

ASCENCIO MANAGEMENT

Société anonyme
Avenue Jean Mermoz 1, boîte 4
6041 Gosselies, Belgique
RPM Hainaut (division Charleroi)
TVA : BE 0881.160.173

**Agissant en tant qu'administrateur unique d'Ascencio SA, société immobilière réglementée publique, ayant son siège à Avenue Jean Mermoz 1, boîte 4, 6041 Gosselies, Belgique, RPM Hainaut (division Charleroi), TVA : BE 0881.334.476
(« Ascencio » ou la « Société »)**

RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE RELATIF A UNE AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT DE PREFERENCE CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 7:179, 7:191, 7:193 ET 7:198 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS ET À L'ARTICLE 26 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES RÉGLEMENTÉES

Le présent rapport a été préparé conformément aux articles 7:179, 7:191, 7:193 et 7:198 du Code des sociétés et des associations (le « **CSA** »). Il concerne la suppression du droit de préférence des actionnaires, en partie en faveur de personnes déterminées, dans le cadre de l'augmentation de capital proposée par l'émission d'un maximum de nouvelles actions de la Société pour un montant maximum de 15.000.000 EUR (prime d'émission incluse) (les « **Actions Offertes** »), qui sera décidée par l'administrateur unique, Ascencio Management, dans le cadre du capital autorisé (l'« **Augmentation de Capital** »). Les Actions Offertes seront offertes dans le cadre d'un placement privé, principalement destiné à des investisseurs qualifiés.

Ce rapport doit être lu conjointement avec le rapport du commissaire concernant l'Augmentation de Capital.

1 Description de l'Augmentation de Capital

1.1 Décision d'augmenter le capital

L'administrateur unique souhaite augmenter le capital de la Société, en faisant usage du capital autorisé conformément à l'article 8 des statuts de la Société, par l'émission d'Actions Offertes pour un montant maximum de 15.000.000 EUR (prime d'émission incluse), notamment sous la condition suspensive et dans la mesure de la souscription des Actions Offertes.

L'Augmentation de Capital sera réalisée par une procédure de constitution accélérée d'un livre d'ordres (*accelerated bookbuilding*) auprès, principalement, d'investisseurs qualifiés, dans le cadre d'un placement privé mené par les banques désignées pour l'Augmentation de Capital (les « **Banques** ») en Belgique et dans tout autre pays dans lequel il est permis de faire de telles offres conformément à toutes les règles applicables.

Il n'y aura pas d'offre publique en Belgique ou ailleurs.

Dans le cadre de l'Augmentation de Capital proposée, l'administrateur unique a l'intention de supprimer le droit de préférence des actionnaires de la Société conformément à l'article 7:198 *juncto* articles 7:179, 7:191 et 7:193 du CSA et à l'article 26 de la loi du 12 mai 2014

relative aux sociétés immobilières réglementées (la « **Loi SIR** »). Par conséquent, conformément aux articles 7:193 et 7:198 du CSA, la justification de l'Augmentation de Capital proposée et le prix d'émission proposé des Actions Offertes tiennent compte en particulier de la situation financière de la Société et de ses perspectives d'investissement.

Le droit de préférence est supprimé, notamment en faveur de personnes déterminées au sens de l'article 7:193 du CSA. En effet, les investisseurs identifiés à la section 3.2 se sont engagés à souscrire à une partie des Actions Offertes, pour les montants indiqués à la section 3.2. En contrepartie de ces engagements, la Société leur a conféré une allocation garantie dans le cadre du placement privé. Par conséquent, conformément à l'article 7:193 du CSA, le rapport justifie en détail l'Augmentation de Capital et le prix d'émission au regard de l'intérêt social, en tenant compte en particulier de la situation financière de la Société, de l'identité des bénéficiaires de la suppression du droit de préférence, et de la nature et de l'importance de leurs apports.

Il est actuellement envisagé de lancer la procédure de constitution accélérée du livre d'ordres le 10 juin 2026 et de la clôturer le même jour ou le 11 juin 2026. La réalisation de l'Augmentation de Capital est prévue le 12 ou le 15 juin 2026, bien qu'elle pourrait avoir lieu à une date ultérieure si le lancement ou la clôture de la procédure de constitution accélérée du livre d'ordres devait être reporté.

1.2 Souscription

Les Banques contacteront les investisseurs au cours de la procédure de constitution accélérée du livre d'ordres.

Le nombre d'Actions Offertes, l'allocation des Actions Offertes, ainsi que le prix d'émission, seront déterminés par la Société sur la base de la recommandation des Banques, à l'issue de la procédure de constitution accélérée du livre d'ordres.

L'allocation des Actions Offertes sera effectuée sur la base de critères objectifs conformes aux pratiques de marché, sous réserve de l'allocation garantie visée à la section 3.2. ci-dessous.

Si l'Augmentation de Capital n'est pas entièrement souscrite, le capital pourra n'être augmenté qu'à concurrence du montant des souscriptions, sous réserve de l'approbation par la Société conformément à l'article 7:181 du CSA.

La Société peut également décider de ne pas procéder à l'Augmentation de Capital. Diverses raisons, y compris une détérioration significative de la situation sur les marchés financiers ou la non-conclusion ou la résiliation de la convention de placement visée a conclure avec les Banques, peuvent faire que l'Augmentation de Capital n'ait pas lieu, ou que l'Augmentation de Capital ait lieu avec l'émission d'une partie seulement des Actions Offertes.

Les Actions Offertes doivent être entièrement libérées en numéraire au plus tard lors de la réalisation de l'Augmentation de Capital.

L'administrateur unique accordera tous pouvoirs à Vincent H. Querton ou Jean-Louis Watrice, agissant conjointement avec Cédric Biquet ou Stéphanie Vanden Broecke, pour, entre autres :

- (i) décider de lancer et de clôturer ou non le placement privé par le biais d'une procédure de constitution accélérée d'un livre d'ordres ; et

- (ii) à l'issue de la procédure de constitution accélérée d'un livre d'ordres, déterminer le prix d'émission (et la prime d'émission), le nombre et l'attribution des Actions Offertes et signer la convention de placement et tous autres documents utiles.

L'administrateur unique confèrera également à Vincent H. Querton, Jean-Louis Watrice, Cédric Biquet, Stéphanie Vanden Broecke et Sarah Thirion, agissant individuellement, le pouvoir de faire constater la réalisation de l'Augmentation de Capital conformément à l'article 7:186 du CSA.

1.3 Prix d'émission

Comme indiqué ci-dessus, le placement privé implique l'utilisation d'une procédure de constitution de livre d'ordres, par laquelle les investisseurs indiquent leur intérêt pour un certain volume de souscriptions à différents niveaux de prix. En fixant le prix de souscription, cette procédure permet de trouver un équilibre entre, d'une part, la maximisation du montant des capitaux propres pour lesquels chaque action est souscrite et, d'autre part, la maximisation du succès du placement et du nombre d'actions souscrites.

Comme également indiqué ci-dessus, le prix d'émission sera déterminé par la Société à la fin de la procédure de constitution d'un livre d'ordres, sur la base de la recommandation des Banques.

Dans tous les cas, le prix d'émission ne sera pas inférieur au pair comptable visé ci-dessous.

Par conséquent, l'administrateur unique estime que le mécanisme de détermination du prix d'émission des Actions Offertes est pleinement justifié.

La partie du prix d'émission par Action Offerte qui ne dépasse pas le pair comptable, soit 6,00 EUR, sera comptabilisée sous la rubrique « Capital ». Le solde (moins les frais liés à l'Augmentation de Capital) sera comptabilisé dans un compte disponible « Réserve disponible - Prime d'émission ».

1.4 Les Actions Offertes

Les Actions Offertes seront principalement des actions dématérialisées. Elles n'auront pas de valeur nominale et représenteront chacune la même fraction du capital que les autres actions en circulation de la Société.

Les Actions Offertes comporteront les mêmes droits que toutes les actions en circulation, y compris le droit de participer intégralement à la distribution du dividende relatif aux résultats de l'exercice commençant le 1^{er} octobre 2025 et des exercices suivants.

Les Actions Offertes seront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. À cette fin, la Société effectuera les demandes nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

1.5 Absence de prospectus

1.5.1 Offre. Conformément à l'article 1, paragraphe 4, premier alinéa du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 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 sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE, l'offre des Actions Offertes aux investisseurs qualifiés n'est pas une offre publique et ne requiert donc pas la publication d'un prospectus. Il en va de même lorsque l'offre est adressée à moins de 150 personnes



physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés, par État membre, ou lorsque l'offre est adressée à des investisseurs qui acquièrent des actions pour un montant total d'au moins 100 000 EUR par investisseur. Dans le cadre de l'Augmentation de Capital, la Société peut utiliser chacune de ces exemptions, en ce compris en les cumulant.

1.5.2 Admission à la négociation. Conformément à l'article 1, paragraphe 5, premier alinéa (a) du Règlement (UE) 2017/1129 précité, aucun prospectus, ni aucun document d'information conforme à l'annexe IX du Règlement (UE) 2017/1129 précité, ne sont requis pour l'admission à la négociation des Actions Offertes, étant donné que les Actions Offertes représenteront, sur une période de 12 mois, moins de 30% du nombre d'actions de la Société déjà admises à la négociation. Au cours des 12 derniers mois, aucune nouvelle action n'a été émise, et les Actions Offertes représentent moins de 30 % du nombre d'actions de la Société déjà admises à la négociation. Au 10 juin 2026, avant l'Augmentation de Capital, le nombre d'actions de la Société déjà admises à la négociation est de 6.595.985 actions.

2 Utilisation des produits

La Société a l'intention d'utiliser les produits de l'Augmentation de Capital pour le financement partiel de l'acquisition, réalisée ce jour, de 100% des parts de la société Arlimmo SA, pleine propriétaire du retail park « Espace Shopping Hydrion » à Arlon, un actif commercial de référence au cœur d'une zone transfrontalière dynamique.

Développé sur une superficie de 33.000 m², le site accueille une quarantaine d'enseignes nationales et internationales reconnues (Action, HEMA, Carrefour Market, Basic Fit,...) et affiche un taux d'occupation de 100%, générant environ 4,5 millions EUR de revenus locatifs annuels.

Idéalement situé au cœur du « triangle d'or » Belgique – France – Luxembourg, l'Espace Shopping Hydrion bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une zone de chalandise à fort pouvoir d'achat, en faisant un pôle commercial incontournable de la région.

Implanté depuis plus de 20 ans et démontrant, depuis l'origine, des performances solides, l'actif s'inscrit pleinement dans la stratégie d'investissement sélective d'Ascencio dans des actifs dont la résilience n'est plus à démontrer.

L'intégration de cet actif au sein du portefeuille d'Ascencio permet d'ajouter une source solide supplémentaire de revenus récurrents et d'encore accroître le taux d'occupation du portefeuille ainsi que la diversification de ses locataires.

Cette acquisition, basée sur une valorisation immobilière de 64,9 millions EUR, est en grande partie financée par l'utilisation de lignes de crédit bancaires existantes, complétée par l'Augmentation de Capital.

3 Justification de la suppression du droit de préférence

3.1 Nécessité de supprimer le droit de préférence dans le cadre du placement privé

L'administrateur unique propose de procéder à l'Augmentation de Capital par un placement privé, dans le cadre du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence pour les actionnaires existants. L'administrateur unique a déterminé que cette procédure est plus appropriée que les autres alternatives telles qu'une offre publique aux actionnaires existants, pour les raisons suivantes :

- (i) cette procédure implique un délai d'exécution beaucoup plus court, ce qui réduit le risque lié à la volatilité et à la liquidité des marchés ;
- (ii) il s'agit d'une méthode adaptée aux transactions pour lesquelles les investisseurs ont la capacité de placer rapidement un nombre suffisant d'ordres pour les Actions Offertes, ce qui permet d'effectuer la procédure de constitution accélérée d'un livre d'ordres en un temps très court ;
- (iii) elle offre une plus grande flexibilité pour adapter l'Augmentation de Capital aux conditions du marché ;
- (iv) le prix d'émission peut être maximisé, car il implique généralement une décote inférieure à celles qui s'appliqueraient habituellement dans les augmentations de capital avec droits de préférence ;
- (v) les frais d'émission sont inférieurs à ceux d'une Augmentation de Capital avec droits de préférence (puisque cette dernière nécessite toujours un appel public) ; et
- (vi) elle offre une plus grande flexibilité dans l'attribution des Actions Offertes afin qu'elles puissent être distribuées de manière optimale, ce qui réduit le risque de spéculation et de reflux (*flowback*).

Au vu de l'objectif de l'Augmentation de Capital (tel que décrit ci-dessus), et compte tenu des avantages d'une procédure de constitution accélérée d'un livre d'ordres, des coûts, du calendrier et des inconvénients d'un placement avec droit de préférence et de la dilution limitée résultant de l'Augmentation de Capital, l'administrateur unique est d'avis que l'Augmentation de Capital et la suppression du droit de préférence des actionnaires sont dans le meilleur intérêt de la Société et de l'ensemble de ses actionnaires.

3.2 Suppression du droit de préférence en faveur de personnes déterminées

Comme indiqué ci-avant, le droit de préférence est supprimé en partie en faveur de personnes déterminées au sens de l'article 7:193 du CSA. En effet, les investisseurs identifiés ci-dessous se sont engagés, préalablement au lancement du placement privé, à souscrire à une partie des actions dans le cadre de ce placement privé, pour autant que celui-ci soit effectivement lancé. En contrepartie de ces engagements, la Société leur a conféré une allocation garantie dans le cadre du placement, qui correspond au montant de leurs engagements respectifs.

Les investisseurs concernés sont les suivants :

Identité	Engagement de souscription
Carl Mestdagh	Au prorata de sa participation actuelle dans la Société (420.647 actions, soit environ 6,38% du capital)
Patronale Life NV, Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel, Belgique	50.000 Actions Offertes
Belfius Insurance NV/SA, Place Charles Rogier 11, 1210 Bruxelles, Belgique	5.000.000 EUR

L'engagement de souscription de Carl Mestdagh n'est soumis à aucune condition de prix. Les engagements de souscription de Patronale Life NV et de Belfius Insurance NV/SA sont

soumis à certaines conditions de prix. Dans tous les cas, le prix d'émission final sera le même pour tous les souscripteurs, en ce compris Carl Mestdagh, Patronale Life NV et Belfius Insurance NV/SA.

Les investisseurs identifiés ci-dessus ont reconnu et accepté que (i) le prix d'émission des actions nouvelles doit encore être déterminé par la Société après consultation des Banques, et (ii) le même prix d'émission s'appliquera à toutes les actions nouvelles et à tous les investisseurs souscrivant aux actions nouvelles dans le cadre du placement privé. Comme indiqué ci-dessus, le prix sera déterminé à l'issue de la procédure de constitution du livre d'ordres, au cours de laquelle un nombre suffisamment grand d'investisseurs autres que les investisseurs identifiés ci-dessus sera consulté. De plus, ces autres investisseurs comprendront une majorité d'investisseurs non liés à la Société. Patronale Life NV et Belfius Insurance NV/SA elles-mêmes ne sont pas des parties liées à la Société. Le prix d'émission des actions sera dès lors un prix de marché normal.

Par ailleurs, ces investisseurs se sont également engagés à ne pas céder d'actions de la Société pendant une période de 90 jours suivant l'émission des actions nouvelles.

Ces engagements, ainsi que l'allocation garantie qui en constitue la contrepartie requise par les investisseurs concernés, permettent de dérisquer le placement privé, en réduisant la portion des fonds qui reste à recueillir dans le cadre de la constitution du livre d'ordres. De plus, ces engagements constituent une preuve du soutien d'investisseurs de premier plan à la stratégie et aux activités de la Société. Ils augmentent considérablement ainsi les chances de succès de l'opération.

L'un des investisseurs concernés constitue une partie liée à la Société au sens de l'article 7:97 du CSA, Carl Mestdagh. En effet, celui-ci est administrateur et Président du conseil d'administration de l'administrateur unique, et actionnaire de l'administrateur unique. Dès lors, la procédure de l'article 7:97 du CSA, concernant les transactions entre parties liées, ainsi que la procédure de l'article 7:96 du CSA, concernant les conflits d'intérêts, ont été appliquées au sein du conseil d'administration de l'administrateur unique. Les mentions requises par l'article 7:97 du CSA figureront dans le communiqué de presse de lancement du placement privé. L'engagement de Carl Mestdagh, l'un des actionnaires de référence de la Société, constitue une importante preuve de soutien envers la Société.

Pour toutes les raisons qui précèdent, l'administrateur unique est d'avis que la suppression du droit de préférence en faveur des personnes déterminées identifiées dans la présente section est dans le meilleur intérêt de la Société et de l'ensemble de ses actionnaires.

4 Impact financier de l'Augmentation de Capital sur les actionnaires existants

La méthode de fixation du prix exposée ci-dessus ne permet pas un calcul précis et définitif de l'impact financier de l'Augmentation de Capital puisque le prix d'émission n'est pas encore connu à la date du présent rapport.

En conséquence, l'analyse de l'impact de l'Augmentation de Capital sur la situation des actionnaires existants est basée sur les hypothèses d'un prix d'émission de 47,50 EUR et 45,00 EUR par action respectivement, représentant une décote de 4,8% et 9,8% respectivement par rapport au cours de clôture des actions de la Société le 8 juin 2026, soit 49,90 EUR. Le nombre d'Actions Offertes dans chaque scénario est déterminé en divisant le montant maximum de l'Augmentation de Capital de 15.000.000 EUR (prime d'émission incluse) par le prix d'émission hypothétique applicable, soit 315.789 Actions Offertes dans

le scénario de décote de 4,8% et 333.333 Actions Offertes dans le scénario de décote de 9,8%.

4.1 Impact sur la participation au capital, les droits de vote et les bénéficiaires

Si, selon les hypothèses ci-dessus, les Actions Offertes sont émises pour le montant maximum de 15.000.000 EUR (prime d'émission incluse), le nombre d'Actions Offertes s'élèverait à 315.789 actions (dans le scénario de décote de 4,8%) et à 333.333 actions (dans le scénario de décote de 9,8%), représentant respectivement 4,79% et 5,05% du nombre total d'actions de la Société actuellement en circulation.

En supposant qu'aucun des actionnaires existants ne souscrive aux Actions Offertes, l'Augmentation de Capital entraînera, sur la base des éléments ci-dessus, une dilution maximale des actionnaires existants d'un montant de 4,81% (dans le scénario de décote de 9,8%), correspondant à l'émission de 333.333 Actions Offertes.

L'impact de l'Augmentation de Capital sur la participation d'un actionnaire existant détenant 1% du capital de la Société avant l'émission est indiqué dans le tableau suivant.

	Dilution en %	Participation et droits de vote en %
Avant l'émission des Actions Offertes	N/A	1%
Suite à l'émission des Actions Offertes (dans le scénario de décote de 4,8%)	4,57%	0,95%
Suite à l'émission des Actions Offertes (dans le scénario de décote de 9,8%)	4,81%	0,95%

4.2 Implications financières

Cette section explique les implications financières de l'Augmentation de Capital. Les prix d'émission hypothétiques indiqués ci-dessous sont donnés à titre d'illustration uniquement, et le prix d'émission effectif sera déterminé à la fin du processus de constitution d'un livre d'ordres, conformément aux décisions de l'administrateur unique concernant l'Augmentation de Capital.

En tenant compte des prix d'émission hypothétiques ci-dessus (47,50 EUR (scénario de décote de 4,8%) et 45,00 EUR (scénario de décote de 9,8%)) et les Actions Offertes étant émises pour le montant maximum de 15.000.000 EUR (prime d'émission incluse), soit 315.789 Actions Offertes dans le scénario de décote de 4,8% et 333.333 Actions Offertes dans le scénario de décote de 9,8%, et en supposant qu'aucun actionnaire existant ne souscrive aux Actions Offertes, la dilution financière (« FD ») des actionnaires existants, exprimée en pourcentage de la valeur d'une action, serait respectivement de 0,22% (arrondi – scénario de décote de 4,8%) et de 0,47% (arrondi – scénario de décote de 9,8%).

Ce pourcentage est calculé sur la base de la formule suivante :

$$FD = \frac{(CP - IP)}{CP} * \frac{NS}{(OS + NS)} * 100$$

par laquelle :

- CP est le prix de clôture de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 8 juin 2026, soit 49,90 EUR ;

- OS est le nombre d'actions en circulation de la Société avant l'Augmentation de Capital, soit 6.595.985 ;
- NS est le nombre hypothétique d'Actions Offertes émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital, calculé en divisant le montant maximum de 15.000.000 EUR (prime d'émission incluse) par le prix d'émission hypothétique applicable, soit 47,50 dans le scénario de décote de 4,8% et 45,00 dans le scénario de décote de 9,8% ;
- IP est le prix d'émission hypothétique des Actions Offertes, qui, ci-dessus, est réputé égal à 47,50 EUR (scénario de décote de 4,8%) et à 45,00 EUR (scénario de décote de 9,8%).

L'impact financier de l'Augmentation de Capital sur un actionnaire existant détenant 1 % du capital de la Société avant l'émission est présenté dans le tableau suivant (scénarios de décote de 4,8% et 9,8%).

	Dilution en %	Valeur nette par action
Avant l'émission des Actions Offertes	N/A	66,77 EUR
Après l'émission des Actions Offertes dans le cadre du scénario de décote de 4,8%	1,3%	65,89 EUR
Après l'émission des Actions Offertes dans le cadre du scénario de décote de 9,8%	1,6%	65,72 EUR

5 Capital autorisé

5.1 Description du capital autorisé

L'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2023 a autorisé l'administrateur unique à émettre de nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé et à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

« a. dix-neuf millions sept cent quatre-vingt-sept mille neuf cent cinquante-cinq euros (€ 19.787.955,00-) soit cinquante pour cent (50%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apports en numéraire,

i. avec possibilité d'exercice du droit de préférence pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 7 :188 et suivants du Code des sociétés et des associations, ou

ii. avec possibilité d'exercice du droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR;

b. sept millions neuf cent quinze mille cent quatre-vingt-deux euros (€ 7.915.182,00), soit vingt pour cent (20%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, tel que prévu à l'article 26, §1, dernier al. de la loi SIR ; et

c. trois millions neuf cent cinquante-sept mille cinq cent nonante et un euros (€ 3.957.591,00-), soit dix pour cent (10%) du montant du capital à la date du 5 juillet

2023 pour :

- i. des augmentations de capital par apports en nature,*
- ii. des augmentations de capital par apports en numéraire sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou*
- iii. toute autre forme d'augmentation de capital.*

Le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur au montant cumulé des différentes autorisations visées ci-dessus en matière de capital autorisé. »

Cette autorisation a été accordée à l'administrateur unique pour une période de cinq ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2023, ayant consenti cette autorisation.

Les augmentations de capital ainsi décidées par l'administrateur unique peuvent notamment être réalisées par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres, et par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de tous autres titres représentant le capital ou y donnant accès. L'administrateur unique est autorisé à limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, sans accorder de droit d'allocation irréductible, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou d'une de ses filiales, dans le respect de la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 7.1 des statuts de la Société, notamment en ce qui concerne la limite de 10% visée ci-avant.

5.2 Montant disponible dans le cadre du capital autorisé

À ce jour, l'administrateur unique n'a pas exercé cette autorisation. L'Augmentation de Capital sera la première opération réalisée en vertu de cette autorisation.

L'Augmentation de Capital, dont le montant maximum, prime d'émission incluse, sera de 15.000.000 EUR et de 1.894.734,00 EUR (dans le cadre du scénario de décote de 4,8%) et de 1.999.998,00 EUR (dans le cadre du scénario de décote de 9,8%), prime d'émission exclue, est donc inférieur au double plafond de 3.957.591,00 EUR, c'est-à-dire le montant visé au point c. du capital autorisé cité ci-dessus et 31.660.728,00 EUR, c'est-à-dire le montant cumulé du capital autorisé cité ci-dessus (prime d'émission exclue).,

6 Loi SIR

6.1 Absence d'octroi d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires

En vertu de l'article 26, §1er, alinéa 3 de la Loi SIR, en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire, le droit de préférence ne peut pas être limité ou supprimé en l'absence d'octroi d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants, à moins que les conditions suivantes ne soient respectées: (i) l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé, (ii) le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze mois, conformément à l'article 26, §1er, alinéa 3 de la Loi SIR, ne dépasse pas 10% du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

L'administrateur unique n'ayant pas fait usage de cette possibilité au cours des 12 derniers mois et le montant de l'Augmentation de Capital (prime d'émission exclue), soit 1.894.734,00 EUR (dans le scénario de décote de 4,8%) et 1.999.998,00 EUR (dans le scénario de décote de 9,8%), ne dépassant pas 10% du montant du capital de la Société au moment de la décision d'augmentation de capital, l'Augmentation de Capital est effectuée conformément aux conditions de l'article 26, §1er, alinéa 3 de la Loi SIR.

6.2 Allocation garantie à Carl Mestdagh

L'allocation garantie à Carl Mestdagh, administrateur et Président du conseil d'administration de l'administrateur unique, et actionnaire de l'administrateur unique, entraîne l'application de l'article 37 de la Loi SIR, relatif à certaines opérations entre une société immobilière réglementée publique et des personnes qui lui sont liées. Conformément à cette disposition, la Société a notifié à la FSMA l'allocation garantie octroyée à Carl Mestdagh en contrepartie de son engagement de souscription, visés à la section 3.2.

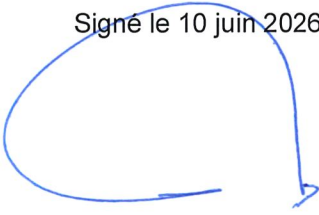
Dans ce cadre, la Société a établi que tant l'Augmentation de Capital que l'allocation garantie à Carl Mestdagh en contrepartie de son engagement de souscription présentent un intérêt pour elle et se situent dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise, pour les motifs exposés dans le présent rapport, auquel il sera également fait référence dans le communiqué de presse de lancement du placement privé.

6.3 Juste valeur des actifs

Conformément à l'article 48 de la Loi SIR, la juste valeur des actifs détenus par la Société et ses sociétés du périmètre doit être évaluée par l'expert chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions. Toutefois, une telle évaluation n'est pas requise lorsque l'émission intervient dans les quatre mois de la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des actifs concernés, pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des actifs n'exige pas une nouvelle évaluation. Les experts de la Société ont procédé à une actualisation de l'évaluation de ses actifs au 31 mars 2026 et ont confirmé, par lettres du 15 mai 2026, que les conditions requérant une nouvelle évaluation n'étaient pas réunies.

[La page de signature figure sur la page suivante]

Signé le 10 juin 2026.



Nom : Jean-Louis Watrice

Titre : Administrateur



Nom : Vincent H. Querton

Titre : Administrateur