4.2 de la Note d'Opération.

Au 30 septembre 2010, la juste valeur estimée de ses actifs immobiliers belges et français s'élevait respectivement à environ 255 millions EUR et 22 millions EUR.

La Société est spécialisée dans le secteur de l'immobilier commercial et principalement dans les magasins de périphérie. Elle compte parmi ses locataires de nombreuses enseignes reconnues telles que Champion, Carrefour, Grand Frais, Krefel, Delhaize et Décathlon.

L'action Ascencio est destinée à des investisseurs particuliers ou institutionnels belges et étrangers attirés par un investissement indirect dans l'immobilier commercial qui recherche un rendement de dividende attractif avec un profil de risque modéré.

Données de base

La forme juridique: La Société est une société en commandite par actions.

Capital: Avant la décision d'augmentation de capital, le capital d'Ascencio s'élevait à 17.883.750 EUR et il était représenté par 2.980.625 actions intégralement libérées sans valeur nominale avec droit de vote.

Capitalisation: Au 30 juin 2010, les fonds propres s'élevaient à 143,65 millions EUR.

Endettement: Au 30 juin 2010, la dette financière nette s'élevait à 136,6 millions d'EUR.⁴

Facteurs de risque les plus importants se rapportant à l'Émetteur et aux valeurs offertes

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. Le chapitre 2 de la Note d'Opération intitulée "Facteurs de risques" qui doit être lu conjointement avec la section "Facteurs de risques" du Document d'Enregistrement, a pour objet d'exposer certains risques liés au climat économique, à la Société et aux Actions Nouvelles.

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

De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que cette liste est basée sur les informations connues à la date de la

⁴ Ce montant est le montant de la dette financière nette et pas le montant qui est utilisé pour le calcul du ratio d'endettement suivant l'AR du 21 juin 2006. Le montant qui est utilisé pour le calcul de ce ratio d'endettement s'élève à 142,9 millions EUR pour arriver ainsi à un ratio d'endettement de 49,6% au 30 juin 2010. Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce dernier s'établirait 45,9%.

Note d'Opération, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

Facteurs de risques liés à l'Emetteur

Les facteurs de risques liés à l'Emetteur sont repris de façon détaillée au Chapitre 1 "*Facteurs de risques*" du Document d'Enregistrement.

- Activités en dehors de la Belgique: L'exercice d'activités en dehors de la Belgique constitue un risque lié à la Société qui n'était pas repris dans le Document d'Enregistrement car la Société n'avait pas encore réalisé d'opérations à l'étranger. Celle-ci a récemment réalisé des investissements en France, consistant en l'acquisition de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais », par le biais d'une reprise des parts de 7 sociétés civiles immobilières (il est renvoyé à ce sujet à l'annexe 1 de la Note d'Opération). Ces investissements constituent les premiers réalisés par la Société en dehors de Belgique et il convient de noter que, à l'exception de cette opération, la Société n'a pas encore d'expérience ou de connaissance approfondie des marchés hors Belgique. Jusqu'à ce jour, tous les investissements de la Société en dehors de la Belgique ont été réalisés exclusivement en France. En outre, une partie du produit net de l'Offre sera affectée à la réalisation d'investissements supplémentaires en France (voyez à ce sujet la section « Contexte de l'Offre » en pages 3 à 5 du Résumé et la section 4.4 de la Note d'Opération).
- Risques liés aux réglementations environnementales: Bien que la Société soit attentive au respect des réglementations, elle est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux (c'est-à-dire les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, etc). Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour la Société (travaux de dépollution du sol, d'enlèvement d'amiante, etc).

Facteurs de risques liés à la conjoncture économique

- Le contexte économique perturbé de ces derniers mois est susceptible d'avoir une influence sur certains facteurs qui pourraient impacter la performance financière d'Ascencio. L'évolution des taux d'intérêts est l'un des principaux facteurs économiques exogènes ayant eu un impact important sur la situation financière de la Société. En effet, il a entraîné une variation négative importante de la juste valeur des instruments de couverture pris directement en compte de résultats. Un autre élément lié au contexte économique actuel et ayant également une influence importante sur le développement de la Société est une variation négative de la juste valeur des immeubles. Celle-ci est fortement influencée par l'offre et la demande sur les marchés de la location et de l'investissement. L'évolution récente de l'impact de la conjoncture économique sur le taux d'occupation et le résultat net de la Société est commentée dans la déclaration intermédiaire du 18 août 2010 (voir section 12.1.3.1 de la Note d'Opération).

Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Ascencio s'élève à 277 millions EUR en hausse de 6% par rapport au 30 septembre 2009 suite notamment à l'acquisition des magasins Grand Frais. Bien qu'au 30 septembre 2010 la Société bénéficie d'une hausse de la juste valeur de son patrimoine immobilier contrairement à l'exercice précédent (- 857 millions EUR), ce risque doit être maintenu dans le climat économique actuel incertain.

- Risques liés aux instruments de couverture: Comme cela est déjà indiqué en page 6 du Document d'Enregistrement, pour couvrir le risque de hausse des taux d'intérêt (et l'augmentation des charges financières qui en découlerait), la Société a souscrit à deux instruments de couverture de type 'IRS callable' portant sur un montant de 70 millions EUR. La variation de la courbe des taux d'intérêt s'est traduite pour la Société par une variation négative de la juste valeur de ces instruments de couverture, réduisant le résultat net à due concurrence. Au 30 septembre 2010, la juste valeur négative des instruments financiers s'élève à 11,6 millions EUR. La variation de la juste valeur de ces instruments induit une nouvelle charge latente nette de 3,7 millions EUR au 30 septembre 2010 (à comparer à 6,2 millions EUR pour l'exercice 2008/2009). Cette charge non décaissée exprime les coûts qu'aurait supportés la Société si elle avait mis fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2010.

En raison de ces impacts négatifs non monétaires, la distribution d'un dividende au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2010 du même ordre que celui relatif à l'année précédente (2,7176 EUR bruts par action), dont la distribution est par ailleurs soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire qui se tiendra le 16 décembre 2010, impliquera un prélèvement sur les réserves disponibles de la Société à concurrence d'un montant de l'ordre de 1,1 million EUR.

Risques liés aux Actions Nouvelles

- Liquidité de l'Action : Le marché des Actions présente une liquidité relativement limitée.
- Liquidité des Droits de Préférence: Aucune assurance ne peut être donnée quant à l'évolution d'un marché pour les Droits de Préférence. Il est donc possible que le marché pour les Droits de Préférence n'offre qu'une liquidité très limitée.
- Dilution : les Actionnaires Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence ou qui les cèderaient subiront une dilution en termes de pourcentage de leur participation dans la Société.
- Dilution future : Il est possible que la Société décide à l'avenir d'augmenter encore son capital au moyen d'émissions publiques ou privées de titres, ou de droits permettant d'acquérir ces titres et, dans la mesure de ce qui est légalement admis, de limiter ou d'exclure les droits de préférence concernant les titres existant à ce moment-là (ce qui n'est pas autorisé selon le régime légal actuel pour les augmentations de capital par apport en espèces). Si la Société augmente son capital à concurrence de montants significatifs de cette façon ou d'une autre, ceci pourrait entraîner une dilution pour ses titulaires de titres.

- Retrait de l'Offre : S'il est mis fin à l'Offre, les Droits de Préférence deviendront caducs et sans valeur. Par conséquent, les investisseurs ayant acquis de tels Droits de Préférence et ayant payé un prix pour réaliser cette acquisition subiront une perte étant donné que les transactions relatives à de tels Droits de Préférence ne seront pas annulées après le retrait de l'Offre et que le prix payé par les investisseurs pour acquérir les Droits de Préférence ne leur sera pas remboursé.
- Aucun montant minimum n'a été fixé pour l'Offre : La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital dans des limites maximum déterminées. Pour l'Offre, aucun montant minimum n'a toutefois été stipulé. Le nombre final d'Actions Nouvelles qui seront souscrites sera confirmé définitivement dans la presse financière belge. Il s'ensuit que le produit de l'Offre pourrait être diminué, ce qui aura une influence sur l'affectation envisagée du produit de l'Offre.
- Volatilité du cours et rendement sur l'Action : Les fluctuations boursières, la conjoncture économique actuelle et les opérations financières en cours pourraient accroître la volatilité du cours de l'Action. Le Prix d'Emission ne peut d'ailleurs pas être considéré comme indicatif du cours de bourse des Actions après l'Offre.
- Baisse du cours de l'Action ou des Droits de Préférence en cas de vente des Actions: La vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits de Préférence sur le marché, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir pendant l'Offre en ce qui concerne les Droits de Préférence ou pendant ou après la réalisation de l'Offre, en ce qui concerne les Actions, pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence. La Société ne peut en aucun cas prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action ou des Droits de Préférence des ventes sur le marché d'Actions et de Droits de Préférence par les Actionnaires. A cet égard, le cours des Actions pourrait baisser fortement si les actionnaires de la Société vendaient un nombre important d'Actions en même temps. Ces ventes pourraient faire en sorte, à l'avenir, qu'il serait aussi plus difficile pour la Société d'émettre des Actions ou de les vendre à un moment et à un prix qu'elle juge appropriés.

Risques liés au statut de SICAFI et de SIIC

- Risques liés au statut de SICAFI: en cas de perte d'agrément du statut de SICAFI immobilière, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par la Société des dispositions de la Loi du 20 juillet 2004 et/ou de l'AR du 10 avril 1995 (ou des dispositions légales ou réglementaires qui les remplaceraient à l'avenir), la Société perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable. La Société considère ce risque comme purement théorique, étant donné qu'elle veille au respect de ses obligations.
- Risques liés au statut de SIIC ("Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées"): afin de conserver les avantages fiscaux offerts par le régime SIIC en France, la Société doit distribuer une partie significative de ses bénéfices, ce qui pourrait affecter sa situation financière et ses liquidités. Les obligations du régime SIIC pourraient également limiter les activités de la Société. La Société perdrait l'avantage fiscal du régime SIIC dans l'hypothèse où un ou plusieurs actionnaires (autres que les sociétés cotées qui bénéficient du statut de SIIC),

agissant seuls ou de concert, détiendraient plus de 60% du capital ou des droits de vote de la Société. En supposant qu'un (ou plusieurs) actionnaire(s) de la Société, autre(s) qu'une personne physique, acquièrent directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la Société et que les produits obtenus par cet actionnaire ne soient pas soumis à l'impôt français sur les sociétés ou à un autre impôt équivalent, la Société, selon le régime SIIC, serait alors redevable au trésor français d'un impôt à concurrence de 20% du montant des sommes qui ont été versées à cet actionnaire à partir des produits exonérés.⁵ Si la Société n'obtenait pas ou ne bénéficiait plus du statut de SIIC, celle-ci serait soumise au régime fiscal de droit commun en France, ce qui aurait des conséquences financières négatives importantes pour la Société. L'option notifiée par la Société le 6 avril 2010 afin de pouvoir bénéficier du statut de SIIC dès l'exercice qui sera clos le 30 septembre 2010 ne fera pas l'objet d'une décision spécifique préalable par les autorités fiscales françaises mais sera vérifiée par le biais du contrôle de la déclaration fiscale de la Société. La Société veille au respect de l'ensemble des conditions afin de pouvoir bénéficier de ce régime fiscal et estime par conséquent que le risque qu'elle ne puisse bénéficier du statut de SIIC comme faible. La première déclaration fiscale dans laquelle ce statut sera mentionné est celle de l'année se terminant le 31 décembre 2010.⁶

Structure de l'actionariat

Actionnaire	Nombre d'actions	Pourcentage
Famille Mestdagh	996.310	33,43% des actions
AG Insurance SA	447.946	15,03% des actions
Groupe Selma	258.435	8,67% des actions
Groupe de Meester	165.147	5,54% des actions
M. Germain Mestdagh	160.798	5,39% des actions
Autres	951.989	31,94 % des actions

⁵ Les actionnaires d'Ascencio qui possèdent plus de 10% (la Famille Mestdagh et AG Insurance) sont soumis à un impôt « équivalent » ; par conséquent, Ascencio ne tombe pas sous cette disposition.

⁶ La déclaration fiscale relative à l'exercice fiscal clôturé le 31 décembre 2010 devra être rentrée par la Société au plus tard le 31 mars 2011.

Informations financières

Compte de résultats consolidé

	30/06/2010 (x 1.000 EUR)	30/06/2009 (x 1.000 EUR)	30/09/2009 (x 1.000 EUR)	30/09/2008 (x 1.000 EUR)	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
	9 mois	9 mois	12 mois	12 mois	17 mois
Revenus locatifs	13.810	13.862	18.423	17.264	13.725
Autres recettes et frais d'exploitation	-141	256	169	343	-179
Résultat immobilier⁷	13.669	14.118	18.592	17.607	13.546
Charges immobilières	-1.697	-1.947	-2.828	-2.181	-1.436
Frais généraux	-1.521	-1.260	-1.709	-1.798	-2.008
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.451	10.911	14.055	13.628	10.102
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	15	11	14	335	32
Charges d'intérêts	-3.079	-3.032	-4.075	-4.525	-1.967
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-49	-37	-43	-34	-28
Impôts sur le résultat net courant	13	-4		-205	-167
Résultat net courant	7.351	7.849	9.951	9.199	7.972
Résultat sur vente d'immeubles de placement	128	7	7	61	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-145	-686	-857	863	3.955
Résultat sur le portefeuille	-17	-679	-850	924	3.955
Impact IAS 39	-2.573	-5.401	-6.240	-1.736	0
Résultat net	4.761	1.769	2.861	8.387	11.927
Résultat net courant par action (EUR)	2,47	2,63	3,34	3,09	2,67
Résultat net par action (EUR)	1,60	0,59	0,96	2,81	4,00

⁷ Sont inclus dans le Résultat immobilier les "autres recettes et frais d'exploitation" correspondant à la rubrique 15 du compte de résultats consolidés inclus dans le Document d'Enregistrement.

Bilan consolidé	Réalisé 30/06/2010 (x 1.000 EUR)	Réalisé 30/09/2009 (x 1.000 EUR)	Réalisé 30/09/2008 (x 1.000 EUR)	Réalisé 30/09/2007 (x 1.000 EUR)
ACTIF				
Actifs non courants	280.150	261.697	254.364	212.824
Actifs courants	6.452	7.622	9.722	6.547
TOTAL ACTIF	286.602	269.319	264.086	219.371
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF				
Capitaux propres	143.650	146.948	152.824	151.572
Passifs non courants	139.574	119.639	99.429	59.994
Passifs courants	3.378	2.732	11.833	7.805
Passif	142.952	122.371	111.262	67.799
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	286.602	269.319	264.086	219.371

Définitions des termes les plus importants

Actionnaires Existants	Les titulaires d'Actions Existantes.
Actions	Les actions qui représentent le capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale, émises par Ascencio SCA.
Actions Existantes	Les 2.980.625 Actions existantes à la date du Résumé.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de la présente Offre.
AG Insurance	AG Insurance SA, société anonyme de droit belge ayant son siège social Boulevard Emile Jacqmain 53 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0404.494.849, actionnaire d'Ascencio SCA.
AR du 10 avril 1995	L'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
AR du 21 juin 2006	L'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
Ascencio, Emetteur ou Société	Ascencio SCA, société en commandite par actions et société d'investissement à capital fixe (SICAFI) Immobilière de droit belge, dont le siège social est établi avenue Jean Mermoz 1

(boîte 4) à 6041 Gosselies, Belgique, et inscrite au registre des personnes morales de Charleroi, sous le numéro 0881.334.476.

Ascencio SA ou Gérant	Le gérant statutaire ou associé commandité de la Société, à savoir Ascencio SA, société anonyme de droit belge, ayant son siège social avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies et inscrite au registre des personnes morales de Charleroi, sous le numéro 0881.160.173.
Assemblée Générale	L'assemblée générale des actionnaires de la Société.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit à la section "Calendrier" en pages 5 et 6 ci-dessus, tel qu'il peut être aménagé en raison de circonstances imprévues.
Date d'ouverture de l'Offre	La date à partir de laquelle les Actionnaires Existants et les autres investisseurs ayant acquis Droits de Préférence peuvent introduire leur ordre de souscription pour les Actions Nouvelles; soit en principe le 13 octobre 2010.
Date de clôture de l'Offre	Le dernier jour de l'Offre au cours duquel il sera possible d'introduire des ordres de souscription pour les actionnaires existants et les autres investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence; cette date est prévue le 27 octobre 2010.
Directive Prospectus	La Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la directive 2001/34/CE.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel d'Ascencio, approuvé en tant que document d'enregistrement qui contient des informations sur l'Emetteur et qui a été établi en conformité avec le Chapitre II du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive Prospectus, et approuvé par la CBFA le 24 novembre 2009.
Droit de Préférence	Dans le cadre de l'Offre, le droit des titulaires d'Actions Existantes les autorisant à souscrire aux Actions Nouvelles proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs Actions Existantes: 5 Actions Existantes donnent droit à souscrire à 2 Actions Nouvelles dans le cadre de la présente Offre.
Famille Mestdagh	Carl, Eric, John, Sandra, Christophe, Natacha, Patrick et Marc Mestdagh, Sophie Schyns et les sociétés liées Fidagh SA, Equilis SA et Gernel SA. Les personnes et sociétés précitées sont toutes actionnaires de la Société. Carl, Eric, John, Sandra, Christophe, Natacha, Patrick et Marc Mestdagh ainsi que

	<p>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.</p>
Joint Bookrunners	<p>ING Belgique SA, dont le siège social est situé avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles, et Petercam SA, dont le siège social est situé place Sainte-Gudule 19 à 1000 Bruxelles.</p>
Loi du 16 juin 2006	<p>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.</p>
Note d'Opération	<p>Le document (note relative aux valeurs mobilières), établi en conformité avec l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006, dans l'optique de la présente Offre et de l'admission des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels et l'admission des Droits de Préférence sur Euronext Brussels, comme approuvé par la CBFA le 12 octobre 2010.</p>
Offre	<p>La présente offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société.</p>
Période de souscription	<p>La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux Actionnaires Existants et aux investisseurs ayant acquis des Droits de Préférence; soit en principe du 13 octobre 2010 au 27 octobre 2010 inclus.</p>
Prix d'émission	<p>Le prix auquel chaque Action Nouvelle est offerte et qui s'applique à tous les investisseurs, particuliers et institutionnels, étant 34,00 EUR.</p>
Prospectus	<p>Le prospectus qui a été établi en relation avec l'Offre et comprenant des documents distincts comme le permet l'Article 28 de la Loi du 16 juin 2006, c'est-à-dire le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé.</p>
Résumé	<p>Le résumé du Prospectus.</p>
Scripts	<p>Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de Souscription qui seront placés auprès d'investisseurs institutionnels.</p>
Underwriting Agreement	<p>Le contrat qui sera conclu entre la Société et les Joint Bookrunners. Les principaux termes de ce contrat sont décrits dans la section 6.14 ("Underwriting Agreement") de la Note d'Opération.</p>