

Ascencio
Société Anonyme

***Agissant en tant que gérant statutaire d'Ascencio SCA,
Société Immobilière Réglementée publique***

Avenue Jean Mermoz 1/4
6041 Gosselies
Inscrite à la Banque Carrefour des entreprises
sous le n° TVA BE 0881.160.173 – RPM Mons et Charleroi (division Charleroi)

**RAPPORT SPÉCIAL DU GÉRANT STATUTAIRE ÉTABLI EN APPLICATION
DE L'ARTICLE 602 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

Concernant les modalités de l'apport en nature dans le contexte d'un dividende optionnel

I. Préambule

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA (ci-après « la Société ») a décidé en date du 23 novembre 2016 de distribuer un acompte sur le dividende de l'exercice 2015-2016 en décembre 2016.

Le gérant statutaire souhaite dans ce cadre offrir aux actionnaires, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance d'acompte sur dividende net 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).

Le présent rapport spécial est établi par le gérant statutaire en application de l'article 602 du code des sociétés. Ce rapport porte sur l'augmentation du capital de la Société dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature dans le contexte d'un dividende optionnel.

Le présent rapport doit être lu conjointement avec le rapport établi par le commissaire de la Société qui, en application de l'article 602 du code des sociétés, a établi un rapport portant sur l'apport en nature et l'émission des nouvelles actions Ascencio qui en résulte.

II. Informations relatives à l'opération

A. Description de l'opération

Le gérant statutaire a décidé le 23 novembre 2016 de distribuer un acompte sur dividende brut de 3,00 EUR par action, correspondant à un acompte sur dividende net de 2,19 EUR (sur base d'un précompte mobilier 27%).

La décision de distribuer un acompte sur dividende a été prise conformément à l'article 618 du Code des sociétés.

Aux termes de cette disposition, « *les statuts peuvent donner au conseil d'administration le pouvoir de distribuer un acompte à imputer sur le dividende qui sera distribué sur les résultats de l'exercice. Cette distribution ne peut avoir lieu que par prélèvement sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves à constituer en vertu d'une disposition légale ou statutaire* » (al. 1 et 2).

Les termes « exercice en cours » et « exercice précédent » sont utilisés par rapport au bénéfice qui fait l'objet de l'acompte (et non par rapport à la date à laquelle le conseil d'administration ou le gérant prend sa décision) et que le délai d'attente de six mois concerne l'exercice auquel se rapporte le bénéfice qui fait l'objet de l'acompte (et non l'exercice au cours duquel le conseil d'administration ou le gérant prend sa décision).

En l'espèce, cette décision :

- (i) a été prise moins de deux mois après la date à laquelle a été arrêtée un état résumant la situation active et passive de la Société (à savoir le 30 septembre 2016, date de clôture des comptes de l'exercice 2015-2016) et plus de six mois après la clôture de l'exercice 2014-2015 ;
- (ii) portera uniquement sur le bénéfice de l'exercice 2015-2016 (exercice en cours en ce sens que l'assemblée générale n'a pas encore approuvé les comptes de cet exercice).

Conformément à l'alinéa 3 de l'article 618 précité, le gérant statutaire a constaté que le bénéfice calculé conformément à l'alinéa 2 était suffisant pour permettre la distribution d'un acompte. Cette situation active et passive a été vérifiée par le Commissaire de la société.

Le gérant statutaire souhaite en outre offrir la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution de l'acompte sur dividende net, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (autre 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 de l'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.

Si les actionnaires souhaitent opter pour l'apport (partiel ou intégral) de leurs droits à l'acompte sur dividende net au capital de la Société en échange d'actions nouvelles, la créance du dividende net qui se rapporte à un montant déterminé d'actions existantes de la même forme, donnera droit à une nouvelle action, à un prix d'émission par action qui est décrit plus loin dans le présent rapport spécial.

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

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre de coupons requis pour souscrire à au moins une action recevront leur acompte sur dividende en espèces.

Il ne sera pas possible d'acquérir des coupons n°13 supplémentaires car ce coupon n'aura pas de ligne de cotation en bourse.

Les actionnaires qui ne disposent pas d'un nombre de coupons n°13 leur permettant de souscrire à un nombre rond de nouvelles actions, ne pourront pas compléter l'apport de leur créance de dividende par un apport en espèces. Pour le solde de coupons n°13, dont ils disposeraient, les actionnaires recevront l'acompte sur dividende en espèces.

L'acompte sur dividende (que ce soit en espèces, en actions nouvelles ou une combinaison des deux possibilités) sera mis en paiement à partir du 19 décembre 2016.

Il est précisé que :

- Le droit à l'acompte sur dividende est représenté par le coupon n°13.
- Le droit au solde du dividende qui serait payé ensuite de l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2017 est représenté par le coupon n°14.

Ces deux coupons seront détachés le 1^{er} décembre 2016.

B. Valorisation et rémunération des apports en nature

a. Identification et valorisation des apports en nature

L'apport dans le cadre du dividende optionnel est constitué des apports de créances d'acompte sur dividende d'actionnaire liés aux coupons n° 13 de l'action Ascencio.

Conformément aux méthodes de valorisation communément admises, les créances de 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%).

Pour les actionnaires bénéficiant d'un précompte mobilier réduit ou d'une exemption de précompte mobilier, l'apport de la créance de dividende s'élèvera, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas d'une telle réduction ou exemption, à 2,19 EUR par coupon n°13, et le solde résultant de la réduction ou exemption de précompte mobilier sera mis en paiement en espèces à partir du 19 décembre 2016. Les actionnaires se trouvant devant une telle situation doivent fournir l'attestation usuelle, via leur institution financière, à BNP Paribas Fortis (chargée du service financier).

Le gérant statutaire considère que cette méthode d'évaluation est adéquate pour l'apport d'une créance d'acompte sur dividende dans le cadre d'un dividende optionnel.

Le gérant statutaire ne s'écarte pas du rapport du commissaire repris en Annexe 1.

b. Rémunération des apports - prix d'émission

Les apports des créances de l'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 :

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

Où :

Cours boursier appliqué

= la moyenne des cours de clôture de l'action Ascencio des 10 jours de bourse précédant la décision gérant statutaire, soit du 9 novembre 2016 au 22 novembre 2016.

Soit 63,57 EUR

Acompte sur dividende brut

= l'acompte sur dividende brut correspondant au coupon n°13, tel que décidé par le gérant statutaire d'Ascencio

Soit 3,00 EUR

Solde du dividende brut

= le solde du dividende brut correspondant au coupon n°14, tel qu'il devrait être fixé lors de l'assemblée générale ordinaire

Soit 0,20 EUR

(1 – la Décote)

= le « facteur » avec lequel le résultat obtenu à l'issue du calcul précédent (Cours boursier appliqué – acompte sur dividende brut – solde de dividende) 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).

Soit 0,9431

Prix d'émission

= le prix d'émission qui est calculé sur base du calcul ci-dessus et dont le résultat est ensuite arrondi conformément aux règles normales d'arrondissement à deux décimales après la virgule.

Soit 56,94 EUR

La décote par rapport au cours de clôture de l'action Ascencio du 22 novembre 2016, corrigé, s'élève à 4,78 %.

La valeur nette par action Ascencio (la « VNA ») au 30 septembre 2016 s'élève à 49,97 EUR, si bien que le prix d'émission des nouvelles actions est plus élevé que la VNA.

Compte tenu du pair comptable de 6 EUR (arrondi), chaque nouvelle action émise entrainera une augmentation nominale du capital de 6 EUR (arrondi) et le solde du prix d'émission sera imputé sur un compte de réserves indisponibles dénommé « prime d'émission ».

Le coupon n°14, qui sera détaché en même temps que le coupon n°13 le 1^{er} décembre 2016, donnera droit au solde de dividende brut sur l'exercice 2015-2016 qui serait décrété, le cas échéant, par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 31 janvier 2017.

L'actionnaire ne souhaitant pas procéder à un apport (intégral ou partiel) de ses droits à l'acompte sur dividende net en échange d'actions nouvelles subira une dilution de ses droits patrimoniaux (entre autres les droits au dividende et au boni de liquidation) et de ses droits sociaux (entre autres les droits de vote et de préférence) liés à sa participation actuelle.

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la société préalablement à l'émission et ne procédant pas à l'apport de ses droits au dividende net est exposée ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions existantes avant le début de l'opération (c'est-à-dire 6.364.686 actions existantes) et du nombre maximum d'actions nouvelles qui seront émises (c'est-à-dire 244.795), compte tenu du montant maximal de 13.938.627,30 EUR de l'augmentation de capital et du Prix d'émission de 56,94 EUR.

	<i>Participation dans l'actionnariat en %</i>
Avant l'émission des actions nouvelles	1 %
Après l'émission des actions nouvelles	0,96 %

c. Rapport d'échange

Les actionnaires pourront souscrire à une nouvelle action par l'apport de 26 coupons n°13.

d. Période de l'option

La période d'exercice de l'option prendra cours le jeudi 1^{er} décembre 2016 et se clôturera le mardi 13 décembre (16.00 CET).

C. Augmentation de capital et paiement du dividende

Le gérant statutaire souhaite procéder dans les limites du capital autorisé (*cf. infra*) à une augmentation de capital par un apport en nature des créances d'acompte sur dividende net de ses actionnaires vis-à-vis de la Société (qui ont opté pour cet apport afin de recevoir des actions, en échange de l'apport (partiel ou intégral) de leurs droits à l'acompte sur dividende net).

Les règles spéciales relatives à l'apport en nature prévues à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées concernant le droit d'allocation irréductible ne sont pas applicables à cette opération.

Le 19 décembre 2016, l'accomplissement de l'augmentation de capital et de l'émission de nouvelles actions sera constaté par un administrateur. A partir de cette date, les nouvelles actions, auxquelles le coupon n°15 est attaché, pourront être négociées sur Euronext Brussels.

Le prix d'émission maximum total des nouvelles actions à émettre s'élève à 13.938.627,30 EUR.

Le montant total de l'augmentation de capital s'élève à maximum 1.468.770 EUR, par l'émission de maximum 244.795 nouvelles actions.

Le montant (total) de l'augmentation sera égal au nombre d'actions nouvelles à émettre multiplié par le pair comptable (exact) des actions Ascencio existantes, soit 6 EUR par action.

La différence entre le pair comptable et le prix d'émission sera, après imputation éventuelle des frais, portée en compte comme prime d'émission sur un compte indisponible qui, tout comme le capital, constituera la garantie des tiers et ne pourra être diminuée ou supprimée sauf par une décision de l'assemblée générale, délibérant conformément aux conditions prescrites pour la modification des statuts.

Comme les actionnaires sont libres de choisir entre (i) le paiement d'un acompte sur dividende en espèces, (ii) l'apport de la créance de l'acompte sur dividende net en échange d'actions ou (iii) une combinaison des deux options précédentes, le nombre exact d'actions à créer ne peut être estimé.

Le capital sera uniquement augmenté du montant (de la valeur en capital) des souscriptions effectivement reçues. Si l'émission n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve donc le droit d'augmenter le capital du montant (de la valeur en capital) des souscriptions placées.

Les nouvelles actions auront la même forme que les actions existantes. Les actionnaires peuvent à tout moment après l'émission demander, par écrit et à leurs propres frais, la conversion d'actions nominatives en actions dématérialisées et inversement.

A partir du 19 décembre 2016, l'acompte sur dividende en espèces sera également mis en paiement aux actionnaires qui (i) ont opté pour l'apport de leurs droits à l'acompte sur dividende net en échange de l'émission de nouvelles actions mais qui n'atteignaient pas le nombre entier suivant d'actions (auquel cas le solde restant sera payé en espèces) ; (ii) ont opté pour le paiement de l'acompte sur dividende en espèces ; (iii) ont opté pour une combinaison ou (iv) n'ont manifesté aucun choix.

Les nouvelles actions, auxquelles le coupon n°15 est attaché, émises suite à cette augmentation de capital, participeront au résultat à partir du 1^{er} octobre 2016.

Le coupon n°14, dont les nouvelles actions ne bénéficient pas, donne droit au solde du dividende de l'exercice 2015-2016 qui sera le cas échéant décidé par l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio qui se tiendra le 31 janvier 2017.

Les détenteurs des actions nominatives qui souhaitent apporter leurs droits à l'acompte sur dividende net (partiellement ou intégralement) en échange d'actions nouvelles, doivent s'adresser à la Société pendant la période d'exercice de l'option. Les détenteurs des actions dématérialisées qui souhaitent apporter leurs droits à l'acompte sur dividende net (partiellement ou intégralement) au capital de la Société doivent s'adresser à l'institution financière qui conserve leurs actions.

D. Capital autorisé

Le gérant statutaire souhaite, dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature des créances de l'acompte sur dividende net de ses actionnaires vis-à-vis de la Société (qui ont choisi d'apporter une partie ou la totalité de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions), utiliser le capital autorisé, comme prévu à l'article 8 des statuts de la Société.

Cette autorisation donnée au gérant statutaire à l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2014, publiée aux annexes du Moniteur belge en date du 27 janvier 2015, est valable 5 ans à dater de sa publication et porte sur un montant maximum de 36.223.380 EUR.

Cette autorisation a été utilisée une seule fois en date du 26 février 2016 pour un montant 1.091.508 EUR de 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.

La technique du capital autorisé a été prévue afin de parvenir à un certain degré de flexibilité et de vitesse d'exécution.

Le gérant statutaire est d'avis que l'utilisation du capital autorisé dans le contexte du dividende optionnel cadre dans les circonstances spéciales dans lesquelles, et les fins pour lesquelles, l'autorisation concernant le capital autorisé a été accordée, et que celle-ci est dans l'intérêt de la Société.

III. Intérêt de l'apport en nature et de l'augmentation de capital pour Ascencio

Le gérant statutaire estime 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 de dividende net au capital de la Société) à une rétention, au sein de la Société, de fonds qui renforcent le capital.

En outre, cette forme de distribution du dividende renforce les liens avec les actionnaires.

IV. Evaluation des biens immobiliers et informations mises à disposition

En application de l'article 48 de la loi relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après la « Loi SIR »), la juste valeur des biens immobiliers détenus par la Société (et ses filiales) visés à l'article 47, §1 de la Loi SIR doit être évaluée par les experts chaque fois que la Société procède à l'émission d'actions ou demande l'admission d'actions à la négociation sur un marché réglementé. Cette évaluation n'est toutefois pas requise lorsque pareille opération se déroule endéans les quatre mois suivant la dernière évaluation ou l'actualisation de l'évaluation des biens immobiliers et pour autant que les experts confirment que, compte tenu de la situation économique générale de l'état des biens immobiliers, aucune nouvelle évaluation n'est requise.

La dernière évaluation relative à la juste valeur des immeubles a été réalisée le 30 septembre 2016 (de sorte que la Société dispose d'une évaluation qui n'a pas plus de quatre mois au moment de la décision de principe d'émettre de nouvelles actions). Les experts immobiliers de la Société ont confirmé les 16, 17 et 21 novembre 2016 que, compte tenu de la situation économique générale et de l'état de ces biens immobiliers, dans la mesure nécessaire, une nouvelle évaluation n'est pas requise dans le cadre de l'émission des actions nouvelles.

V. Conclusions du commissaire

En application de l'article 602 du code des sociétés, le gérant statutaire a demandé au commissaire de la Société d'établir un rapport sur l'apport en nature visé dans ce rapport. Ce rapport est repris en Annexe 1. Le gérant statutaire ne s'écarte pas du rapport du commissaire.

Le rapport d'examen limité de l'état résumant la situation active et passive au 30 septembre 2016 de la société Ascencio SCA dans le cadre de la distribution d'un acompte sur dividende transmis par le Commissaire dans le cadre de l'article 618 du code des sociétés est joint en Annexe 2.

VI. Description plus détaillée des modalités de l'augmentation de capital

Un prospectus doit, en principe, être publié dans le cadre d'une offre publique d'action sur le territoire belge et en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé belge, en application de 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 (la « **Loi Prospectus** »). Il existe cependant une exception à cette règle dans le cadre d'un dividende optionnel. En application de l'article 18, §1, (e) et §2, (e) de la Loi Prospectus, un document simplifié contenant l'information relative au nombre et à la nature des actions, et les motifs et les modalités de l'offre et de l'admission (le « **Mémoire d'Information** ») sera mis à disposition du public par la Société ce jour.

VII. Suspension/annulation de l'opération

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire décide de déléguer à deux Administrateurs, Membres du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire dont le représentant permanent du Gérant statutaire, agissant conjointement, tous pouvoirs aux fins de suspendre ou 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 Conseil d'Administration du Gérant Statutaire décide de déléguer à deux Administrateurs, Membres du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire dont le représentant permanent du Gérant statutaire, agissant conjointement, tous pouvoirs aux fins de modifier le prix d'émission et les modalités de l'opération si entre le 23 novembre 2016 et le 1^{er} 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 et/ou la modification des modalités de l'opération éventuelle de l'offre seront immédiatement communiqués au public par voie d'un communiqué de presse.

VIII. Déclaration en application de l'article 37 de la Loi SIR

Conformément à l'article 37 de la Loi SIR, les opérations envisagées par la Société doivent être communiquées à la FSMA et les données s'y rapportant doivent, elles aussi, être rendues publiques, si certaines personnes, comme décrites à l'article 37, §1 de la Loi SIR, interviennent, directement ou indirectement, comme contrepartie dans le cadre de ces opérations, ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale.

Pour autant que cela s'avère nécessaire dans le cadre du dividende optionnel, certains administrateurs et dirigeants effectifs de la Société déclarent qu'ils « se portent contrepartie à l'opération envisagée ou en retirent un quelconque avantage de nature patrimoniale », en raison de leur qualité d'actionnaire de la Société.

Comme expliqué dans le présent rapport spécial, l'opération envisagée est dans l'intérêt de la Société et est réalisée dans des conditions normales de marché. Cette opération ne procure aucun avantage particulier aux personnes visées supra, tous les actionnaires étant traités de la même manière.



Fait le 23 novembre 2016
Pour le gérant statutaire
Son représentant permanent,
Carl Mestdagh