

Ascencio SCA

**Augmentation de capital au
23 novembre 2016 par apport en nature**

Rapport du commissaire

Table des matières		Page
1.	Introduction	3
2.	Identification de l'opération projetée	4
3.	Description de l'apport en nature et du mode d'évaluation adopté	5
4.	Rémunération attribuée en contrepartie	7
5.	Contrôles effectués	7
6.	Evénements subséquents à l'évaluation	8
7.	Conclusion	9

1. Introduction

En application de l'article 602 du Code des Sociétés, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la proposition du gérant statutaire en date du 23 novembre 2016 d'augmenter le capital d'Ascencio SCA (« la Société ») par apport en nature. Cet apport en nature sera effectué par les actionnaires d'Ascencio SCA.

Le texte de l'article 602 est le suivant:

" Au cas où l'augmentation de capital comporte des apports en nature, un rapport est préalablement établi, soit par le commissaire, soit, pour les sociétés qui n'en ont pas, par un réviseur d'entreprises désigné par le conseil d'administration.

Ce rapport porte notamment sur la description de chaque apport en nature et sur les modes d'évaluation adoptés. Il indique si les estimations auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie. Le rapport indique quelle est la rémunération effectivement attribuée en contrepartie des apports.

(...)"

Le but de notre rapport est donc d'informer les actionnaires de la société sur l'application des méthodes utilisées par le gérant lors de la détermination de la valeur de l'apport et de déterminer si, dans les circonstances données, ces méthodes sont raisonnables et non-arbitraires. Nous n'avons donc pas fait d'estimation de la valeur de l'apport ni de la rémunération attribuée, et ne nous prononçons pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Le présent rapport a été préparé à l'usage exclusif des actionnaires de la société dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée et ne peut être utilisé à d'autres fins.

2. Identification de l'opération projetée

La société en commandite par actions Ascencio, société inscrite en tant que société immobilière réglementée (SIR) a été constituée suivant acte reçu par Maître Olivier Vandebroucke, notaire à Lambusart, le 10 mai 2006, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 24 mai 2006 sous le numéro 06087799. La dernière modification des statuts date du 26 février 2016 suivant procès-verbal dressé par le Notaire Olivier Vandebroucke à Lambusart.

La société a établi son siège social à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 1, boîte 4. Le numéro d'entreprise de la société est le 0881.334.476.

Le capital social s'élève à 38.188.116 EUR, représenté par 6.364.686 actions ordinaires sans désignation de valeur nominale.

Conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SCA, "Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de trente-cinq millions cent trente et un mille huit cent septante deux euros (35.131.872 EUR), aux dates et suivant les modalités à fixer par le gérant statutaire, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés et à la réglementation SIR.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2014.

A ce jour, il a été fait usage de cette autorisation qu'une seule fois, de telle sorte que le montant restant disponible pour procéder à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé s'élève à la date de ce jour à maximum 35.131.872 EUR.

Le gérant statutaire souhaite distribuer un acompte sur dividende brut au titre de l'exercice 2015/2016, de 3 EUR par coupon n°13, offrir la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance d'acompte sur dividende net, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir l'acompte sur dividende en espèces ou l'option d'opter pour une combinaison des deux options précédentes).

L'acte notarié sera établi par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire à Bruxelles.

3. Description de l'apport en nature et du mode d'évaluation adopté

Le gérant statutaire souhaite offrir la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance d'acompte sur dividende net, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir l'acompte sur dividende en espèces ou l'option d'opter pour une combinaison des deux options précédentes).

Concrètement, le gérant statutaire souhaite offrir à ses actionnaires le choix suivant:

- apporter leur créance d'acompte sur dividende net au capital de la Société, en contrepartie d'actions nouvelles;
- percevoir l'acompte sur dividende en espèces;
- une combinaison des deux options précédentes.

Les actionnaires qui n'ont pas manifesté leur choix de la manière prévue à cet effet durant la période d'option recevront l'acompte sur dividende en espèces.

Conformément aux méthodes de valorisation communément admises, les créances d'acompte sur dividende net à l'égard de la Société, qui seront apportées au capital de la Société, seront valorisées à leur valeur nominale nette de 2,19 EUR (sur base d'un précompte de 27%).

Les apports des créances d'acompte sur dividende – valorisés à leur valeur nominale nette – seront rémunérés par l'émission de nouvelles actions

Le prix d'émission des nouvelles actions à émettre est calculé comme suit:

Prix d'émission = (cours de bourse appliqué – acompte sur dividende brut correspondant au coupon n° 13 – solde du dividende brut correspondant au coupon n° 14) * (1 - la décote)

Où:

- Cours boursier appliqué est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action Ascencio des 10 jours de bourse précédant la décision du gérant statutaire,
- Acompte sur dividende brut est égal à l'acompte sur dividende brut correspondant au coupon n°13, tel que décidé par le gérant statutaire d'Ascencio
- Solde du dividende brut est égal au solde du dividende brut correspondant au coupon n°14, tel qu'il devrait être fixé lors de l'assemblée générale ordinaire
- (1 – la Décote) est égal au « facteur » avec lequel le résultat obtenu à l'issue du calcul précédent (Cours boursier appliqué – dividende brut) est multiplié afin d'appliquer la décote décidée par le gérant statutaire (par exemple une décote de 5 % mène à un « facteur » de 0,95).
- Prix d'émission est égal au prix d'émission qui est calculé sur base de calcul ci-dessus et dont le résultat est ensuite arrondi conformément aux règles normales d'arrondissement à deux décimales après la virgule.

Le gérant statutaire considère que le versement de l'acompte sur dividende dans le cadre du dividende optionnel et l'augmentation de capital qui l'accompagne améliorent les capitaux propres de la Société et réduisent, par conséquent, son taux d'endettement (légalement limité). Cela offre, pour l'avenir, à Ascencio, la possibilité d'effectuer, le cas échéant, des opérations nouvelles financées par dettes, et de réaliser ses perspectives de croissance. Le dividende optionnel conduit également (à concurrence de l'apport des droits à l'acompte sur dividende net au capital de la Société) à une rétention, au sein de la Société, de fonds qui renforcent le capital. En outre, les liens avec les actionnaires sont ainsi renforcés

Le gérant statutaire se réserve le droit (purement discrétionnaire) de retirer sa proposition, si, à n'importe quel moment à partir de la date de la décision du gérant statutaire du 23 novembre 2016 jusqu'au 13 décembre 2016, le cours de l'action Ascencio sur Euronext Brussels augmente ou chute considérablement par rapport au cours de référence sur base duquel le prix d'émission a été déterminé par le gérant statutaire ou si un événement exceptionnel de nature politique, militaire, économique ou social, susceptible de perturber de manière sensible l'économie et/ou le marché boursier se produit.

Le gérant statutaire se réserve également le droit par l'intermédiaire de deux administrateurs qu'il désigne à cet effet de modifier le prix d'émission et les modalités de l'opération si entre le 23 novembre 2016 et le 1er décembre 2016, le cours de l'action Ascencio sur Euronext Brussels augmente ou chute considérablement par rapport au cours de référence sur base duquel le prix d'émission a été déterminé par le gérant statutaire.

Le retrait ou la modification des modalités de l'offre éventuelle sera immédiatement communiqué au public par voie d'un communiqué de presse.

4. Rémunération attribuée en contrepartie

Le rapport d'échange coupon/action ordinaire nouvelle sera fixé par le gérant statutaire sur base du prix d'émission déterminé par celui-ci comme mentionné au point 3 ci-dessus.

Les nouvelles actions ordinaires émises participeront aux résultats à compter du 1er octobre 2016.

Il n'est pas possible de déterminer le nombre de nouvelles actions ordinaires à créer étant donné qu'il s'agit d'un acompte sur dividende optionnel et que les actionnaires ont le choix d'opter pour un acompte sur dividende en numéraire.

Compte tenu du pair comptable de 6 EUR, chaque nouvelle action ordinaire émise entraînera une augmentation nominale de capital de 6 EUR et le solde du prix d'émission, après imputation des éventuels frais, sera imputé sur le compte « Prime d'émission ».

5. Contrôles effectués

Notre examen a été effectué conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et a comporté les sondages et les procédures de contrôle considérés nécessaires dans les circonstances données, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

Lors de l'exercice de cette mission, nous nous sommes entre autres appuyés sur les travaux effectués sur les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2016 d'Ascencio SCA, et sur notre rapport de commissaire, émis sans réserve.

Nous avons demandé à la société de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description de l'élément constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé le mode d'évaluation de l'apport, ainsi que sa motivation.

6. Événements subséquents à l'évaluation

Dans la mesure où l'évaluation repose sur un cours moyen calculé sur une période postérieure à la date de notre rapport, nous ne pouvons-nous exprimer sur l'impact potentiel d'événements subséquents.

7. Conclusion

L'apport en nature en augmentation de capital de la société Ascencio SCA consiste en l'apport par les actionnaires d'Ascencio SCA de créances d'acompte sur dividende net en échange de nouvelles actions ordinaires.

L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature. Le conseil d'administration de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions ou de parts à émettre en contrepartie de l'apport en nature.

Au terme de nos travaux de contrôle, nous sommes d'avis que:

- La description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté;
- Le mode d'évaluation de l'apport en nature retenu par les parties est justifié par les principes de l'économie d'entreprise et conduit à une valeur d'apport qui correspond au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions ou parts à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

Il n'est toutefois pas possible de déterminer le nombre de nouvelles actions ordinaires à créer étant donné qu'il s'agit d'un acompte sur dividende optionnel et que les actionnaires ont le choix d'opter pour un acompte sur dividende en numéraire.

Nous croyons enfin utile de rappeler que conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération, sur la valeur de l'apport ou de la compensation attribuée en contrepartie.

Anvers, le 23 novembre 2016

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander