

Ascencio SCA

Rapport du commissaire sur l'augmentation de capital au 27 février 2018 par apport en nature

Table de matières

1	INTRODUCTION	2
2	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION PROJÉTÉE	3
3	DESCRIPTION DE L'APPORT EN NATURE ET DU MODE D'ÉVALUATION ADOPTÉ	4
4	RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE	6
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 1^{er} février 2018 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 19 décembre 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 38.985.564 EUR, représenté par 6.497.594 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-six millions deux cent vingt-trois mille trois cent quatre-vingt euros (36.223.380 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, le gérant statutaire a fait usage à deux reprises de l'autorisation qui lui a été conférée de sorte que le solde du capital autorisé s'élève à ce jour à 34.334.424 EUR.

Le gérant statutaire souhaite distribuer un dividende brut au titre de l'exercice 2016/2017, de 3,30 EUR par coupon n°15, et offrir la possibilité aux actionnaires d'apporter leur créance de dividende net, au capital de la Société, en échange de l'émission de nouvelles actions (outre l'option de recevoir le 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

L'assemblée générale ordinaire qui a eu lieu le 31 janvier 2018 a décidé de distribuer un dividende brut au titre de l'exercice 2016/2017 de 3,30 EUR (2,31 EUR net après déduction d'un précompte mobilier de 30%) par coupon n°15.

Le gérant statutaire offre, dans le cadre du dividende au titre de l'exercice 2016/2017, à ses actionnaires le choix suivant:

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

Si les actionnaires souhaitent opter pour l'apport (partiel ou intégral) de leurs droits au 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 ou plusieurs nouvelles actions, à un prix d'émission par action qui est décrit plus loin.

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

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 2,31 EUR (sur base d'un précompte de 30%).

Les apports des créances 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 – dividende brut correspondant au coupon n°15) * (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,
- Dividende brut est égal au dividende brut correspondant au coupon n°15, tel qu'il devrait être fixé lors de l'assemblée générale ordinaire,
- (1 – la Décote) est égal le « 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 du 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 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 statuaire 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 1er février 2018 jusqu'au 6 février 2018, 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 statuaire.

Le gérant statuaire 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 statuaire du 1^{er} février 2018 jusqu'au 20 février 2018, 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 statuaire 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 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 précédemment.

Les nouvelles actions ordinaires émises participeront aux résultats à compter du 1er octobre 2017.

Il n'est pas possible de déterminer le nombre de nouvelles actions ordinaires à créer étant donné qu'il s'agit d'un dividende optionnel et que les actionnaires ont le choix d'opter pour un 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, y compris une revue générale des procédures administratives et comptables ainsi que du système de contrôle interne de la société, 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 2017 de la société Ascencio SCA, et sur notre rapport de commissaire, émis sans réserve.

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 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 gérant statutaire 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:

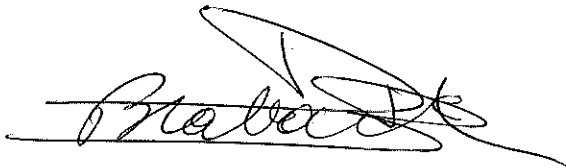
- La description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté;
- Le mode d'évaluation de l'apport en nature retenu par les parties est justifié par les principes de l'économie d'entreprise et conduit à une valeur d'apport qui correspond au moins au nombre et à la valeur 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 dividende optionnel et que les actionnaires ont le choix d'opter pour un 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 1^{er} février 2018

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

Antwerp

Lange Lozanastraat 270
B-2018 Antwerp

Phone: + 32 3 800 88 00

Fax: + 32 3 800 88 01

Brussels HQ

Gateway building
Luchthaven Nationaal 1 J
B-1930 Zaventem

Phone: + 32 2 800 20 00

Fax: + 32 2 800 20 01

Hasselt

Gouverneur Roppesingel 13
B-3500 Hasselt

Phone: + 32 11 89 39 50

Fax: + 32 11 89 39 51

Ghent

Raymonde de Larochelaan 19A
B-9051 Ghent (Sint-Denijs-Westrem)

Phone: + 32 9 398 77 10

Fax: + 32 9 398 76 02

Liège

Office Park Alleur
Rue Alfred Deponthière 46
B-4431 Liège (Loncin)

Phone: + 32 4 349 34 00

Fax: + 32 4 349 34 01

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited