



QUALITY IN RETAIL

RAPPORT ANNUEL 2007



DECATHLON

SPORTS MEGASTORE

A12 - SCHELLE

INGANG

DECATHLON
SPORTS MEGASTORE

openingsuren

ma - za:	zondag
9u00 - 19u30	gesloten

onze diensten

- dienst na verkoop
- 7* bezorgers op maat/tafel
- levering aan huis
- Decathlonkaart
- financiering
- montage/preparatie
- cadeaucheques

Chiffres - clés

Chiffres-clés

SUPERFICIE DU PORTEFEUILLE

(en %)

Commerces	83,24
Bureaux	6,51
Semi-Industriel	9,13
Résidentiel	1,12
Total	100

Valeur du patrimoine

(x '1.000 EUR)

Juste valeur	211.156
Valeur d'investissement	216.435

Résultats consolidés

(x '1.000 EUR)

Résultat immobilier	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.102
Résultat d'exploitation	14.057
Résultat net	11.927
Dividende brut	7.399

Résultats consolidés par action

en EUR

Résultat immobilier	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,39
Résultat d'exploitation	4,72
Résultat net	4,00
Dividende brut	2,48

Bilan consolidé

(x '1.000 EUR)

Capitaux propres	151.572
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	67.011
Ratio d'endettement	30,55%

Nombre d'actions	2.980.625
Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	50,85

Table des matières

PROFIL	3
LETTRE AUX ACTIONNAIRES	4
GESTION DES RISQUES	5
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	7
Organes de gestion	9
Comités consultatifs	12
Règlement des conflits d'intérêts	13
Certification des comptes	14
Expertise immobilière	15
Banque dépositaire	15
Procédures judiciaires et d'arbitrage	16
Compliance officer	16
RAPPORT DE GESTION	17
Objectif et politique d'investissement	18
Opérations importantes	19
Prévisions 2007-2008	20
Commentaires sur les comptes consolidés au 30 septembre 2007	21
EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION	23
Actionnariat	26
Agenda de l'actionnaire	26
RAPPORT IMMOBILIER	27
Le marché de l'immobilier commercial en Belgique	28
Evolution du portefeuille	30
Portefeuille immobilier	31
Analyse du portefeuille	35
Rapport de l'expert	36
RAPPORT FINANCIER	37
Comptes consolidés	38
Notes sur les comptes consolidés	44
Comptes statutaires	59
Rapport du collège des commissaires	63
DOCUMENT PERMANENT	65
Renseignements généraux	66
Statuts d'Ascencio SCA	68
Fiche informative	79

Profil d' Ascencio

Ascencio sca est une Sicafi dont le portefeuille d'immeubles est axé en grande majorité sur l'activité dite 'retail'.

Au 30 septembre 2007, son portefeuille comprend 91 immeubles répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 230.999 m² et une juste valeur de 211.155.816 EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire. L'alimentation est représentée par un grand nombre d'enseignes : Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price, etc. D'autres enseignes parmi les locataires renforcent l'image diversifiée du retail au sein du portefeuille d'Ascencio, il s'agit d'enseignes comme Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, etc.

Ascencio sca est cotée sur le marché de Nyse Euronext depuis le 14 février 2007. Sa capitalisation boursière s'élève à 157.973.125 EUR au 30 septembre 2007.



Hannut :
Route de Huy 54

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Nous sommes heureux de vous présenter notre premier rapport annuel depuis l'introduction en Bourse de notre Sicafi, le 14 février 2007. Vous le savez, l'IPO d'Ascencio a suscité un réel engouement auprès des investisseurs, tant privés qu'institutionnels, entraînant la clôture anticipée de l'offre.

Depuis la constitution d'Ascencio SCA, le 10 mai 2006, et son agrément par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA) en tant que Sicafi en date du 31 octobre 2006, nous avons progressé avec détermination sur le marché de l'immobilier commercial, notre cœur de métier. Grâce à trois acquisitions importantes, la valeur de notre portefeuille a augmenté, en juste valeur, de 171 millions EUR (14 février 2007) à 211 millions EUR (30 septembre 2007). Nos investissements, de l'ordre de 34 millions EUR, ont dépassé de 70 % les prévisions d'investissement initiales.

Cette dynamique nous permet de clôturer l'exercice écoulé avec un résultat net de 11,927 millions EUR supérieur au résultat annoncé dans le prospectus d'introduction en Bourse (9.561 millions EUR). Le résultat attendu est atteint et nous proposons, dès lors, à l'Assemblée générale des actionnaires la distribution d'un dividende brut de 2,48 EUR par action.

Au cours de sa première année d'activité, Ascencio a évolué dans un marché caractérisé par des mouvements importants. Suite aux mouvements observés sur les taux d'intérêt, les opportunités d'investissement en immobilier commercial ont été plus nombreuses. Sur le marché locatif, on a constaté une hausse du nombre de locataires potentiels, en raison notamment d'une migration de certaines enseignes du centre-ville vers la périphérie et d'une multiplication du nombre d'implantations de la part d'autres acteurs.

Dans ce contexte, nous restons et resterons particulièrement vigilants dans nos investissements, veillant à leurs qualités intrinsèques autant qu'à la qualité des locataires. Nous privilégions également une attitude prudente en matière de couverture du risque de taux d'intérêt. Un premier outil de couverture de 20 millions EUR au taux de 4,10 % (marge comprise) pendant un an a été mis en place au cours de l'exercice écoulé.

Les remous sur les marchés boursiers mondiaux, engendrés par la crise de l'immobilier résidentiel aux Etats-Unis, ont pesé sur l'évolution du cours de Bourse d'Ascencio, comme sur tous les marchés.

Ascencio compte poursuivre sa stratégie de développement au cours de l'exercice 2007-2008 et continue à développer le portefeuille par l'acquisition de bâtiments de qualité dans l'immobilier commercial de périphérie, son core business. Nous n'excluons toutefois pas certaines ventes d'actifs afin de nous recentrer encore davantage sur l'immobilier commercial.

Nous remercions tous les actionnaires, les partenaires de notre travail au quotidien, les fournisseurs pour leur confiance. Nous remercions également toute l'équipe d'Ascencio qui a contribué pour une large part à dépasser les résultats escomptés.



Carl **MESTDAGH**
Président du Conseil d'Administration d'Ascencio SA, Gérant.

Gestion des risques

Risque lié à l'environnement économique

Même si le secteur immobilier réagit avec retard et dans une mesure moindre aux fluctuations, la persistance d'une récession peut avoir des implications négatives sur les investissements dans l'immobilier.

La surabondance de l'offre d'immeubles et la présence d'espaces inoccupés peuvent exercer une pression à la baisse des loyers.

Toutefois, ce risque est atténué dans le secteur du retail par la présence de baux commerciaux à long terme, la demande persistante de nouvelles implantations par les chaînes de distribution internationales, la difficulté de trouver des terrains pour de nouvelles implantations et la difficulté d'obtenir les permis d'exploitation nécessaires.

Risque locatif

Les locataires sont essentiellement des enseignes reconnues et nationales (ex: Champion). Les loyers sont généralement payés par trimestre et par anticipation; ils sont indexés sur base de l'indice santé et évoluent donc avec l'inflation. Le risque locatif reste donc limité.

Le bon état d'entretien et la rénovation des immeubles permettent également de limiter ce risque.

Risque de destruction des immeubles

Ce risque est couvert par une police d'assurances adaptée aux valeurs de reconstruction des immeubles.

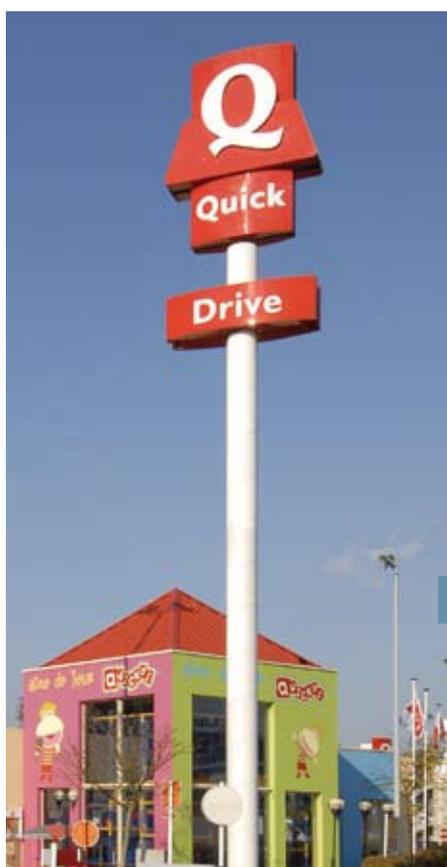
Risque lié à l'évolution de la réglementation

L'évolution de la réglementation, notamment en matière environnementale et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pourraient avoir un impact sur la rentabilité de la société et donc indirectement sur la valeur de ses actifs immobiliers.

Risque de financement et de taux

Tous les crédits sont libellés en euros, la société ne prend donc aucun risque de change.

Pour les crédits dont la durée est clairement définie, les taux sont fixés contractuellement pour toute la durée des crédits rendant de ce fait toute hausse des taux sans effet sur l'endettement de la société. La partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe (taux variable) reste quant à elle plus sensible à l'évolution des taux d'intérêts ; des outils de couverture permettent toutefois de limiter sensiblement ce risque en fonction des opportunités de marché et du risque que la société accepte de supporter. A cette fin, un instrument de couverture sous la forme d'un produit dérivé construit sur la base d'un IRS (interest rate swap) et d'une swaption (option exerçable trimestriellement par la banque à partir du 1er octobre 2008) a été mis en place pour l'exercice 2007/2008 afin de couvrir une partie de l'endettement (soit 20 millions d'euros) contre un risque d'augmentation des taux.



Bonnelles :
Route du Condroz 20-24.



La Louvière :
Avenue de la Wallonie 5



Gouvernance d'entreprise

Gouvernance d' entreprise

En application des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise publiée le 9 décembre 2004 par la Commission Corporate Governance, Ascencio s'est dotée, dès son premier exercice social, d'une charte de gouvernance d'entreprise afin d'adopter des principes de gouvernance d'entreprise et de les rendre transparents.

La charte peut être consultée sur le site de la société www.ascencio.be.

La charte de gouvernement d'entreprise décrit les aspects principaux de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio SCA et de son gérant statutaire, Ascencio SA.

La Charte est complétée par les documents suivants qui en font partie intégrante :

- le règlement d'ordre intérieur du conseil d'administration d'Ascencio SA;
- le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit;
- le règlement d'ordre intérieur du management exécutif.

Spécificités d'Ascencio en tant que sicafi

L'application à Ascencio des règles de gouvernance d'entreprise édictées par le Code de gouvernance d'entreprise doit tenir compte de la spécificité de l'organisation des sicaf immobilières, de la forme choisie par Ascencio et des liens étroits qu'elle entend entretenir avec ses co-promoteurs (Fortis Real Estate Asset Management, Eric Mestdagh, John Mestdagh et Carl Mestdagh), tout en préservant son autonomie.

En particulier, Ascencio est soumise à une réglementation tendant à prévenir les conflits d'intérêts, informer les investisseurs et organiser son contrôle.

Intérêt exclusif des actionnaires

Conformément à la loi et à ses statuts, Ascencio est gérée dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires.



Bonnelles :
Route du Condroz 20-24

Organes de gestion

La Sicafi a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions dont le gérant, statutaire associé commandité, est la société anonyme Ascencio. Les attributions du gérant de la Sicafi sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio SA ou sous sa responsabilité.

Conformément au Code des sociétés, Ascencio SA est représenté au sein d'Ascencio SCA par un représentant permanent, Carl Mestdagh.

Gérant statutaire

Ascencio SA, en tant que gérant de Ascencio SCA, agit dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

Conformément à ses statuts, en tant que gérant statutaire, Ascencio SA a le pouvoir, notamment :

- d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de Ascencio SCA
- d'établir au nom de la Sicafi le rapport semestriel et le rapport annuel visés à l'article 76 de la Loi du 20 juillet 2004 ainsi que tout prospectus ou document d'offre publique des titres de la Sicafi ;
- de désigner au nom de la Sicafi les experts immobiliers conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 ;
- de proposer, le cas échéant, à la CBFA une modification du dépositaire de la Sicafi ;
- d'informer le dépositaire de chaque transaction de la société sur des biens immobiliers ;
- de conférer à tout mandataire de la Sicafi tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés (à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la Loi du 20 juillet 2004 ainsi que ses Arrêtés d'exécution) et de fixer la rémunération de ce ou ces mandataire(s) tout en tenant compte des conditions à ce sujet énumérées dans l'arrêté royal du 10 avril 1995;
- d'augmenter le capital de la Sicafi par voie du capital autorisé et d'acquérir ou de prendre en gage au nom de la Sicafi les titres de celle-ci ;
- d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser la Sicafi, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique à celui de la Sicafi.

Rémunération du gérant

Le gérant reçoit une rémunération conforme à ce qui est établi ci-dessous.

Il a en outre droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la Sicafi en manière telle que la part fixée ci-après soit un pourcentage net.

La part du gérant est calculée chaque année en fonction du dividende brut de l'exercice comptable concerné tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la société. Cette part est égale à 4 % du dividende brut distribué.

La part ainsi calculée est due au dernier jour de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation du dividende par l'assemblée générale de la société.

Le calcul de la part du gérant est soumis au contrôle du commissaire-réviseur.

L'intérêt du gérant statutaire de la Sicafi, Ascencio SA, dont la rémunération est liée au dividende de la Sicafi, est donc convergent avec l'intérêt de tous les actionnaires.

Conseil d'administration du gérant statutaire

Composition

Le conseil d'administration d'Ascencio SA est composé de huit administrateurs qui doivent tous remplir les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4 § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004.

En vertu des accords intervenus entre les Co-Promoteurs, les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes suivants :

- les décisions relatives à la nomination et à la révocation des administrateurs doivent être prises de commun accord entre Fortis Real Estate Asset Management et Carl, Eric et John Mestdagh ;
- deux administrateurs sont désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh ;
- deux administrateurs sont désignés sur proposition de Fortis Real Estate Asset Management,
- quatre administrateurs indépendants des Co-Promoteurs et au sens de l'article 524 CS et du Code belge de Gouvernance d'Entreprise (Code Lippens) sont désignés de commun accord entre Fortis Real Estate Asset Management et Carl, Eric et John Mestdagh.

Les administrateurs sont choisis en raison de leur compétence et de la contribution qu'ils peuvent apporter à l'administration de la société.

Les administrateurs sont nommés pour un terme de 3 ans et sont rééligibles.

Les administrateurs

Carl Mestdagh, *Président du conseil d'administration exécutif*

Carl Mestdagh est, depuis 1996, directeur du service « expansion » de Mestdagh SA dont il est aussi administrateur. Il est aussi titulaire directement ou indirectement de mandats dans Mecco-Gossent SA, Equilis SA et Kitozyme SA (président du conseil). Il est par ailleurs gérant de la SPRL CAI.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 8

Fabienne D'Ans, *Administrateur non exécutif*

Fabienne D'Ans est directrice du Centre de Coordination du Groupe Mestdagh (SA Gernel) depuis décembre 1998 et responsable financier de celui-ci (responsable des finances, des relations avec les banques, des négociations des placements et des emprunts, des participations financières). Elle est en outre responsable de la centralisation du patrimoine immobilier, ainsi que de la gestion des baux et des contrats d'affiliation.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 8

Alain Devos, *Administrateur non exécutif*

CEO de Fortis Real Estate SA depuis 2003, Alain Devos exerce directement ou indirectement de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à Fortis Real Estate dont la Présidence de Befimmo SCA et la Vice-Présidence d'Interparking. Il est actuellement administrateur de l'Union des Entreprises de Bruxelles et de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 4

Benoît Godts, *Administrateur non exécutif*

Benoît Godts est Administrateur-délégué de Fortis Real Estate Asset Management, en charge des activités d'Asset Management pour compte de tiers au sein de Fortis Real Estate SA. Il exerce de nombreux mandats d'administrateur dans les sociétés liées à Fortis Real Estate dont Befimmo et Fedimmo.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 8

Jean-Luc Calonger, *Administrateur non exécutif, indépendant*

Jean-Luc Calonger est actuellement professeur de recherche marketing et géomarketing à la Haute Ecole HEPMBC à Mons dont il est membre du Conseil du département économique. Il est également le Président fondateur de l'Association du Management de Centre-Ville et d'Augeo, bureau d'études en implantation commerciale et géomarketing. Jean-Luc Calonger est actuellement administrateur du Conseil Belgo-Luxembourgeois des Centres Commerciaux et vice-président de la Fédération Européenne des Centres-Villes.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 8



Rapport d'activité du Conseil d'Administration d'Ascencio SA

Le conseil d'administration a pour mission d'agir dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires et notamment:

- de prendre les décisions importantes, notamment en matière de stratégie, d'investissements et de désinvestissements, de qualité et d'occupation des immeubles, de conditions financières, de financement à long terme ; voter le budget de fonctionnement ; statuer sur toute initiative soumise au conseil d'administration;
- de mettre en place les structures et les procédures en faveur du bon fonctionnement et de la confiance des actionnaires, notamment les mécanismes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts ainsi que de contrôle interne ; traiter les conflits d'intérêts ;
- d'arrêter les comptes annuels et établir les comptes semestriels de Ascencio SCA ; établir le rapport de gestion à l'assemblée générale des actionnaires ; approuver les projets de fusion ; statuer sur l'utilisation du capital autorisé et convoquer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- de veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels : les prospectus, les rapports annuels et semestriels ainsi que les communiqués publiés dans la presse ;
- de veiller à ce que les co-promoteurs usent judicieusement de leur position et assurer le dialogue entre les co-promoteurs et Ascencio, dans le respect des règles de gouvernance d'entreprise.

Au cours de l'exercice 2006-2007, le conseil d'administration d'Ascencio SA s'est réuni 8 fois et a adopté 3 décisions écrites.

Outre l'exécution de ses missions générales ci-dessus décrites, le conseil d'administration s'est prononcé sur différents dossiers d'investissements immobiliers et notamment :

- l'acquisition de l'immeuble Decathlon à Schelle ;
- l'acquisition du portefeuille JYP Immo ainsi que la fusion en découlant ;
- l'acquisition du retail park d'Hannut.

Le conseil d'administration a également adopté la charte de gouvernance d'entreprise et ses règlements d'ordre intérieur.

Rémunération des administrateurs

La politique de rémunération consiste à octroyer aux administrateurs des jetons de présence par séance du conseil ou du comité à laquelle ils assistent.

Le jeton de présence était fixé à 250 EUR par séance jusqu'au 30 septembre 2007. Il est de 500 EUR par séance à partir du 1^{er} octobre 2007. Cette rémunération est mise à charge de la Sicafi.

Conformément à la loi, les administrateurs du gérant statutaire sont révocables ad nutum, sans compensation.

Thomas Spitaels, Administrateur non exécutif, indépendant

Depuis 2003, Thomas Spitaels est Président du Comité Exécutif de T.P.F. SA, groupe opérant dans le secteur de l'ingénierie (il en a été l'administrateur délégué de 1991 à 2003). A ce titre, il est directement ou indirectement titulaire de divers mandats dans des filiales de T.P.F. en Belgique, en France, au Portugal, en Espagne et en Inde. Il exerce également des mandats au sein de différents organismes économiques et culturels : il est membre du conseil d'administration de l'Union wallonne des Entreprises, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bruxelles et de l'ASBL Solvay Business School Alumni.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 7

Damien Fontaine, Administrateur non exécutif, indépendant

Depuis 2000, Damien Fontaine est Administrateur chez Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Auparavant, il a exercé la fonction de manager du département Institutional Sales, Belgian Equities de 1995 à 2000.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 6

Hugues Bultot, Administrateur non exécutif, indépendant

Hugues Bultot est un « High-tech entrepreneur » doté d'une grande expérience entrepreneuriale et de management dans des sociétés naissantes. Il fut pendant dix ans responsable dans le secteur du capital à risque, en tant que CEO, investment manager, COO et conseiller auprès d'institutions académiques ainsi que fondateur de spin-offs universitaires ou industrielles (KitoZyme et Artelis). Il exerce directement ou indirectement divers mandats dont les principaux sont administrateur délégué de SA KitoZyme et Artelis.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2007 : 8

Comités consultatifs

Le conseil d'administration a constitué un comité spécialisé dont il a établi et publié dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise le règlement d'ordre intérieur.

Comité d'audit

Le comité d'audit est composé de deux administrateurs désignés par le conseil d'administration. Les membres désignés sont Benoît Godts et Hugues Bultot. Ce dernier en assure également la présidence. La durée du mandat des membres du comité n'excède pas celle de leur mandat d'administrateur. Il peut faire l'objet d'un renouvellement en même temps que ce dernier.

Le comité d'audit aide le conseil d'administration de Ascencio SA à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de Ascencio SCA et à la qualité du contrôle interne et externe et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché. Le comité formule tous avis et recommandations au conseil d'administration dans ces domaines.

Le comité d'audit s'est réuni 3 fois durant l'exercice 2006-2007.

La rémunération des membres du comité d'audit a été de 250 EUR par réunion jusqu'au 30 septembre 2007 et est portée à 500 EUR à partir du 1er octobre 2007.

Comité de nomination et de rémunération

Ce comité n'existe pas encore mais l'intention est de le créer prochainement.

Management

Dirigeants effectifs

Conformément à la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la Sicafi est confiée à deux personnes :

Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration d'Ascencio SA
Jean-Marc Deflandre, Directeur financier d'Ascencio SCA

Rémunération des dirigeants effectifs

La rémunération annuelle des dirigeants effectifs est de, respectivement, de 200.000 EUR et de 100.000 EUR à charge de la Sicafi. Les montants indiqués sont des montants bruts et comprennent toutes les formes de rémunération. Il n'y a pas de rémunération conditionnelle ou différée.

Ces comités sont habilités à faire appel, à charge de la Sicafi, aux services de bureaux de consultance pour les assister dans leur mission.

Management opérationnel

Ascencio SCA dispose d'une équipe opérationnelle de 8 personnes placées sous la direction et la responsabilité d'Ascencio SA.

Les principaux responsables sont :
Carl Mestdagh, CEO
Jean-Marc Deflandre, CFO
Jacqueline Paulus, Directeur Immobilier

Bonnelles :
Route du Condroz 20-24



Règlement des conflits d'intérêts

Un souci constant des mécanismes mis en place est d'éviter que l'intérêt des copromoteurs entre en conflit avec l'intérêt exclusif des actionnaires de la Sicafi.

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à Ascencio SCA sont les articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi que l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 (qui prévoit l'obligation d'informer la CBFA dans une série de cas).

Dans un souci de transparence, Ascencio applique la procédure prévue par l'article 523 du Code des sociétés lorsqu'un administrateur du gérant a un intérêt opposé à celui d'Ascencio SCA.

Le gérant a établi le rapport à l'assemblée des actionnaires sur les conflits d'intérêts survenus pendant l'exercice.

Au préalable, le gérant a établi une procédure à appliquer en cas de conflit d'intérêt de façon à assurer toute la transparence pour les actionnaires.

Durant l'exercice 2006-2007, une seule opération a donné lieu à application des règles en matière de conflits d'intérêts.

Le point traité par le conseil d'administration dans le cadre de l'application de l'article 523 du Code des Sociétés concerne l'octroi aux sociétés détenues par les co-promoteurs d'honoraires pour l'aide qu'elles apportent dans le cadre de la recherche et de la négociation de projets d'investissements immobiliers pour le compte de Ascencio SCA.

Le procès-verbal de la séance du 31 mai 2007 est rédigé en ces termes, « le président (ndlr: Carl Mestdagh) informe préalablement les membres du conseil d'administration, en application de l'article 523 du Code des sociétés, de ce qu'il a un intérêt personnel indirect à la décision à prendre, cette décision portant sur l'octroi à la société Equilis¹, société qu'il contrôle conjointement et dans laquelle il détient

un lien de participation, au sens du Code des sociétés, d'une rémunération pour le travail effectué par cette société dans le cadre de la recherche et de la négociation de projets d'investissements immobiliers pour le compte de Ascencio SCA. Suite à cette déclaration, le Président se retire de la réunion. »

La suite du procès-verbal de la séance est libellée comme suit:

« ...il a été proposé de rémunérer les sociétés Equilis et FREAM pour le travail effectué par elles dans le cadre de la recherche et de la négociation de projets d'investissements immobiliers pour le compte d'Ascencio SCA en payant à ces sociétés une commission calculée en fonction du montant de la transaction réalisée par Ascencio SCA, cette commission étant de 0,7 % (HTVA) du montant de la transaction, pour toute transaction d'un montant inférieur ou égal à EUR 10.000.000, et de 0,5 % (HTVA) du montant de la transaction, pour toute transaction d'un montant supérieur à EUR 10.000.000.

Il rend attentif (ndlr : Les membres du conseil, chargés de délibérer sont attentifs) au fait que ce mode de rémunération implique qu'il soit établi :

- que la commission qui serait due aux sociétés Fortis Real Estate Asset Management et Equilis soit conforme aux pratiques de marché
- que ce mode de rémunération ne contrevienne pas au prescrit de l'article 19 de l'arrêté royal relatifs aux sicaf immobilières, lequel dispose que *La rémunération des administrateurs ne peut pas être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicaf.* »

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration décide, d'accepter la commission à appliquer lorsqu'une mission telle qu'elle a été décrite a été réalisée par l'une des sociétés des co-promoteurs.

La présente décision est adoptée sous la condition suspensive de l'information de la CBFA en application de l'article 24 de l'arrêté royal relatif aux sicaf immobilières.

Le montant promérité par la société Equilis est indiqué dans la note 35² des notes sur les comptes consolidés.

Pour le surplus, le procès-verbal de cette réunion du 31 mai 2007 précise : « Après examen, le Conseil d'Administration constate que l'article 524 du Code des Sociétés ne trouve pas à s'appliquer dans le cadre de la rémunération des équipes en vertu des dispositions reprises qui stipulent que l'article 524 n'est pas applicable :

- aux décisions et aux opérations habituelles intervenant dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature
- aux décisions et aux opérations représentant moins d'un pourcent de l'actif net de la société, tel qu'il résulte des comptes consolidés. »

⁽¹⁾ Equilis est une société de promotion et de développement immobilier qui assume pour le compte d'Ascencio des missions d'étude dans le cadre de projets immobiliers. Ces missions comportent plus particulièrement les services suivants : analyse des sites, visite des sites, gestion des due diligence techniques, juridiques et fiscaux lecture et analyse des résultats des due diligence, participation à des réunions diverses avec le vendeur, présentation des synthèses au conseil d'administration.

⁽²⁾ Les montants dus à Equilis pour les missions d'assistance au cours de l'exercice clôturé au 30 septembre 2007 s'élèvent à 182 milliers EUR. Aucun montant n'est dû à FREAM pour ce même exercice.

Certification des comptes

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels est confié aux commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et agréés par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

La société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 240, représentée pour l'exercice de la mission par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur agréé, a été nommée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 20 octobre 2006 en qualité de commissaire de Ascencio SCA pour une durée de trois ans.

Afin de permettre aux commissaires de prester des services « non-audits » pour des montants supérieurs aux émoluments qu'ils perçoivent pour leurs missions légales (règle du « one-to-one »), l'assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2007 a désigné la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises dont le siège social est établi à 4000 Liège, boulevard d'Avroy 38, représentée pour l'exercice de la mission par Monsieur Philippe Pire, réviseur agréé, en qualité de second commissaire de Ascencio SCA pour une durée de trois ans. Les deux commissaires forment un collège.

Les honoraires du collège des commissaires, fixés à 35.000 EUR par an (hors TVA), sont répartis à raison de 20.000 EUR pour Deloitte et 15.000 EUR pour Ernst & Young.

*Gerpennes :
Route de Philippeville 136-148*



Expertise

immobilière

Jones Lang LaSalle, rue Montoyer 10/1 à 1000 Bruxelles, représentée par Rod Scrivener, est l'expert immobilier d'Ascencio SCA.

La valeur du portefeuille est estimée sur une base trimestrielle et annuelle. La rémunération de l'expert est calculée sur la base d'un montant fixe par immeuble avec un supplément pour les grands bâtiments et les immeubles occupés par plus de 5 locataires.

Sur la base du contrat conclu entre Ascencio SCA et l'expert, la rémunération de l'expert immobilier pour l'exercice 2006-2007 est de 220.455 EUR (hors TVA).

Banque

dépositaire

Fortis Banque a été désignée comme banque dépositaire d'Ascencio SCA, au sens des articles 12 et suivants de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

Fortis Banque SA a son siège Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles et est inscrite au registre des personnes morales sous le numéro BE 0403.199.702

Le service financier relatif aux Actions de la Sicafi est fourni en Belgique par Fortis Banque sans frais pour les porteurs de titres.

La rémunération de Fortis Banque est payée trimestriellement sur la base du total de l'actif au taux annuel suivant :

Total des actifs (en millions EUR)	Commission annuelle en %, sur la base du total des actifs
0 à 100	0,03%
100 à 200	30.000 EUR + 0,01 % sur montant > 100 millions EUR
> 200	40.000 EUR + 0,005% sur montant > 200 millions EUR

Procédures

judiciaires et d'arbitrage

Il n'y a pas eu, au cours de l'exercice social couvert par le présent rapport, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui a eu ou qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Sicafi.

Compliance officer

Le conseil d'administration d'Ascencio SA a désigné Jean-Marc Deflandre en tant que compliance officer chargé d'assurer le suivi des règles figurant dans la charte de gouvernance d'entreprise.



Uccle :
Avenue de Fré 82



Rapport de gestion

Hannut :
Route de Huy 54

Objectif et politique d'investissement

Ascencio s'est fixé comme politique d'investir principalement dans le secteur du retail et, en fonction des opportunités, de s'intéresser à d'autres secteurs tels que le semi-industriel et accessoirement le bureau. Son objectif de départ lors de l'entrée en bourse en février 2007 était de réaliser 20 millions EUR d'investissements par an.

Stratégie d'investissement

Au cours de sa première année d'activité, Ascencio a évolué dans un marché caractérisé par des mouvements importants. Suite au raffermissement des taux d'intérêt, les opportunités d'investissement en immobilier commercial ont été plus nombreuses. Sur le marché locatif, on a constaté une hausse du nombre de locataires potentiels, en raison d'une migration de certaines enseignes du centre-ville vers la périphérie et d'une multiplication du nombre d'implantations de la part d'autres acteurs.

Ascencio se positionne de manière claire en investissant principalement dans le marché de l'immobilier commercial de périphérie. En fonction des opportunités, elle est amenée à s'intéresser également à d'autres secteurs tels que le semi-industriel, le bureau et, de manière beaucoup plus accessoire, le résidentiel.

Le retail de périphérie se caractérise par des ensembles immobiliers constitués de plusieurs magasins qui se partagent un même parking. Ces ensembles sont situés aux abords des villes ou le long des axes routiers menant aux centres urbains et réunissent de plus en plus de détaillants qui ne se positionnent pas exclusivement dans le domaine alimentaire, mais privilégient plutôt la complémentarité des activités – alimentation, chaussures, sport, vêtements, par exemple.

Dans ce secteur, le nombre de permis socio-économiques autorisant l'exploitation de différentes enseignes est peu élevé et ne s'accroît pas au rythme des demandes de nouvelles implantations. Par conséquent, les surfaces non louées sont peu importantes. Cela permet à Ascencio d'obtenir des revenus locatifs stables : la prévision en matière de loyers pour l'exercice 2006-2007, soit 13.725.000 EUR, a été atteinte.

Lors de son entrée en Bourse en février 2007, la société avait annoncé son intention d'investir 20 millions EUR au cours de ce premier exercice. Grâce à une politique d'investissement active, elle a dépassé de 70 % ses prévisions initiales. Cette stratégie a permis d'accroître significativement la valeur de son portefeuille. Au 30 septembre 2007, celui-ci a été estimé par l'expert immobilier indépendant à 211,156 millions EUR en juste valeur et à 216,435 millions EUR en valeur d'investissement.

Les priorités en matière d'investissement

Ascencio œuvre dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires et investit dans une optique constante de création de valeur. Lors du processus de sélection des immeubles, la société privilégie des critères de qualité stricts. Ceux-ci doivent :

- être exploités par des enseignes de renom comme Champion/Groupe Mestdagh, Delhaize, Intersport, M. Bricolage, Super GB, Kréfel...
- respecter différentes exigences en matière d'emplacement (accessibilité, proximité de pôles commerciaux importants, visibilité du point de vente, parking...);
- présenter des qualités techniques et fonctionnelles d'un niveau supérieur (bâti traditionnel, surfaces de manœuvres appropriées pour les camions, bonne résistance au feu, hauteur utile suffisante).

La société met également en avant la réalisation des arbitrages des immeubles à acquérir ou à céder, en anticipant les cycles du marché, ainsi que la réalisation d'audits les plus complets possibles.

Bien qu'une part importante de son portefeuille soit localisée en Wallonie, Ascencio veille à une répartition géographique équilibrée de ses investissements sur le territoire belge.

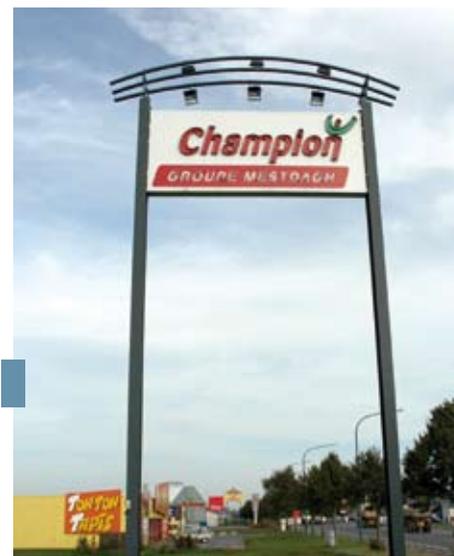
La stratégie de commercialisation

Ascencio s'adresse aux agents immobiliers présents sur la place pour commercialiser les surfaces vacantes.

Recherche et développement

Ascencio n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

Waremmé :
Chaussée Romaine 189 .



Opérations

importantes

Acquisitions

L'exercice 2006-2007 a été marqué par trois acquisitions :

- En mars

Reprise du portefeuille **JYP Immo**, qui comprend huit sites principalement implantés en région liégeoise. Sa superficie totale représente 12.490 m² dont 90 % de commerces. Les surfaces de bureaux, louées jusque fin 2014, couvrent une surface de 1.150 m². Dix-neuf locataires sont présents sur l'ensemble des sites. Le taux d'occupation atteint 100 %. La durée moyenne des baux est de 7,5 ans.

- En mai

Acquisition d'un immeuble de commerce à **Schelle** loué à Decathlon s'intégrant dans un ensemble de trois immeubles. La partie louée par Decathlon comprend environ 5.000 m² et est couverte par un contrat de bail conclu le 1er août 2005 pour une période de 9 ans.

- En septembre

Acquisition du centre commercial d'**Hannut** dont les bâtiments sont entièrement dévolus à l'activité commerciale, s'étend sur une surface de 9.740 m² bruts et offre 319 emplacements de parking. Il comprend une partie rénovée et une partie dont la construction vient d'être terminée. Les locataires présents sur le site permettent de regrouper des secteurs différents et complémentaires. Le taux d'occupation était de 79 % au moment de l'achat. Depuis le mois d'octobre 2007, l'espace disponible est entièrement loué.

Fait marquants intervenus avant la clôture de l'exercice

Le **7 septembre 2007**, Ascencio a procédé lors d'une assemblée générale extraordinaire d'une part à la fusion par absorption de la société JYP Immo et d'autre part à la nomination d'un second commissaire.

Fait marquants intervenus après la clôture de l'exercice

Suppression des titres au porteur

Le gérant a décidé de faire adapter les statuts de la Sicafi afin de les rendre conformes au calendrier prévu par la loi du 14 décembre 2005 concernant la suppression des titres au porteur en vertu de la dérogation accordée en cette matière qui autorise l'organe de gestion à procéder à cette adaptation par voie d'un acte authentique. Par conséquent, l'article 13 des statuts coordonnés sera adapté avant le 31 décembre 2007 de manière à ce que les actions au porteur inscrites en compte-titres soient converties de plein droit en actions dématérialisées au 1er janvier 2008. Cette information sera relayée comme de droit aux actionnaires lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 décembre 2007.

Acquisition d'un nouveau portefeuille

Le 9 novembre 2007, Ascencio a réalisé une acquisition importante en acquérant 29 bâtiments pour la somme de 31,572 millions EUR (voir le communiqué de presse du 9 novembre 2007). Les bâtiments, tous récents, représentent une superficie totale d'environ 30.000 m², affectée exclusivement au commerce. Ils sont essentiellement implantés en Wallonie. Au moment de l'acquisition, le taux d'occupation était de 94,47 %



Prévisions 2007-2008

Durant l'exercice 2007-2008, Ascencio compte poursuivre sa stratégie d'investissement sur le marché de l'immobilier commercial. L'évolution actuelle de ce marché incite toutefois à redoubler de prudence et de vigilance en ce qui concerne la qualité des immeubles sélectionnés, ainsi que la valeur de leurs locataires.

Une première opération d'une valeur d'investissement de 35,8 millions EUR a été finalisée en novembre 2007. Afin de déterminer le prix total à payer pour les actions de ces sociétés, une valeur d'investissement des immeubles de

36,389 millions EUR a été retenue, soit une différence en plus de 0,586 millions EUR (1,63 %) par rapport à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier. Cette différence provient essentiellement du fait que le patrimoine des sociétés susmentionnées comprend des terrains non développés (qui ont été valorisés par l'expert à leur valeur actuelle sans tenir compte des perspectives) et un immeuble faisant l'objet d'une régularisation au niveau permis socio-économique pour lesquels l'expert a donné une valeur s'écartant de celle demandée par les vendeurs. Par cette acquisition, Ascencio s'assure

déjà en grande partie le développement du portefeuille par l'acquisition de bâtiments de qualité et concentre surtout son core business dans l'immobilier commercial de périphérie.

Avec cette acquisition, la part des loyers payés par le locataire 'Champion' à la Sicafi devrait représenter 18,38 % contre, successivement 20,86 % au 30 septembre 2007 et 22,89 % au moment de l'entrée en bourse au 14 février 2007. Cette acquisition permet donc à la Sicafi d'atteindre un ratio de diversification inférieur à 20 % en moins d'une année après l'entrée en bourse.

En moins de deux ans, grâce à une politique d'investissement dynamique, Ascencio se positionne comme un acteur important dans le segment retail. Elle continue de se concentrer encore davantage sur son cœur de métier, ce qui pourrait se traduire, en 2007-2008, par certaines réalisations d'actifs non commerciaux.



Commentaires sur les comptes consolidés

au 30 septembre 2007

Bilan consolidé résumé (KEUR) pour la période du 10 mai 2006 au 30 septembre 2007

Les actifs non courants reprennent principalement les immeubles de placement pour une juste valeur de 211.156 KEUR, des actifs financiers pour 611 KEUR constitués de cautions pour 37 KEUR et de placements à long terme pour 574 KEUR. Nous retrouvons également dans cette rubrique d'autres actifs immobilisés pour 600 KEUR dont 533 KEUR pour l'immeuble occupé par la Sicafi.

Un goodwill de 457 KEUR est aussi repris dans cette rubrique et trouve son origine dans l'acquisition du portefeuille de la S.A. JYP IMMO société absorbée par la Sicafi le 7 septembre 2007. Ce goodwill a fait l'objet d'une évaluation au 30 septembre 2007.

Les actifs courants regroupent des créances fiscales pour 2.018 KEUR (principalement des précomptes mobiliers à récupérer), des créances commerciales pour 517 KEUR, de la trésorerie pour 3.933 KEUR et divers autres postes pour 79 KEUR.

Au passif, nous terminons avec des fonds propres (avant distribution) de 151.572 KEUR. Les passifs non courants reprennent entre autres les dettes bancaires pour 53.616 KEUR utilisées sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 5.003 KEUR. Les passifs courants sont principalement constitués de dettes fiscales pour 5.268 KEUR soit les exit taxes des filiales absorbées durant ce premier exercice (MISA SA, GLI SA, LE COCHET SA, JYP IMMO SA) et un reliquat de dettes fiscales des sociétés absorbées lors de la constitution.

Actif	219.371
Actifs non courants	212.824
Actifs courants	6.547
Passif	219.371
Capitaux propres	151.572
Passifs non courants	59.994
Passifs courants	7.805

Compte de résultats consolidé résumé (KEUR) pour la période du 10 mai 2006 au 30 septembre 2007

Les principaux éléments du compte de résultats sont repris dans le tableau suivant :

Résultats consolidés	
(x 1.000 EUR)	
Résultat immobilier	13.732
Résultat d'exploitation	
avant résultat s/portefeuille	10.102
Résultat d'exploitation	14.057
Résultat net	11.927
Dividende brut	7.399

Le résultat net consolidé s'établit à 11.927 KEUR.

Cela résulte d'une part des investissements et d'une gestion dynamique de la trésorerie disponible et de l'endettement bancaire qui, pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2007, a permis d'obtenir un taux d'intérêt annuel moyen de 4,28 % sur les avances à terme fixe et d'autre part, d'une étroite maîtrise des frais de gestion et des frais généraux.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire un dividende net par action de 2,11 EUR (brut de 2,48 EUR) conforme aux prévisions.

Les résultats par action figurent dans le tableau ci-dessous :

Résultats consolidés par action	
en EUR	
Résultat immobilier	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,39
Résultat d'exploitation	4,72
Résultat net	4,00
Dividende brut	2,48

Perspectives financières

Sur base des éléments connus et d'hypothèses à la fois conservatrices et prudentes, nous avons établi le bilan prospectif du prochain exercice³ à périmètre constant, c'est-à-dire sans tenir compte de futures acquisitions si ce n'est celle survenue en novembre 2007, soit deux mois après la clôture des comptes.

	30/09/2007 (réalisé)	30/09/2008
ACTIF	219.371	259.997
Actifs non courants	212.824	252.771
Actifs courants	6.547	7.226
PASSIF	219.371	259.997
Capitaux propres	151.572	156.053
Passifs non courants	59.994	96.144
Passifs courants	7.805	7.800
Valeur intrinsèque par action (en EUR)	50,85	52,36
Ratio d'endettement	30,84 %	39,98 %
RESULTATS		
Résultat d'exploitation	10.102	13.483
Résultat sur portefeuille	3.955	2.685
Résultat financier	-1.963	-4.295
Résultat net après impôts	11.927	11.873
Résultat net par action	4,00 €	3,98 €
Montant distribué	7.399	8.763
Montant brut distribuable par action	2,48	2,94
Rendement brut par action / prix d'émission ⁴	5,35 %	5,88 %
Rendement net par action / prix d'émission	4,55 %	5,00 %

⁽³⁾ Les prévisions financières à trois ans peuvent être consultées dans le prospectus d'émission.

⁽⁴⁾ Le rendement est calculé sur base du rapport entre le montant brut distribué par action et le prix d'émission (50 EUR).



Evolution du cours de l'action

Evolution du cours de l'action

L'action Ascencio est cotée sur Euronext Brussels au marché réglementé des Small Caps selon le principe du double fixing depuis le 14 février 2007.

Lors de l'introduction en bourse, l'action Ascencio a été mise en vente à 50,00 € (tous frais inclus).

Evolution du cours (à la fermeture)



A l'ouverture de sa première cotation le 14 février 2007, la valeur est montée directement à 55,50 EUR, soit un gain de 12 %. Après la clôture de l'exercice, soit après six mois et demi d'activité, l'action Ascencio se stabilise au 30 septembre 2007 à 53,00 EUR (cours de clôture) marquant une légère baisse due à la conjoncture de 4,5 % par rapport à sa première cotation.

La différence entre le cours de bourse et la valeur intrinsèque avant distribution est peu élevée : une prime de 2,72 % au 30 septembre 2007 (NAV au 30 septembre 2007 : 50,85 EUR).

Si on compare le cours à la fermeture d'Ascencio à la fois à l'indice à la fermeture des Small Caps qui reprend toutes les sociétés cotées de la catégorie Small Caps (qui reprend les 46 sociétés cotées qui ont un taux de capitalisation moyen compris entre 30 et 126 millions EUR) et à l'indice à la fermeture du Bel 20 (qui reprend les 20 sociétés cotées les plus liquides), on remarque que l'action Ascencio s'est maintenue légèrement en deçà de l'indice Small Caps mais qu'elle a pu éviter les deux chutes importantes au cours de cette année 2007. De manière globale, l'action Ascencio a connu moins de soubresauts que l'indice Bel 20.

Comparaison indices Small Caps et Bel 20 - indice 100



La comparaison du cours de l'action Ascencio à la fermeture avec l'indice des Sicafi calculé par ING illustre une différence encore plus importante. En effet, le cours de l'action Ascencio a certes légèrement chuté de 5 unités mais moins que celui de l'indice Sicafi (rassemblant un nombre précis de chaque Sicafi dont Ascencio) en chute de 15 unités en prenant comme point de départ la date de l'entrée en bourse le 14 février 2007.

Comparaison indices ING sicafi - indice 100



Résultats en ligne avec le secteur

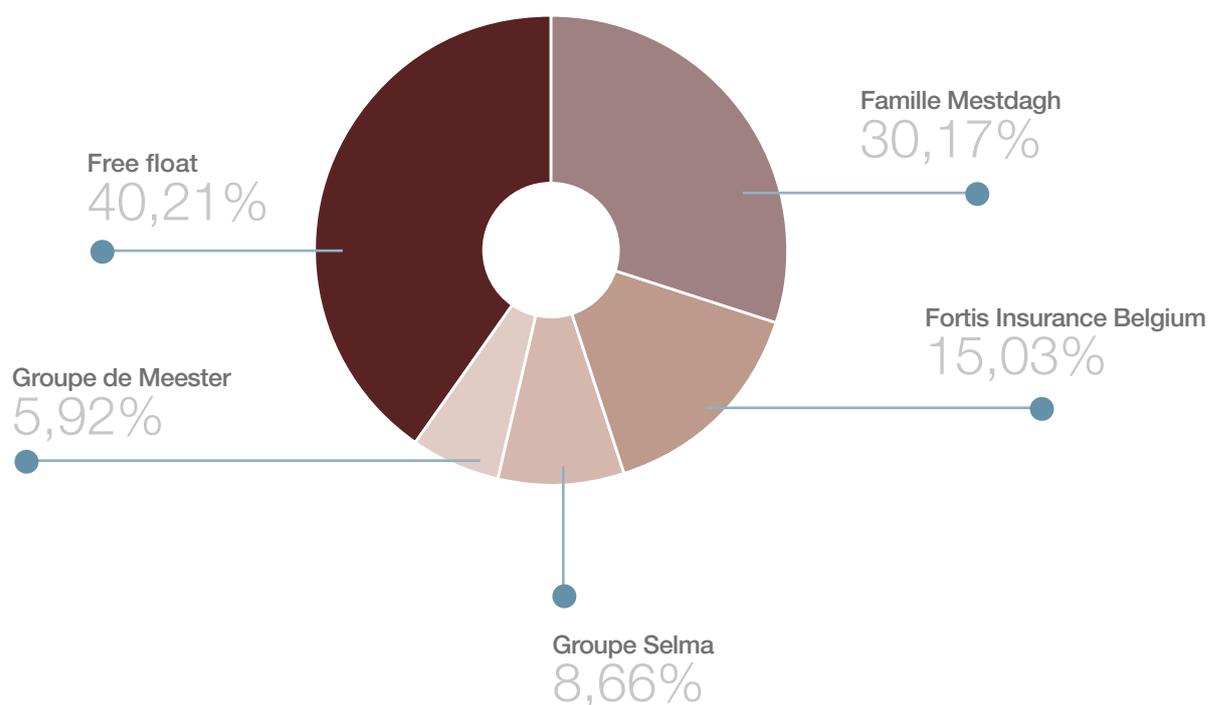
Les remous sur les marchés boursiers mondiaux, engendrés par la crise de l'immobilier résidentiel aux Etats-Unis, ont pesé sur le cours de Bourse d'Ascencio, comme sur tous les marchés.

En EUR	30/09/2007
Nombre d'actions cotées	2.980.625
Nombre d'actions émises	2.980.625
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	157.973.125
Cours de clôture au 30/09/07	53,00
Cours le plus élevé	57,50
Cours le plus bas	52,50
Cours moyen	55,69
Volume annuel	269.046
Volume mensuel moyen	33.630,75
Montant annuel traité	16.425.000
Vélocité	5,83
Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	50,85
Dividende brut par action	2,48
Dividende net par action	2,11

Actionnariat

A la fin août 2007, la Famille Mestdagh, actionnaire de la Sicafi, a légèrement accru sa participation, dépassant la barre des 30 % du capital.

Répartition de l'actionnariat au 30 septembre 2007



Agenda de l'actionnaire	
Assemblée générale pour 2006-2007	18 décembre 2007 à 10h30
Mise en paiement du dividende	21 décembre 2007
Résultats trimestriels au 31 décembre 2007	21 février 2008
Résultats semestriels au 31 mars 2008	16 mai 2008
Résultats trimestriels au 30 juin 2008	29 août 2008
Résultats annuels au 30 septembre 2008	18 novembre 2008
Assemblée Générale Ordinaire pour 2007-2008	16 décembre 2008 à 10h30



Rapport immobilier

commercial en Belgique

Le marché de l'immobilier commercial belge reste florissant, principalement dans le domaine de l'immobilier commercial en périphérie. En particulier, au niveau de cette niche spécifique sur laquelle Ascencio fonde sa stratégie, la prise en occupation a encore augmenté et représente désormais 45 % du marché global alors que la prise en occupation des magasins des centres-villes est restée relativement stables à 38 %, suivie par les centres commerciaux (17 % du total).

La Belgique a connu une longue période au cours de laquelle la création de nouveaux centres commerciaux était « cadencée » par une loi fédérale considérée comme très stricte. La « loi Ikea », en vigueur depuis deux ans, a transféré aux autorités locales la responsabilité d'autoriser la création de nouvelles surfaces commerciales. En conséquence, les opportunités recherchées par les promoteurs génèrent une vive concurrence entre les différentes communes belges. Les projets se multiplient. D'après l'expert immobilier d'Ascencio, il est question aujourd'hui de construire 1,2 million de mètres carrés de surfaces de vente qui s'ajouteraient au 1,7 million de mètres carrés actuels, de sorte qu'une augmentation de 70 % pointe à l'horizon 2012 ... même s'il est peu probable que tous ces projets voient le jour.

Les développements

Les traditionnelles « boîtes à chaussures » situées le long des grands axes sont de plus en plus remplacées par des développements de parcs commerciaux intégrés (« retail parks ») comme l'Hydrion qui a ouvert à Arlon il y a quelques années ou le nouveau complexe Blauwe Toren en construction à Bruges.

La prochaine phase en Belgique consistera sans doute à suivre le courant international du développement de nouveaux concepts commerciaux dans des zones à forte densité de passage comme les stades de football et les gares.

Enfin, au niveau des centres commerciaux, plus de 100.000 m² de nouvelles surfaces devraient être livrées en 2007 et 2008. A côté de redéveloppements en ville, comme Sint-Jan (Courtrai) et Stadsfeestzaal à Anvers, on dénombre quelques initiatives mi-publiques, mi-privées, incluant des commerces, du loisir, du résidentiel et parfois des bureaux. Le Kop Van Kessel Lo à Louvain et le projet Arteveld à Gand en sont des exemples.



Hannut :
Route de Huy 54

Le marché locatif

Une croissance des loyers s'est poursuivie de manière modérée en 2007 dans tous les secteurs du marché retail. Le marché de l'immobilier commercial en périphérie est resté relativement stable. Les prises en location et le niveau des loyers se sont maintenus. Cela se vérifie dans le taux d'occupation du portefeuille commercial d'Ascencio ainsi que celui des autres principaux acteurs de la place qui est proche de 100 %.

Cependant, les loyers des retail warehouses ont augmenté plus vite dans les localisations haut de gamme, dont Drogenbos (Rue de Stalle) en hausse de 20 % (180 EUR/m²/an) et Anvers (Bredabaan) en hausse de 16,7 % (175 EUR/m²/an). L'augmentation est de 5 % en moyenne par rapport à 2006 pour les autres localisations haut de gamme.

Quant aux commerces des rues principales, Anvers reprend la première place par rapport à Bruxelles. Dans ces deux villes - Rue Neuve et le Meir - on enregistre des loyers haut de gamme de 1.600 EUR /m²/an. Cependant, à Anvers, des loyers dans les rues adjacentes, dont la Huidevetterstraat et la Schuttershofstraat, sont enregistrés à plus de 2.000 EUR/m²/an.

Le marché de l'investissement

La demande élevée et l'offre insuffisante ont continué à exercer une pression sur les rendements exigés par les vendeurs. C'est ainsi que depuis le début de 2006, les rendements sont tombés de 6,50 à 5,50 % dans le segment du retail warehousing pour les investissements de meilleure qualité. Le même phénomène a été constaté dans les autres secteurs du marché (chute de 5,50 à 4,75 % pour les centres commerciaux, tandis que dans les rues commerçantes, les rendements bruts sont restés stables entre 4,00 et 5,00 %).

En moyenne, les investissements en retail représentent chaque année quelques 300 millions EUR. Au terme du premier semestre 2007, on relève déjà plus de 260 millions EUR d'opérations négociées.

La hausse la plus forte est enregistrée dans le segment du retail warehousing avec 40 % du total grâce notamment à deux transactions de portefeuille effectuées par les Sicafi Ascencio et Retail Estates. Dans le secteur des centres commerciaux, quelques 115 millions EUR ont été investis dans les premiers mois de 2007 avec la vente des Galeries de la Toison d'Or et celle de la Galerie Centre Monnaie respectivement à ING RED et Prowinko pour environ 50 millions EUR chacune. Le montant investi en moyenne de 40 millions EUR dans les rues commerçantes est en ligne avec la moyenne des cinq dernières années.

Kortrijk :
Gentsesteenweg 50-56



Evolution du portefeuille

	30/09/2007
Ratios clés	
(x '1.000 EUR)	
Loyers contractuels (incluant les garanties locatives)	15.827,65
Loyers contractuels comprenant la VLE des immeubles inoccupés	16.069,15
Rendement en % ⁵	7,09
Taux d'occupation en % ⁶	96,75

Tableau récapitulatif du portefeuille immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2007

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	Superficie (m ²)	Juste Valeur (EUR)	Valeur d'investissement (EUR)
Commerces	197.791	174.566.318	178.930.473
Autres	33.208	36.589.498	37.504.236
Total	230.999	211.155.816	216.434.709

Gent :
Pilorijstraat 20

Uccle :
Avenue de Fré 82

Marcinelle :
Avenue Mascaux 460

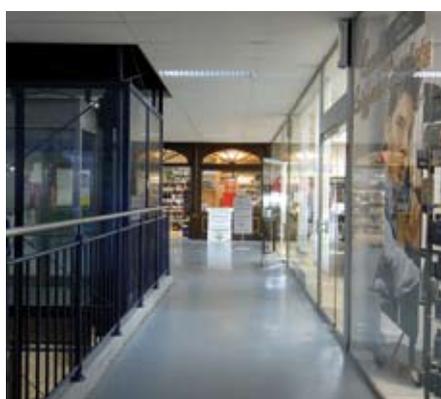
⁽⁵⁾ Yield initial net incluant les garanties locatives

⁽⁶⁾ Basé sur la valeur locative

Portefeuille immobilier

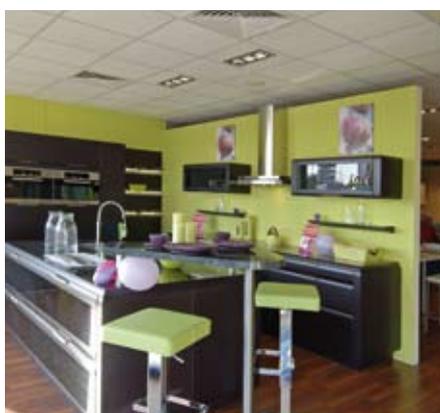
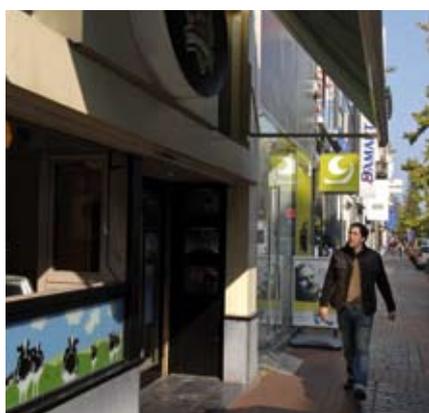
COMMERCES

Nom	Adresse des biens	Surface (m²)	Rendement (%)
Andenne	Avenue du Roi Albert - 5300 Andenne	2.318	7,08
Arona	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	1.796	6,67
Auderghem	Chaussée de Wavre 1130 - 1160 Auderghem	1.800	6,60
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2.685	5,76
Bonnelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Bonnelles	2.522	6,56
Bonnelles Tilff	Rue de Tilff 114 - 4100 Bonnelles	592	6,33
Braine-l'Alleud	Place St Sébastien 15 - 1420 Braine-l'Alleud	1.520	6,99
Chapelle-lez-Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle-lez-Herlaimont	2.237	7,87
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1.207	7,44
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2.500	7,08
Couillet	Chaussée de Philippeville - 6010 Couillet	294	6,97
Couillet	Chaussée de Philippeville 238 - 6001 Couillet	2.605	7,28
Courcelles	Place Franklin Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1.135	8,21
Dendermonde	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4.746	7,48
Dendermonde	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1.663	6,85
Dendermonde	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3.090	6,07
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	4.290	8,11
Dison	Rue du Jardin Ecole 37-39 - 4820 Dison	2.307	6,96
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2.180	7,60
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	1.945	7,20
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	3.376	8,58
Gerpennes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	4.455	7,07
Gerpennes	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	1.500	7,78
Gerpennes Trevisa	Route de Philippeville 136-148 - 6280 Loverval	2.670	6,43
Gerpennes VSG	Route de Philippeville 136-148 - 6280 Loverval	5.381	6,98
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1.957	7,11
Gilly	Chaussée de Ransart - 6060 Gilly	2.113	7,55
Gilly	Chaussée de Montigny 252 - 6001 Gilly	1.000	8,43
Gosselies	Rue Vandeveld 67 - 6041 Gosselies	1.332	6,75



COMMERCES

Nom	Adresse des biens	Surface (m ²)	Rendement (%)
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	1.951	7,38
Grand Trieu Chatelineau	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1.924	7,02
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2.515	7,10
Hannut	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	10.091	6,13
Hoboken	Sint Bernhardsesteenweg 586-590 - 2660 Hoboken	5.960	6,45
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1.750	7,02
Jemeppe-sur-Meuse	Rue du Pont 133 - 4101 Jemeppe-sur-Meuse	2.570	7,20
Jemeppe-sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1.546	6,75
Jodoigne	Rue du Piétrain 61a - 1370 Jodoigne	1.750	7,20
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1.730	7,88
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2.309	5,87
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 la Louvière	1.000	6,71
Laeken Marie-Christine	Rue Marie-Christine 185-191 - 1020 Laeken	1.477	6,57
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2.600	7,00
Laveu	Rue du Laveu 2-8 - 4000 Liège	3.130	7,51
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	6.127	6,93
Marchienne-au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2.010	7,64
Marcinelle	Avenue Mascaux 470 - 6001 Marcinelle	1.000	8,44
Marcinelle Mascaux 450	Avenue Eugène Mascaux 450 - 6001 Marcinelle	850	7,36
Marcinelle Mascaux 460	Avenue Mascaux 460 - 6001 Marcinelle	500	7,50
Mont-sur-Marchienne	Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775	6,46
Nivelles	Avenue du Centenaire - 1400 Nivelles	2.693	7,03
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1.950	6,96
Philippeville	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1.677	7,76
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5.375	6,23
Serbie	Rue de Serbie 42 - 4000 Liège	978	8,18
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint-Niklaas	1.031	8,10
Soignies	Rue du Nouveau Monde - 7060 Soignies	1.929	7,68



COMMERCES

Nom	Adresse des biens	Surface (m ²)	Rendement (%)
Sombreffe	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombreffe	1.140	8,26
St-Vasst	Avenue de l'Europe/Dufresnes - 7100 St-Vaast	998	7,10
Tournai	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Tournai	2.713	9,37
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazgenies	1.871	7,02
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2.503	5,91
Uccle	Avenue de Fré 82 - 1180 Uccle	3.816	5,91
Verviers Cochet Land	Rue Cuper / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	6.000	0,00
Verviers Coronmeuse	Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	620	7,63
Verviers Crapaurue 160	Rue Crapaurue 160-162 - 4800 Verviers	360	5,09
Verviers Crapaurue 178	Rue Crapaurue 178 - 4800 Verviers	200	5,75
Verviers Grand Bazar	Place Verte 2 - 4800 Verviers	6.594	6,33
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - 6760 Virton	1.397	7,10
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1.551	7,06
Waremmes	Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremmes	2.013	7,06
Wavre	Avenue des Princes 9 - 1300 Wavre	2.350	7,00

Sint-Niklaas :
Stationstraat 16-24

Bonnelles :
Route du Condroz 20-24

Gerpennes :
Route de Philippeville 196

AUTRES

Nom	Adresse des biens	Surface (m ²)	Rendement (%)
Anderlecht	Rue Van Soust 427 - 1070 Anderlecht	1.061	5,93
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2.220	8,58
Berchem-Sainte-Agathe	Rue de la Technologie 47 - 1082 Berchem-Ste-Agathe	1.015	8,96
Braine-l'Alleud	Avenue de L'Artisanat 13 - 1420 Braine-l'Alleud	2.249	8,12
Evere Conscience	Avenue Conscience 50-52 - 1140 Evere	520	6,72
Evere De Boeck	Rue de Boeck 54-56 - 1140 Evere	2.865	8,74
Florennes	Place Verte 21a-22 - 5620 Florennes	1.270	7,31
Forest	Chaussée d'Alsemberg 303 - 1190 Forest	2.118	7,06
Gosselies Aéroport	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6.810	7,94
Haren	Chaussée de Haecht 1221-1225 - 1130 Evere	3.248	6,41
Heppignies	Heppignies 1 - 6220 Heppignies	22.040	8,67
Laeken Stéphanie	Rue Stéphanie 144 - 1020 Laeken	0	0,00
Liège	Boulevard Saucy 20 - 4020 Liège	598	7,13
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	4.150	8,24
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	5.328	8,55
Verviers Crapaurue 170	Rue Crapaurue 170 - 4800 Verviers	470	7,09
Woluwe Saint-Lambert	Avenue du Péage 60 - 1200 Woluwe St-Lambert	2.210	8,70
Zaventem	Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	1.347	7,91
Zaventem Mercurius	Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	940	8,24

Overijse :
Brusselsesteenweg 288

Sint-Niklaas :
Stationstraat 16-24

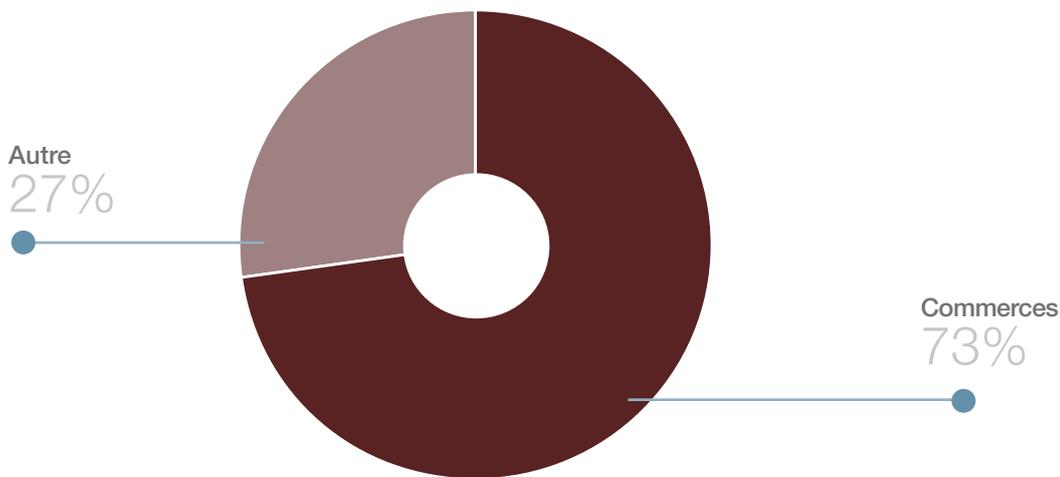
Berchem-Sainte-Agathe :
Rue de la Technologie 47



Analyse du portefeuille

Au 30 septembre 2007, le portefeuille d'Ascencio se compose de 91 immeubles, dont la superficie totale atteint 230.999 m² et une juste valeur de 211.155.816 EUR. Le taux d'occupation est de 96,75 %⁷.

Répartition par secteur d'activité



⁽⁷⁾ Sur base de la valeur locative estimée, le taux d'occupation exprime le pourcentage de la VLE des immeubles occupés par rapport à la somme de la VLE des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

Loverval :
Allée des Sports 11

Bonnelles :
Route du Condroz 20-24

Tournai :
Rue de la Tête d'Or 22



Rapport de l'expert

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 59, § 1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, sur les Sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle d'expertiser les immeubles qui feront partie de la Sicafi.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Notre mission a été réalisée en toute indépendance. Nous avons visité tous les immeubles. Les détails de nos méthodes, les sources d'information et les conditions de notre engagement sont repris dans notre rapport. Notre rapport est édité et daté à la date de la présente lettre.

Ainsi, nous avons estimé la valeur d'investissement des immeubles à la date du 30 septembre 2007 (arrondi à 1.000 EUR) à 216,435,000 EUR (Deux cent seize millions quatre cent trente cinq mille euros).

Après déduction de 2,5 % selon les recommandations de la BEAMA, et vos instructions, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de 211.156.000 EUR (Deux cent onze millions cent cinquante six mille euros).

Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 10 octobre 2007



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director
Head of Valuations and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle



Rapport financier

Bilan consolidé

	Notes	30/09/2007 (x1.000 EUR)
ACTIF		
I	Actifs non courants	
A	Goodwill	457
B	Immobilisations incorporelles	
C	Immeubles de placement	3 + 5 211.156
D	Projets de développement	
E	Autres immobilisations corporelles	6 600
F	Actifs financiers non courants	7 611
G	Créances de location - financement	
H	Participations mises en équivalence	
I	Créances commerciales et autres actifs non courants	
J	Actifs d'impôts différés	
	Total Actifs non courants	212.824
II	Actifs courants	
A	Actifs détenus en vue de la vente	
B	Actifs financiers courants	
C	Créances de location - financement	
D	Créances commerciales	517
E	Créances fiscales et autres actifs courants	8 2.061
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.933
G	Comptes de régularisation	9 36
	Total Actifs courants	6.547
	TOTAL ACTIF	219.371

I	CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
	Capitaux propres		
A	Capital	10	14.805
B	Prime d'émission	10	125.735
C	Actions propres		
D	Réserves	11	3.658
E	Résultat	12	11.927
	Résultat reporté - exercices antérieurs		
	Résultat de l'exercice		11.927
F	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4.289
	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	14	-264
H	Ecarts de conversion		
	Total des capitaux propres		151.572
II	PASSIF		
	Passifs non courants		
A	Provisions	15	145
B	Dettes financières non courantes		
	• Etablissement de crédit	16	53.616
	• Location - financement	16	5.003
C	Autres passifs financiers non courants	17	918
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
E	Autres passifs non courants	18	312
F	Passifs d'impôts différés		
	Passifs courants		59.994
	Passifs non courants		
A	Provisions		
B	Dettes financières courantes		
	• Etablissement de crédit	16	165
	• Location - financement	16	433
C	Autres passifs financiers courants		
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		
	• Dettes commerciales		1.052
	• Exit tax et impôts sociétés	19	5.176
	• Autres	20	141
E	Autres passifs courants		195
F	Comptes de régularisation	21	643
	Passifs courants		7.805
	Total Passif		67.799
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		219.371

Compte de résultats consolidé

		Notes	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
I	Revenus locatifs	22	13.725
II	Reprise de loyers cédés et escomptés		
III	Charges relatives à la location		
	Résultat locatif net (I+II+III)		13.725
IV	Récupération de charges immobilières	23	6
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	1.127
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	-1.126
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		
	Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		13.732
IX	Frais techniques	25	-263
X	Frais commerciaux		
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		
XII	Frais de gestion immobilière	26	-812
XIII	Autres charges immobilières	27	-361
	Charges immobilières		-1.436
	Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		12.296
XIV	Frais généraux	28	-2.008
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	29	-186
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		10.102
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement		
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers		
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement		5.071
	Perte de valeur sur goodwill		-1.116
	Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		14.057
XIX	Revenus financiers	30	32
XX	Charges d'intérêts	31	-1.967
XXI	Autres charges financières	32	-28
	Résultat financier (XIX+XX+XXI)		-1.963
	Résultat avant impôt		12.094
XXII	Produits des participations mises en équivalence		
XXIII	Impôt des sociétés	33	-167
XXIV	Exit tax		
	Impôts (XXIII+XXIV)		-167
	Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)		11.927
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		2.980.625
	Résultat net par action (EUR)	34	4,00

Tableau consolidé des flux de trésorerie

	Notes	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		0
Résultat de l'exercice		11.927
+ Résultat financier		1.963
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		167
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie		-3.556
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements		-5.071
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières		1.116
+ Autres charges non décaissées		399
Variations du besoin en fonds de roulement		244
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)		-580
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)		824
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		-3.756
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)		6.989
- Acquisitions d'immeubles de placement		-13.136
- Acquisition de sociétés immobilières (net du cash)		-27.826
- Acquisition d'autres actifs		-77
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)		-41.039
Transaction sur le capital (1)		-854
Nouveaux emprunts contractés		52.696
Emprunts et comptes-courants remboursés		-11.112
Remboursement des dettes de location-financement		-479
Augmentation des actifs non-courants		-611
Variation de la juste valeur des actifs financiers		
Intérêts payés		-1.688
Intérêts reçus		31
Flux de trésorerie des activités de financement (C)		37.983
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		3.933

(1) augmentation de capital en numéraire (62.500 EUR) diminuée des coûts d'augmentation de capital encourus dans le cadre des opérations de fusion, scissions et apports en date du 26 et 27 octobre 2006.

Etat consolidé des variations des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Capital A	Primes d'émission B	Actions propres C	Réserves disponibles D	Résultats non distribués E	Impact sur la juste valeur des frais de mutation F	Variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers F	Total des capitaux propres
Solde au 10 mai 2006								
Constitution de Ascencio SCA	63							63
Impact des opérations de fusions par absorption, scissions et apports effectuées en date du 26 et 27 octobre 2006	14.840	126.554		3.658				145.052
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement						-4.289		-4.289
Frais portés en réduction des fonds propres à la constitution	-98	-819				F		-917
Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers sur instrument de couverture							-264	-264
Résultat de l'exercice					11.927			11.927
Solde au 30 septembre 2007	14.805	125.735		3.658	11.927	-4.289	-264	151.572



Jemeppe-sur-Sambre :
Route de la Basse Sambre 1

Notes sur les comptes consolidés

NOTE 1 : Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés

INFORMATIONS GENERALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée « Ascencio SCA » ou la « Société ») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAF immobilière) de droit belge. Les états financiers consolidés ci-joints de la Société au 30 septembre 2007 et couvrant la période du 10 mai 2006 (date de constitution) au 30 septembre 2007 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 19 novembre 2007.

Tous les montants exprimés sont en milliers d'Euros sauf mention contraire.

BASES DE PREPARATION ET METHODES COMPTABLES

A. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application d'IFRS 7 – Instruments financiers : informations à fournir qui entre en vigueur à compter de l'exercice 2007-2008. L'application de cette norme entraînera une modification des informations présentées dans les notes sur les instruments financiers. La Société n'a pas non plus anticipé l'application de la norme IFRS 8, IFRIC 7, IFRIC 8, IFRIC 9, IFRIC 11 et IFRIC 12. La Société ne prévoit pas d'impact sur les états financier suite à leur application.

L'application de l'IFRIC 10 a été anticipée en ce qui concerne le goodwill.

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en millier d'euros. Les états financiers consolidés sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des immeubles (immobilisations corporelles) et des instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

Vous trouverez ci-après un récapitulatif des principes de base appliqués pour l'établissement des comptes consolidés.

C. BASE DE LA CONSOLIDATION

Les entreprises contrôlées par la Sicafi sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale. Cette dernière consiste à reprendre intégralement les composants inscrits à l'actif et au passif des entreprises consolidées, ainsi que les charges et produits, déduction faite des éliminations requises. Le contrôle constitue le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entité de façon à obtenir des avantages de ses activités. La consolidation des filiales commence dès l'instant où Ascencio SCA contrôle l'entité jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

D. INSTRUMENTS FINANCIERS

Couverture de la juste valeur

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés pour se couvrir contre les risques de taux résultant de ses activités. Les instruments financiers dérivés sont d'abord comptabilisés au coût. Après comptabilisation initiale, les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur dans les comptes annuels. Les profits ou les pertes résultant de modifications dans la juste valeur des instruments financiers dérivés sont immédiatement intégrés dans le compte de résultats, sauf si un instrument financier dérivé satisfait aux conditions de la comptabilité de couverture.

La juste valeur des instruments financiers dérivés est le montant que la société s'attend à percevoir ou à payer si l'instrument dérivé devait être cédé à la date de clôture.

Couverture des flux de trésorerie

Si un instrument financier peut être documenté en tant que couverture effective de la variabilité potentielle de flux de trésorerie imputable à un risque particulier relevant d'un actif, d'un passif ou d'une future transaction très probable, la part du résultat découlant de la mutation de valeur du dérivé, constituant une couverture effective, sera directement reprise dans les capitaux propres sous la rubrique "Variation de juste valeur d'actifs et de passifs financiers". La part non effective du dérivé d'intérêt financier, quant à elle, sera reprise dans le compte de résultats.

E. GOODWILL

Conformément à la norme IFRS 3, le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test annuel de perte de valeur.

F. IMMEUBLES DE PLACEMENT

EVALUATION LORS DE LA COMPTABILISATION INITIALE

Les immeubles de placement englobent tous les biens immobiliers proposés à la location. Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition lors de l'achat, en ce compris les frais annexes (tels que les commissions versées) et la TVA non déductible.

EVALUATION APRÈS LA COMPTABILISATION INITIALE

Au terme de chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue les éléments suivants avec précision :

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les droits réels sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SCA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ;
- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SCA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ainsi que les biens immobiliers sur lesquels portent ces droits ;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing immobilier à Ascencio SCA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ainsi que le bien immobilier sous-jacent.

Les experts effectuent leur évaluation conformément aux normes nationales et internationales. La juste valeur se définit conformément à la norme IAS 40 comme la valeur la plus probable que l'on puisse raisonnablement obtenir entre parties de bonne volonté et bien informées dans des conditions de vente normales. Cette juste valeur est calculée en réduisant la valeur d'investissement d'un montant estimé pour les frais de mutation. Le montant estimé pour les frais de mutation a été fixé forfaitairement à 2,5%.

Les pertes ou profits résultant des variations de la juste valeur d'un immeuble de placement sont repris au compte de résultats pour la période où ils sont survenus, et sont affectés aux réserves indisponibles lors de la distribution des bénéfices.

METHODE D'EVALUATION APPLIQUEE PAR L'EXPERT

Selon Jones Lang LaSalle :

Pour nos évaluations, nous travaillons avec le logiciel « Circle Investment Valuer ». Comme première méthode, nous avons adopté une approche statique de capitalisation; notre seconde méthode est un cash flow actualisé. De plus, nous effectuons un simple « sanity check » en terme de prix par mètre carré.

Nous avons estimé comme valeurs locatives les loyers obtenus dans le marché à la date de l'évaluation, (Valeur locative estimée ou ERV) basés sur des locations de surfaces comparables et sur des biens concurrentiels offerts en location. Nous nous sommes également basés sur l'avis professionnel de collègues actifs dans le marché locatif.

La capitalisation statique est réalisée sous forme de « Term and Reversion », dont le revenu actuel (basé sur les loyers contractuels) est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours, tandis que la ERV est capitalisée à perpétuité et actualisée. En effet, l'évaluation se fait en deux tranches dans le temps. Pour les baux commerciaux, dans les cas où la valeur locative est supérieure au loyer en cours, nous avons pris comme échéance la fin du bail. Nous n'avons pas anticipé d'augmentation de loyer aux triennats.

Dans certains cas, nous avons préféré utiliser une approche « hardcore » qui consiste à capitaliser la ERV à perpétuité, avant de procéder à des réajustements qui tiendraient compte des surfaces louées au-dessus ou au-dessous de leurs valeurs, des chômages locatifs, etc. Ces deux méthodes sont totalement acceptables, mais selon notre point de vue, le « Term and Reversion » donne une valeur pour des surfaces louées sur base de baux à long terme à des locataires de qualité, alors que la méthode « hardcore » ne donne pas sans ajuster directement le rendement « hardcore » de manière très subjective.

Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs basé sur l'analyse de biens vendus comparables sur le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs quand ils achètent dans ce type de marché. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- aucune récupération de charges ou de taxes dans un marché où il est habituel que le locataire les supporte ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir un revenu locatif ;
- frais exceptionnels.

Le rendement reflète également les attentes du marché telles que l'inflation et la croissance du marché locatif. Ainsi les loyers du marché à future échéance, quand un bail arrive à échéance par exemple, sont dans ce cas-là les prix actuels (sans tenir compte de l'inflation). Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode de cash flow actualisé où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation des cash flows (DCF) actualisés sont plus hauts que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur le jugement des évaluateurs en comparaison avec d'autres ventes réalisées. La première unité de comparaison est le rendement « équivalent », mais aussi le rendement initial net et le rendement de la ERV. Le rendement équivalent peut être défini comme le taux d'actualisation qui, si il est appliqué à tous les cash flows futurs anticipés (sans l'inflation), donne la valeur brute (ou plutôt le prix de vente dans le cadre de l'analyse d'une transaction comparable). L'analyse des ventes comparables sera, dans la mesure du possible, faite sur base de la même méthodologie que celle utilisée dans l'évaluation, mais il sera également tenu compte des ventes pour lesquelles les informations disponibles ne permettent pas une analyse aussi minutieuse ; les seules informations souvent disponibles étant le rendement initial et le prix au mètre carré. L'évaluateur s'inspirera de sa connaissance du fonctionnement des investisseurs actifs sur le marché et des négociations en cours à la date de l'évaluation. Cet élément est essentiel vu que pour des transactions terminées et analysées comme points de comparaison, dans le meilleur des cas, plusieurs mois se sont déjà écoulés.

Les facteurs du marché qui déterminent le rendement sont nombreux et différents facteurs peuvent être importants selon le type d'acheteurs. Finalement, c'est le jeu de l'offre et de la demande dans le marché de l'investissement qui permettra aux acheteurs de profiter d'un rendement généreux ou par contre les obligera à accepter un rendement inférieur ou tout simplement à ne pas procéder à l'acquisition du bien.

Dans le marché actuel, la demande d'investissement dépasse largement l'offre et les rendements pour tous types de biens sont ces deux dernières années sous forte pression à la baisse. Clairement, une évaluation est une opinion de valeur exprimée à un moment précis dans le temps et les valeurs peuvent monter tout comme elles peuvent descendre. C'est, en outre, une des raisons pour laquelle les rendements immobiliers sont plus élevés que pour ceux des instruments financiers liquides.

La valeur brute issue de l'évaluation peut être considérée comme étant notre opinion sur le prix que l'acheteur serait prêt à payer pour ce bien, incluant les coûts de transfert non récupérables tels que les droits d'enregistrement. La valeur nette est la valeur correspondante qui n'inclut pas ces coûts (par exemple, si les coûts de transfert s'élèvent à 10%, ce serait la valeur brute divisée par 1.1.) Ce dernier chiffre étant notre opinion sur le prix qui serait repris dans un hypothétique contrat de vente et sur base duquel les coûts de transfert seraient calculés. Aucune autre déduction n'est faite pour les autres coûts qui pourraient advenir dans une transaction de vente tels que des frais d'avocats ou des honoraires d'agents.

Nous avons également inclus un avis sur la juste valeur qui correspond à la valeur brute réduite de 2,5 % des droits de transfert.

DÉPENSES EFFECTUÉES POUR LES TRAVAUX RELATIFS AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les dépenses effectuées à l'occasion de travaux relatifs aux immeubles de placement sont à charge du résultat d'exploitation des immeubles si elles ne sont pas source d'avantages économiques. Elles sont portées à l'actif si elles accroissent les avantages économiques escomptés.

VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement est repris au compte de résultat de la période sous la rubrique "Résultat des ventes d'immeubles de placement", et est attribué au résultat reporté lors de l'affectation du résultat. Les commissions payées pour la vente d'immeubles, les frais de transaction et les obligations souscrites font partie intégrante du gain ou de la perte réalisé dans le cadre la cession.

G. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements linéaires calculés sur base de la durée d'utilité prévue et des pertes de valeur. L'immeuble occupé par la Société est valorisé à leur juste valeur.

Au cours de l'exercice durant lequel l'investissement est effectué, les amortissements sont comptabilisés au prorata du nombre de mois d'utilisation de l'actif.

Pourcentages d'amortissement annuels :
Installations machines et outillage : 20 %
Mobilier : 10 %
Matériel informatique : 33 %
Logiciel standard : 33 %

Si des indices donnent à penser qu'un actif a subi une perte de valeur potentielle, sa valeur comptable sera comparée avec sa valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur sera comptabilisée.

Au moment de la vente ou de la désaffectation d'immobilisations corporelles, les valeurs d'acquisition et les amortissements y afférents ou, pour les immeubles, leur juste valeur sont supprimés du bilan, et les plus-values ou moins-values réalisées seront comptabilisées dans le compte de résultats.

J. ACTIFS COURANTS

Les créances commerciales sont évaluées à leur coût amorti, déduction faite des réductions de valeur pour créances douteuses ou irrécouvrables. Les placements de trésorerie sont évalués à leur valeur d'acquisition ou à la valeur du marché si celle-ci est inférieure. Les frais annexes sont portés directement au compte de résultats.

K. CAPITAUX PROPRES

Les instruments de capitaux propres émis par la Société sont comptabilisés à la valeur de la contrepartie reçue, nette des frais d'émission.

Les dividendes ne sont comptabilisés qu'à l'issue de leur approbation par l'Assemblée générale des Actionnaires.

L. PROVISIONS

Une provision est portée au bilan lorsque:

- Ascencio SCA ou l'une de ses filiales doit s'acquitter d'une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de trésorerie sera nécessaire pour honorer cette obligation ;
- et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché, et le cas échéant reflétant le risque spécifique du passif.

M. DETTES COMMERCIALES

Les dettes commerciales sont évaluées à leur coût amorti à la date du bilan.

N. EMPRUNTS PORTEURS D'INTERETS

Les emprunts portant intérêts sont valorisés à la valeur de la contrepartie reçue, diminuée des coûts directement imputables. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant portée au compte de résultats sur la durée de l'emprunt, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

O. PRODUITS

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles. Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en déduction des produits locatifs sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

P. CHARGES

Les coûts des services payés, y compris ceux supportés pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

Q. COMMISSIONS PAYEES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES COÛTS DE TRANSACTION

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année.

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis.

R. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, auquel cas il est reconnu en capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société n'ayant pas le statut de Sicafi avec une Sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de

Sicafi entre dans le périmètre de consolidation, l'exit tax est intégrée en tant que passif acquis et n'est donc pas enregistrée dans le compte de résultats. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est porté dans le compte de résultats.

NOTE 2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de Ascencio sont estimés à leur juste valeur telle que déterminée par un expert indépendant.

Par ailleurs, la Société n'a pas dû procéder à des jugements significatifs dans l'application de ses méthodes comptables.

NOTE 3 Constitution du patrimoine de Ascencio SCA

La constitution du patrimoine immobilier de Ascencio SCA a été réalisée comme suit :

1. Acquisition de sociétés immobilières

La Société a acquis 100% des actions des sociétés suivantes :

Misa Belgique SA le 11 mai 2006
Groupe Lambert International SA le 29 juin 2006
Le Cochet SA le 6 septembre 2006
Jyp Immo SA le 7 mars 2007
Store Invest Developement SA et L'Orchidée Plaza SPRL le 7 septembre 2007

A la date d'acquisition, la Société a déterminé la juste valeur des actifs et passifs acquis, en ce compris le montant de l'exit tax lors de la fusion par absorption de ces sociétés par Ascencio. Ces sociétés ont été consolidées à partir de leur date d'acquisition.

Ces acquisitions peuvent être résumées comme suit :

Prix d'acquisition	29.339
Juste valeur des actifs et passifs acquis	27.790

Goodwill	1.549

Au 31 mars 2007, le Conseil d'Administration a décidé dans le cadre de l'arrêté des comptes intermédiaires à cette date d'acter une perte de valeur à hauteur de 1.116 (présenté sous la ligne perte de valeur sur goodwill dans le compte de résultats) liée à l'acquisition des immeubles de la société Jyp Immo SA. Conformément à l'IFRIC 10, la perte de valeur a été maintenue dans le compte de résultats consolidé au 30 septembre 2007.

Les sociétés Misa Belgique SA, Groupe Lambert International SA et Le Cochet SA ont été absorbées par Ascencio SCA en date du 10 janvier 2007. La société Jyp Immo SA a été absorbée par Ascencio SCA en date du 7 septembre 2007.

2. Opérations de fusions, scissions et apports

En date du 26 et 27 octobre 2006, les actionnaires de la Société ont approuvé les opérations de fusions par absorption, scissions partielles et apports en nature décrites ci-dessous. En contrepartie de ces opérations, la Société a émis 2.968.625 actions nouvelles. La date de prise d'effet comptable des fusions est scissions a été fixée au 31 octobre 2006.

Opération	Actif net transféré à la Société	Nombre d'actions émises
Scission partielle de Trevista SA et Immo V.S.G. SA	5.662,0	115.859
Scission partielle de Adamas International SA et Opora SA	6.099,3	124.808
Scission partielle de Immo Legrand SA et Lemcy SA		
Fusion par absorption de Industriel SA	5.401,6	110.529
Scission partielle de Centre Commercial Régence SA		
Apport en nature effectué par Monsieur Rossetto	18.024,3	368.823
Fusions par absorption de Amimmo, SA Lojefrac SA, Immotoll SA, Arti 13 SA, Filimomm SA, Devibel SA		
Scission partielle de Gustave Mommaerts et Compagnie SA		
Apport en nature effectuée par Monsieur Jean-Claude de Meester de Ravenstein	12.325,0	252.200
Fusion par absorption de Fremespar SA	12.508,6	255.957
Scission partielle de Wininvestissements SA	6.874,7	140.672
Apport en nature effectué par Fortis Insurance Belgium	35.950,0	735.637
Scission partielle de Mecco Gossent SA	42.206,0	863.640
TOTAL	134.051,5	2.968.125

Au moment de ces opérations, une différence de 4.289 entre la valeur d'investissement des immeubles apportés en représentation de l'augmentation de capital et la juste valeur calculée conformément à la norme IAS40 a été comptabilisée dans la rubrique F du passif intitulée « Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ».

3. Acquisition d'immeubles

La Société a également procédé à l'acquisition de 6 immeubles depuis le 10 mai 2006 pour un montant (en ce compris les frais d'acquisition) de 13.136.

NOTE 4 Information sectorielle

Une ventilation des revenus et charges a été faite pour distinguer un résultat d'exploitation sur immeubles commerciaux et un résultat d'exploitation sur les autres immeubles.

	Commercial	Autres	Total
Revenus locatifs et refacturation de charges	10.769	4.083	14.852
	72,51%	27,49%	
Charges imputées par secteur	-2.160	-396	-2.556
Résultat d'exploitation des immeubles	8.609	3.687	12.296

NOTE 5 Immeubles de placement

Solde au 10 mai 2006	0
Acquisitions (juste valeur)	206.019
Variation de la juste valeur enregistrée dans le compte de résultats (+/-)	5.137
Solde au 30 septembre 2007	211.156

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, après déduction des frais de cession. La valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

La juste valeur reflétée au 30 septembre 2007 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle à cette date. Le Conseil d'Administration n'a pas connaissance de faits ou d'événements qui porteraient à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée.

NOTE 6 Autres immobilisations corporelles

	Immeuble	Autres	Total
Solde au 10 mai 2006	0	0	0
Acquisitions	599	366	965
Amortissements		-299	-299
Variation de la juste valeur de l'immeuble occupé par Ascencio	-66		-66
Solde au 30 septembre 2007	533	67	600

Le poste « Immeubles » reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean Mermoz à Gosselies occupé par la Société. Au 30 septembre 2007, cet immeuble a été valorisé à sa juste valeur. Compte tenu du fait que cet immeuble a été acquis récemment par la Société suite à l'acquisition de la société Groupe Lambert International SA, sa valeur comptable aurait été quasi-identique s'il avait été valorisé au coût amorti.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

NOTE 7 Actifs financiers non courants

Placements de trésorerie non courants	573
Autres	38
Solde au 30 septembre 2007	611

NOTE 8 Créances fiscales et autres actifs courants

Précomptes mobiliers à récupérer	1.961
Droits d'enregistrement à récupérer	14
Impôts des sociétés à récupérer	43
TVA à récupérer	35
Autres	8
Solde au 30 septembre 2007	2.061

NOTE 9 Comptes de régularisation de l'actif

Intérêts payés d'avance	2
Revenus immobiliers courus non échus	1
Charges payées d'avance	20
Autres	13
Solde au 30 septembre 2007	36

NOTE 10 Capital

Au 30 septembre 2007, le capital social s'élève à 14.903 et est représenté par 2.980.625 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 126.554.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital à hauteur de 917, le capital et les primes d'émission tel que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2007 s'élèvent respectivement à 14.805 et à 125.735.

L'évolution du nombre de titres au cours de l'exercice peut se résumer comme suit :

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500
Division par 5 de l'action en date du 23 octobre 2006	10.000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine de la Société tel qu'exposé dans la note 3	2.968.125
Nombre d'actions au 30 septembre 2007	2.980.625

L'assemblée générale du 23 octobre 2006 a également conféré au Gérant statutaire l'autorisation de procéder pendant une période de 5 ans à des augmentations de capital à hauteur de 5.097 en une ou plusieurs fois aux conditions prévues par les dispositions légales.

NOTE 11 Réserves

Réserves disponibles	3.658
Solde au 30 septembre 2007	3.658

NOTE 12 Résultat de l'exercice

Le résultat net consolidé de l'exercice s'établit à 11.927 . Un montant brut de 7.399 sera proposé à l'Assemblée Générale ordinaire en rémunération du capital sur base du résultat net issu des comptes statutaires.

NOTE 13 Dividende par action

Un dividende brut par action de 2,48 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sur base du résultat net issu des comptes statutaires.

NOTE 14 Instruments financiers

Pour l'exercice débutant le 1er octobre 2007, un instrument de couverture portant sur un montant notionnel de 20.000 a été mis en place. Il s'agit d'un IRS (Interest rate swap) d'une durée minimale d'un an et d'une durée maximale de 15 ans dont le taux est fixé à 3,70% (hors marge). Cet IRS est couplé à une option (swaption) concédée à la banque Fortis exerçable à partir du 1er octobre 2008 à chaque fixing de l'IRS pendant une période de 14 ans lui permettant de mettre fin à l'IRS en fonction de l'évolution des taux longs.

Au 30 septembre 2007, la juste valeur de ces instruments financiers est de 264 (passif).

NOTE 15 Provisions

Solde au 10 mai 2006	0
Constitution	145
Solde au 30 septembre 2007	145

La provision a été constituée afin de faire face à un risque identifié dans le cadre de l'acquisition des titres de la société Le Cochet SA.

NOTE 16 Dettes financières

		Echéant	dans l'année	dans les 5 ans	dans plus de 5 ans
Etablissements de crédit	53.781		165	53.341	275
Dettes de location financement	5.436		433	2.903	2.100
Solde au 30 septembre 2007	59.217		598	56.244	2.375

Les dettes envers les établissements de crédit sont essentiellement à taux flottant ; seul un montant de 20.000 étant couvert par un instrument de couverture dont les modalités sont reprises en note 22.

La société dispose d'une ouverture de crédit globale de 175.000 auprès de plusieurs institutions financières. Ces lignes sont consenties jusque décembre 2011 pour 150.000 et juin 2014 pour 25.000. Elles sont utilisables sous la forme d'une ou de plusieurs avances dont les périodes d'intérêts ne peuvent excéder 12 mois. Au 30 septembre 2007, ces lignes sont utilisées à hauteur de 52.696. Le taux d'intérêt moyen des prélèvements sur ces lignes a été de 4,2820 % pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2007.

Le solde, soit 1.085, est constitué de plusieurs crédits d'investissements qui trouvent leur origine dans les filiales qui ont été absorbées au cours de l'exercice.

Les dettes de location financement concernent divers immeubles. Les engagements de la Société en matière de location-financement pour les années futures peuvent se résumer comme suit :

	Paiements minimaux 31 octobre 2006 2006	Valeur actuelle des paiements minimaux
Montants dus pour les contrats de location-financement		
• à moins d'un an	753	433
• à plus d'un an mais moins de 5 ans	3.940	2.903
• à plus de 5 ans	2.356	2.100
Moins charges d'intérêts futures	(1.613)	N/A
Moins dettes courantes	(433)	
Dettes non-courantes de location-financement	5.003	

Le taux moyen pondéré de ces dettes de location financement s'élève à 5,88 %. La valeur de marché de ces dettes de location-financement n'est pas significativement différente de leur valeur comptable au 30 septembre 2006.

NOTE 17 Autres passifs financiers non courants

Solde à payer du prix d'acquisition de JYP Immo	573
Juste valeur des instruments de couverture	264
Autres	81
Solde au 30 septembre 2007	918

Le solde du prix d'acquisition des titres JYP Immo est payable en mars 2009 à hauteur de 50 %, le dernier paiement devant intervenir en mars 2012. Cette dette est soumise à intérêt

NOTE 18 Autres passifs non courants

Garanties locatives reçues	312
Solde au 30 septembre 2007	312

NOTE 19 Dettes fiscales

Impôts des sociétés	32
Exit tax à payer	5.144
Solde au 30 septembre 2007	5.176

NOTE 20 Autres dettes courantes

Tva à payer	91
Rémunérations et charges sociales	50
Solde au 30 septembre 2007	141

NOTE 21 Comptes de régularisation du passif

Revenus immobiliers perçus d'avance	33
Intérêts et autres charges courus non échus	606
Autres	4
Solde au 30 septembre 2007	643

NOTE 22 Contrats de location

La Société donne ses immeubles de placement en location simple. La majorité des contrats de location incluent une clause selon laquelle les loyers sont revus annuellement selon l'index belge des prix à la consommation («indice santé»).

Malgré que les loyers soient payables anticipativement, sur base trimestrielle ou semestrielle, une provision est généralement demandée pour les charges locatives et les taxes incombant à la Société font l'objet d'une régularisation annuelle refacturée.

Le tableau ci-dessous présente les loyers futurs non indexés qui seront perçus de façon certaine jusqu'à l'échéance du prochain triennat :

	30 septembre 2007
A moins d'un an	15.232
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	53.814
A plus de cinq ans	111.746
Total	180.792

Revenus locatifs	
Loyers perçus	13.343
Revenus garantis	382
Solde au 30 septembre 2007	13.725

NOTE 23 Récupération des charges immobilières

Récupération sur remises en état au terme du bail	6
Solde au 30 septembre 2007	6

NOTE 24 Récupération de charges locatives

Le montant des charges locatives répercutées aux locataires soit 1.127 est légèrement supérieur au total des charges leur incombant (1.126) car pour quelques locataires ces charges locatives font l'objet d'une facturation périodique sous la forme de provisions et sont donc de ce fait répercutées aux locataires avant qu'elles ne soient effectivement prises en charge par la Sicafi.

NOTE 25 Frais techniques

Réparations et entretiens d'immeubles	262
Autres	1
Solde au 30 septembre 2007	263

NOTE 26 Frais de gestion immobilière

Frais de gérance	213
Appointements et salaires	323
Honoraires divers de gestion	210
Autres	66
Solde au 30 septembre 2007	812

NOTE 27 Autres charges immobilières

Assurances	108
Amortissements	19
Précompte à charge du propriétaire	167
Autres	67
Solde au 30 septembre 2007	361

NOTE 28 Frais généraux

Honoraires d'avocats	317
Rémunération banque dépositaire	19
Honoraires bureaux d'étude	108
Honoraires des Commissaires	48
Honoraires de Notaires	115
Honoraires comptables et fiscaux	392
Autres honoraires divers	490
Redevances Euronext et CBFA	123
Autres	396
Solde au 30 septembre 2007	2 008

NOTE 29 Détail autres charges et revenus d'exploitation

Refacturations de frais divers	45
Autres produits divers	12
Droits d'enregistrement	-22
Autres charges diverses	-221
Solde au 30 septembre 2007	-186

NOTE 30 Revenus financiers

Intérêts perçus	32
Solde au 30 septembre 2007	32

NOTE 31 Charges financières

Intérêts sur emprunts	1 967
Solde au 30 septembre 2007	1 967

NOTE 32 Autres charges financières

Frais de banque et commissions	28
Solde au 30 septembre 2007	28

NOTE 33 Impôts

Impôts courants	-167
Solde au 30 septembre 2007	-167

Cette charge d'impôts est relative à l'impôt courant sur le résultat des filiales de la société. Au 30 septembre 2007, la Société dispose de pertes fiscales d'environ 1.950. Du fait du statut fiscal dont bénéficie la Société, aucun impôt différé actif n'a été reconnu au 30 septembre 2007.

NOTE 34 Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur). Le résultat dilué par action est identique car la Société ne dispose pas d'instruments dilutifs.

Résultat de l'exercice (numérateur)	11.927
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.980.625
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	4,00

NOTE 35 Information relative aux parties liées

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des transactions avec les parties qui sont liées à Ascencio SCA.

	Achats de services	Revenus locatifs	Charges financières
Actionnaires et sociétés liées aux actionnaires			
Fortis Banque	448	-	1.644
Fortis Insurance Belgium (1)-	-	93	-
Mestdagh SA-	-	2.344	-
Equilis SA	183	-	-
Autres actionnaires (1)	-	382	-
Autres parties liées			
H&B Management SA	74		

(1) Les revenus locatifs perçus de Fortis Insurance Belgium et des autres actionnaires résultent des garanties locatives données par ceux-ci sur les surfaces non louées données par les apporteurs à l'occasion de la constitution de la Sicafi.

Au 30 septembre 2007, les soldes ouverts vis-à-vis de ces parties liées se détaillent comme suit :

	Créances courantes	Passifs courants
Actionnaires et sociétés liées aux actionnaires		
Fortis Banque	-	297
Fortis Insurance Belgium	36	-
Fremespar SA	-	76
Mestdagh SA	-	-
Equilis SA	-	183
Autres actionnaires	36	

Le solde ouvert vis-à-vis de Fortis Banque représente le pro-rata des intérêts sur les dettes financières au 30 septembre 2007.

Concernant le solde ouvert vis-à-vis de la société Equilis SA, il concerne des prestations réalisées dans le cadre de divers travaux d'assistance dans l'étude de différents projets d'investissements dont trois se sont réalisés au cours de cet exercice.

Cette dette est reprise dans la rubrique D 'Dettes commerciales et autres dettes courantes' au passif du bilan.

L'intervention de la société Equilis est plus amplement détaillée dans la rubrique 'Gouvernance d'entreprise' sous le titre 'Règlement des conflits d'intérêts'.

NOTE 36 Rémunération des dirigeants

La rémunération de Ascencio SA, Gérant statutaire, est fixée à 4% du montant distribuable, soit 344 pour l'exercice écoulé. Ce montant ne sera payé qu'après l'assemblée générale de la société.

En outre, les jetons de présence émoluments payés par Ascencio SA à ses administrateurs du fait de leur présence aux séances du Conseil et du Comité d'audit se sont élevés à 12 pour l'exercice écoulé. Ces montants sont refacturés par Ascencio SA à la Société.

Enfin, la rémunération des dirigeants effectifs de la Société, Messieurs Carl Mestdagh et Jean-Marc Deflandre s'est élevée respectivement à 200 et 99 (hors TVA) pour l'exercice écoulé.

NOTE 37 Filiales

Nom	Participation directe et indirecte
Etudibel SA	100%
Store Invest Developpement SA	100%
L'Orchidée Plaza SPRL	100%

NOTE 38 Honoraires des commissaires et des personnes avec lesquelles ils sont liés

Emoluments du collège des commissaires

Deloitte Reviseurs d'Entreprises	20.000 EUR
Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises	15.000 EUR
Autres missions d'attestation effectuée par le commissaire (Deloitte)	69.000 EUR
Autres missions extérieures à la mission revisorale (Deloitte)	67.800 EUR
Missions de conseil fiscal effectuées par des sociétés liées au commissaire (Deloitte)	187.950 EUR

Tous les montants sont exprimés en EUR hors TVA

NOTE 39 Evénements postérieurs à la date de clôture

Acquisition des sociétés LSI Retail NV, LSI projects NV et Immatov NV

En date du 9 novembre 2007, Ascencio a acquis la totalité des parts sociales des sociétés immobilières LSI Retail NV, LSI Projects NV et Immatov NV pour le prix de 31,572 millions EUR.

Ces trois sociétés sont propriétaires de 19 sites répartis majoritairement en Wallonie. Tous les bâtiments sont à vocation commerciale et sont situés en périphérie des villes. Cinq terrains font également partie de cette transaction. Ces terrains ne seront pleinement acquis par Ascencio qu'à la condition résolutoire que les permis d'urbanisme soient délivrés avant le 03 août 09 pour entamer les développements immobiliers prévus.

Le patrimoine immobilier de ces sociétés a été évalué par l'expert immobilier à la date du 19 octobre 2007, qui a fixé la valeur d'investissement à 35,803 millions EUR. Par rapport à cette valeur d'investissement, le rendement brut immédiat est de 6,34 %. Suite à cette acquisition, le patrimoine de la Sicafi (en juste valeur) augmente de 16,95 % par rapport au portefeuille existant de la Sicafi au 30 septembre 07.

Afin de déterminer le prix total à payer pour les actions de ces sociétés, une valeur d'investissement des immeubles de 36,389 millions EUR a été retenue, soit une différence en plus de 0,586 millions EUR (1,63 %) par rapport à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier. Cette différence provient essentiellement du fait que le patrimoine des sociétés susmentionnées comprennent des terrains non développés (qui ont été valorisés par l'expert à leur valeur actuelle sans tenir compte des perspectives) et un immeuble faisant l'objet d'une régularisation au niveau permis socio-économique pour lesquels l'expert a donné une valeur s'écartant de celle demandée par les vendeurs. Le Conseil d'Administration a estimé que la valeur retenue pour calculer le prix se justifiait amplement compte tenu des potentialités de développements de ces terrains et de la qualité intrinsèque des immeubles dont la plupart sont relativement récents.

L'acquisition de ces trois sociétés sera comptabilisée sur base du prescrit de la norme IFRS 3.

Le portefeuille immobilier acquis par Ascencio réunit 29 bâtiments implantés surtout dans la région de Liège et du Hainaut, avec une surface totale de 30.000 m². La durée moyenne de l'ensemble des baux est de 13 ans. Tous les bâtiments sont récents, le plus ancien datant de 1998. 27 locataires sont présents sur l'ensemble des sites, de sorte que le taux d'occupation de l'ensemble des biens est de 96,4 %.

Parmi les locataires principaux se retrouvent Krefel et Hubo mais aussi d'autres enseignes très connues également – Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, etc.

Avec cette acquisition, la part des loyers payés par le locataire 'Champion' à la Sicafi devrait représenter 18,38 % contre, successivement 20,86 % au 30/09/2007 et 22,89 % au moment de l'entrée en bourse au 14 février 2007. Cette acquisition permet donc à la Sicafi d'atteindre un ratio de diversification inférieur à 20 % en moins d'une année après l'entrée en bourse.

Cette acquisition se fera par endettement bancaire. Compte tenu des dettes des sociétés acquises, le taux d'endettement qui était de 30,55 % au 30 septembre 07 devrait se situer légèrement au-dessus des 40 % après l'acquisition.

Comptes statutaires

Les comptes statutaires sont abrégés en application de l'article 105 du code des sociétés. Les comptes seront déposés après l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 décembre 2007. Le collège des commissaires a attesté sans réserve les états financiers de Ascencio SCA au 30 septembre 2007 et couvrant la période du 10 mai 2006 au 30 septembre 2007. Le rapport du collège des commissaires sur ces états financiers inclut également les informations complémentaires requises résultant de l'application par Ascencio SCA des articles 523 et 524 du Code des Sociétés au cours de l'exercice écoulé.

Bilan statutaire

	Notes	30/09/2007 (x1.000 EUR)
ACTIF		
I	Actifs non courants	
A	Goodwill	457
B	Immobilisations incorporelles	
C	Immeubles de placement	198.936
D	Projets de développement	
E	Autres immobilisations corporelles	600
F	Actifs financiers non courants	611
G	Créances de location - financement	
H	Participations financières	6.261
I	Créances commerciales et autres actifs non courants	
J	Actifs d'impôts différés	
	Total Actifs non courants	206.865
II	Actifs courants	
A	Actifs détenus en vue de la vente	
B	Actifs financiers courants	5.064
C	Créances de location - financement	
D	Créances commerciales	466
E	Créances fiscales et autres actifs courants	1.969
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.902
G	Comptes de régularisation	36
	Total Actif courants	11.437
	TOTAL ACTIF	218.302

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
I	Capitaux propres	
A	Capital	14.805
B	Prime d'émission	125.735
C	Actions propres	
D	Réserves	3.658
E	Résultat	11.924
	Résultat reporté - exercices antérieurs	
	Résultat de l'exercice	11.924
F	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4.289
	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-264
H	Ecart de conversion	
	Total des capitaux propres	151.569
II	Passif	
	Passifs non courants	
A	Provisions	145
B	Dettes financières non courantes	
	- Etablissement de crédit	53.616
	- Location - financement	5.003
C	Autres passifs financiers non courants	918
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	
E	Autres passifs non courants	312
F	Passifs d'impôts différés	
	Passifs non courants	59.994
	Passifs courants	
A	Provisions	
B	Dettes financières courantes	
	- Etablissement de crédit	165
	- Location - financement	433
C	Autres passifs financiers courants	
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	
	- Dettes commerciales	1.047
	- Exit tax et impôts sociétés	4.120
	- Autres	142
E	Autres passifs courants	194
F	Comptes de régularisation	638
	Passifs courants	6.7039
	Total Passif	66.733
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	218.302

Compte résultat statutaire

	Notes	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
I	Revenus locatifs	12.111
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	
III	Charges relatives à la location	
	Résultat locatif net (I+II+III)	12.111
IV	Récupération de charges immobilières	
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	964
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-966
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	
	Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	12.109
IX	Frais techniques	-253
X	Frais commerciaux	
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	
XII	Frais de gestion immobilière	-812
XIII	Autres charges immobilières	-361
	Charges immobilières	-1.426
	Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	10.683
XIV	Frais généraux	-1.696
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	354
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	9.341
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.955
	Variations de la juste valeur des immobilisations financières	376
	Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	13.672
XIX	Revenus financiers	12
XX	Charges d'intérêts	-1.740
XXI	Autres charges financières	-18
	Résultat financier (XIX+XX+XXI)	-1.746
	Résultat avant impôt	11.926
XXII	Produits des participations mises en équivalence	
XXIII	Impôt des sociétés	-2
XXIV	Exit tax	
	Impôts (XXIII+XXIV)	-2
	Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)	11.924
	Nombre d'actions ordinaires en circulation	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)	4,00



Waremme :
Chaussée Romaine 189

Rapport du collège des commissaires

RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SCA ASCENCIO SICAFI SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2007

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la SCA ASCENCIO SICAFI et de ses filiales (le « Groupe ») pour l'exercice clôturé le 30 septembre 2007 et couvrant la période du 10 mai 2006 (date de constitution) au 30 septembre 2007, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes comprennent le bilan consolidé arrêté le 30 septembre 2007, le compte de résultats consolidé et les états consolidés de flux de trésorerie et de variations des capitaux propres pour l'exercice de 17 mois clos le 30 septembre 2007, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à € (000) 219.371 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice, part du Groupe, de € (000) 11.927.

Responsabilité du Gérant dans l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du Gérant. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du Collège des Commissaires

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Dans le cadre de cette évaluation du risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par le Groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du Gérant et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Opinion

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 septembre 2007 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés le 30 septembre 2007, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS, telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du Gérant.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés.

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées, ainsi que de leur situation, de leur évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur leur développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Le 28 novembre 2007

Le collège des Commissaires

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



Rik NECKEBROECK

ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises
SCC
Représentée par



Philippe PIRE

BD-WORLD

BD-WORLD

ENTREE

OUVERT LE DIMANCHE

Document
permanent

Renseignements généraux

DÉNOMINATION

Ascencio est une société d'investissement à capital fixe ou Sicaf publique de droit belge.

Siège social

Le siège social est établi avenue Jean Mermoz 1 bâtiment H boîte 4 à 6041 Gosselies.

Il peut être transféré par simple décision du gérant en tout endroit de la région de Bruxelles-capitale ou de la région de langue française en Belgique.

Registre des personnes morales

Ascencio est inscrite au Registre des Personnes Morales de Charleroi sous le numéro 0881.334.476.

Constitution, forme juridique et publication

La société a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions le 10 mai 2006, suivant acte dressé par le notaire Olivier Vandenbroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, publié par extraits aux Annexes au Moniteur belge, le 24 mai 2006, sous le numéro 06087799. Les statuts coordonnés se trouvent à la fin de ce rapport annuel.

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Objet social

Ascencio SCA a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers.

Par biens immobiliers, on entend :

- les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil ainsi que les droits réels sur des immeubles ;
- les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées ;
- les droits d'option sur des immeubles ;
- les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visées à l'article 31 ou à l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 44 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ;
- ainsi que tous autres biens, actions ou droits qui seraient compris dans la définition donnée aux biens immobiliers par la réglementation applicable aux Sicaf Immobilières.

La société peut accomplir, tant en Belgique qu'à l'étranger, tout acte nécessaire ou utile à la réalisation de son objet social ou se rattachant, directement ou indirectement, à celui-ci, conformément à la réglementation applicable aux Sicaf immobilières et aux statuts. Elle peut notamment, tant en Belgique qu'à l'étranger, conformément à la réglementation applicable aux Sicaf immobilières et aux présents statuts :

- a) réaliser toute opération commerciale ou financière en relation directe ou indirecte avec des biens immobiliers (tels que définis ci-dessus), notamment l'achat, la vente, l'apport, l'échange, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion de tels biens ou la constitution de tout droit réel sur de tels biens ;
- b) acquérir et céder (notamment par achat, échange ou vente ou au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une scission ou d'une souscription) des actions, parts ou intérêts dans toute société immobilière ou dans toute entreprise immobilière, existantes ou à constituer, et détenir de tels actions, parts ou intérêts ;
- c) prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat et, à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat ;
- d) contracter des emprunts ;
- e) consentir des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers ;
- f) consentir des crédits au profit d'une filiale ou d'une filiale commune de la société et se porter garant d'une telle filiale ;
- g) détenir tout droit intellectuel utile ou nécessaire à la réalisation de son objet social ;

h) à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités étant entendu que (i) ces placements devront être diversifiés afin d'assurer une répartition adéquate du risque et répondre aux critères visés par l'article 5.2 des statuts, que (ii) la détention de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite de la politique de placement de la société, et que (iv) les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue. Les placements en valeurs mobilières devront, en outre, être effectués conformément aux critères fixés par la Loi du 20 juillet 2004 et à ses arrêtés d'exécution et ces valeurs mobilières devront être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un État membre de l'Union Européenne ou être négociables sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public dont la liquidité est assurée.

Conformément à l'article 48 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, la société ne peut agir comme promoteur immobilier.

Exercice social

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Les statuts de la SCA et de la SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi et au siège social de la Sicafi sis Avenue Jean Mermoz 1 Bâtiment H, Boîte 4, à 6041 Charleroi. Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi.

Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux Annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers ainsi que sur le site www.ascencio.be.

Les Comptes annuels et les rapports y afférent sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le désir de les recevoir.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.ascencio.be.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le prospectus peuvent être consultés au siège social d'Ascencio sca.

La sicaf immobilière

Le statut de la Sicafi est organisé par les références à la loi du 20 juillet 2004 ainsi que par l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières.

La Sicafi doit être agréée par la Commission Bancaire, Financière des Assurances comme organisme de placement collectif et, à cet effet, elle doit répondre aux conditions suivantes :

- Elle doit être prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions ;
- Son activité se limite au placement dans la catégorie des biens immobiliers et accessoirement au placement en valeurs mobilières ou liquidités ;
- Elle ne peut agir comme promoteur immobilier ;
- Elle répond de règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- Les parts de la Sicafi sont cotées en bourse ;
- Les immeubles sont comptabilisés trimestriellement à leur juste valeur par des experts immobiliers indépendants ;
- Aucun ensemble immobilier ne peut représenter plus de 20 % du total de l'actif ;

- Le ratio d'endettement sur le total des actifs est limité à 65 % ;
- Elle peut hypothéquer ni donner en sûreté plus de 40 % de la valeur des immeubles ni 75 % d'un seul immeuble ;
- Les résultats nets sont exonérés d'impôts et 80 % au moins doivent être distribués ;
- Un précompte mobilier de 15 % est retenu lors du paiement du dividende.

Les sociétés qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt de liquidation appelé l'exit tax sur la différence réelle de l'avoir social et la valeur fiscale nette de cet avoir au taux de 16,5 %, majoré de la contribution complémentaire de crise de 3 %, soit au total 16,995 %.

Capital social

Capital souscrit

Au 31 octobre 2006, le capital social de la Sicafi s'élève à 14.903.125 EUR et est représenté par 2.980.625 Actions sans désignation de valeur nominale.

Ces actions sont entièrement libérées.

Capital autorisé

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence de maximum 14.903.125 EUR. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 octobre 2006. Elle est renouvelable.

Statuts d' Ascencio SCA

société d'investissement immobilière à capital fixe de droit belge, en abrégé « Sicaif Immobilière de droit belge » existant sous la forme d'une société en commandite par actions à B-6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz, 1 boîte 4
N° d'entreprise : 0881.334.476 RPM Charleroi - STATUTS COORDONNES au 2 février 2007

Constituée sous la dénomination sociale RETAIL IMMO, suivant acte dressé par le notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le dix mai deux mille six, publié par extraits aux annexes au Moniteur belge, le vingt-quatre mai suivant, sous le numéro 06087799.

Dont les statuts ont été refondus pour les mettre en conformité avec son statut de société d'investissement immobilière à capital fixe de droit belge, en abrégé « Sicaif Immobilière de droit belge » suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), le vingt-trois octobre deux mille six, contenant notamment adoption de la dénomination sociale actuelle, publié par extraits aux annexes au Moniteur belge du treize novembre suivant, sous le numéro 06170625, et ont ensuite été modifiés suivant dix-neuf procès-verbaux dressés par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), les vingt-six et vingt-sept octobre deux mille six, tous publiés aux annexes au Moniteur belge du trente novembre suivant, sous les numéros 06179102, 06179101, 06179100, 06179099, 06179098, 06179097, 06179096, 06179095, 06179094, 06179093, 06179092, 06179091, 06179090, 06179089, 06179088, 06179087, 06179086, 06179085 et 06179084.

Statuts modifiés depuis lors :

- Suivant procès-verbal dressé par le notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, notaire associé de résidence à Bruxelles, le dix janvier deux mil sept, en cours de publication aux annexes du Moniteur belge.
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire associé de résidence à Bruxelles, le deux février deux mil sept, en cours de publication aux annexes du Moniteur belge.

TITRE I – CARACTERE DE LA SOCIETE – ASSOCIES – RAISON SOCIALE – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE – OBJET

Article 1 – Caractère - Dénomination

La société est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions. Elle est dénommée « Ascencio ».

La société est soumise au régime des sociétés d'investissement à capital fixe dénommées « SICAF publique de droit belge » visées à l'article 19 de la loi du vingt juillet deux mil quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après « la loi du vingt juillet deux mil quatre »).

La dénomination de la SICAF, et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « Société d'Investissements en biens immobiliers à capital fixe publique de droit belge » ou « SICAFI publique de droit belge » et doivent être immédiatement suivies de ces mots.

La société opte pour la catégorie de placements prévue à l'article 7, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la loi du vingt juillet deux mil quatre.

Elle est régie par la loi du vingt juillet deux mil quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (ci-après « la loi du vingt juillet deux mil quatre ») et par l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF immobilières (ci-après « l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq ») ou par l'arrêté royal qui remplacera cet arrêté royal à partir de son entrée en vigueur.

La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Article 2 – Associés commandités – actionnaires

La société se compose de deux catégories d'associés :

1. la société anonyme Ascencio dont le siège social est établi à 6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4, immatriculée au registre des personnes morales, sous le numéro d'entreprise 0881.160.173.), associé commandité, qui est indéfiniment et solidairement responsable de tous les engagements de la société.
2. les associés commanditaires qui ont la qualité d'actionnaires et qui ne sont responsables qu'à concurrence de leur apport et sans solidarité.

Article 3 – Siège social

Le siège social est établi avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 à B-6041 Charleroi (Gosselies).

Il peut être transféré en tout endroit de la région de Bruxelles-Capitale ou de la région de langue française de Belgique par simple décision de la gérance qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

La société peut établir par décision de la gérance des sièges administratifs ou d'exploitation ou des succursales en Belgique ou à l'étranger.

La société devra conserver son administration centrale en Belgique.

Article 4 – Objet

1. La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers (au sens de l'arrêté royal de l'article 2, 4° de l'arrêté royal du 10 avril 1995) et l'investissement dans de tels biens.

Par biens immobiliers, on entend :

- a. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil ainsi que les droits réels sur des immeubles ;
- b. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées ;
- c. les droits d'option sur des immeubles ;
- d. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visées à l'article 31 ou à l'article 129 de la loi du vingt juillet deux mille quatre ;
- e. les certificats immobiliers visés à l'article 44 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf immobilières ;
- f. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ;
- g. ainsi que tous autres biens, actions ou droits qui seraient compris dans la définition donnée aux biens immobiliers par la réglementation applicable aux Sicaf Immobilières.

2. La société peut accomplir, tant en Belgique qu'à l'étranger, tout acte nécessaire ou utile à la réalisation de son objet social ou se rattachant, directement ou indirectement, à celui-ci, conformément à la réglementation applicable aux Sicaf immobilières et aux présents statuts. Elle peut notamment, tant en Belgique qu'à l'étranger, conformément à la réglementation applicable aux Sicaf immobilières et aux présents statuts :

- a. réaliser toute opération commerciale ou financière en relation directe ou indirecte avec des biens immobiliers (tel que définis ci-dessus), notamment l'achat, la vente, l'apport, l'échange, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion de tels biens ou la constitution de tout droit réel sur de tels biens,
- b. acquérir et céder (notamment par achat, échange ou vente ou au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une scission ou d'une souscription) des actions, parts ou intérêts dans toute société immobilière ou dans toute entreprise immobilière, existantes ou à constituer, et détenir de tels actions, part ou intérêts ;
- c. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat et, à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat ;
- d. contracter des emprunts,
- e. consentir des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers ;
- f. consentir des crédits au profit d'une filiale ou d'une filiale commune de la société et se porter garant d'une telle filiale ;

- g. détenir tout droit intellectuel utile ou nécessaire à la réalisation de son objet social ;

- h. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités étant entendu que (i) ces placements devront être diversifiés afin d'assurer une répartition adéquate du risque et répondre aux critères visés par l'article 5.2 des présents statuts, que (ii) la détention de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite de la politique de placement de la société, et que (iv) les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue. Les placements en valeurs mobilières devront, en outre, être effectués conformément aux critères fixés par la loi du vingt juillet deux mil quatre et à ses arrêtés d'exécution et ces valeurs mobilières devront être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un État membre de l'Union Européenne ou être négociables sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public dont la liquidité est assurée.

3. Conformément à l'article 48 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq, la société ne peut agir comme promoteur immobilier.

Article 5 – Répartition des investissements - Politique de Placement

1. Les actifs de la société sont investis en biens immobiliers tels que définis à l'article 4 des présents statuts. Ces placements immobiliers sont principalement des immeubles commerciaux. La société peut aussi investir en immeubles semi-industriels et en immeubles de bureaux. Les biens immobiliers seront géographiquement répartis dans l'ensemble de la Belgique et, le cas échéant, dans des États membres de l'Union européenne.
2. Les placements en valeurs mobilières, autres que les biens immobiliers visés ci-dessus, sont effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif. Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs qui ne sont pas placés en biens immobiliers. La société ne peut détenir des valeurs mobilières que lorsqu'elles sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne ou négociées au Nyse, au Nasdaq ou sur une Bourse suisse.

Article 6 – Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

La société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification des statuts et moyennant le consentement du gérant.

La société ne prend pas fin par la dissolution, la démission, la révocation, la faillite, la mise sous concordat judiciaire ou toute autre cause de fin des fonctions de son gérant.

Cette (ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s), conformément à la réglementation applicable et aux présents statuts, par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves, disponibles ou indisponibles, ou de primes d'émission, par l'émission ou non d'actions, ordinaires ou privilégiées, avec ou sans droit de vote, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, l'article 11 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF immobilières et les présents statuts. Ces augmentations de capital peuvent également se réaliser par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription - attachés ou non à une valeur mobilière - donnant droit à la souscription d'actions. Les primes d'émission, s'il en existe, devront être affectées par le gérant, en cas d'augmentation de capital décidée par lui, après imputation éventuelle des frais, à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par le gérant, comme prévu ci-avant, éventuellement être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés.

TITRE II – CAPITAL SOCIAL

Article 7 – Capital

Le capital social est fixé à la somme de quatorze millions neuf cent trois mille cent vingt-cinq euros (€ 14.903.125,00-).

Il est représenté par deux millions neuf cent quatre-vingt mille six cent vingt-cinq (2.980.625) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/ deux millions neuf cent quatre-vingt mille six cent vingt-cinquième (1/2.980.625ème) de l'avoir social et entièrement libérées.

Article 8 – Capital autorisé

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et conditions qu'il fixera en une ou plusieurs fois, à concurrence de maximum quatorze millions neuf cent trois mille cent vingt-cinq euros (14.903.125,00-).

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans, à partir de la publication du procès-verbal de la présente assemblée.

Elle est renouvelable.

Article 9 – Augmentation de capital

1. Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux articles 558, et le cas échéant 560 du Code des sociétés, ou par décision du gérant dans le cadre du capital autorisé.
2. En cas d'émission publique d'actions de la société, celle-ci devra se conformer aux règles prescrites à l'article 75, alinéa 1, de la loi du vingt juillet deux mille quatre et aux articles 28 et suivants de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF immobilières ainsi qu'aux règles prescrites en cas d'émission publique.
3. Lors de toute augmentation de capital, le gérant fixe le taux et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Article 10 – Droit de préférence

En cas d'augmentation de capital par souscription en espèces, les actions sont offertes par préférence aux propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs titres au jour de l'émission.

Conformément à l'article 11 §1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires.

Article 11 – Augmentation du capital par apport en nature

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

En outre, et conformément à l'article 11 §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602 alinéa 3 du Code des sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
2. Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport;
3. Le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Article 12 – Rachat et aliénation d'actions propres

1. L'assemblée générale, statuant conformément à l'article 620 du Code des sociétés, peut autoriser le gérant à acquérir contre des espèces ou prendre en gage les actions entièrement libérées de la société, sans préjudice de l'article 621 de ce Code et du point 2 du présent article.
2. Le gérant est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de la société contre des espèces lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater de la publication de l'acte constitutif de la société et est renouvelable par l'assemblée générale pour des termes identiques.
3. Sans préjudice de l'article 622 § 2 du Code des sociétés, le gérant est autorisé à aliéner, aux conditions qu'il détermine, les actions propres acquises par la société. Sans préjudice de ce qui précède, le gérant est également autorisé à aliéner, conformément à l'article 622 § 2, alinéa 2, 2°, du Code des sociétés les actions propres acquises par la société pour éviter à la société un dommage grave et éminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater de la publication de l'acte constitutif de la société et est renouvelable par l'assemblée générale pour des termes identiques.
4. Les autorisations prévues par la présente disposition sont également valables pour les acquisition et aliénation d'actions faites par des filiales visées à l'article 627 du Code des sociétés

TITRE III – DES TITRES

Article 13 – Forme

Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale, dans les limites prévues par la loi.

Dans les limites prévues par la loi, leur titulaire peut, à tout moment et à ses frais, demander la conversion de ses titres au porteur en titres nominatifs ou dématérialisés, de ses titres nominatifs en titre au porteur ou dématérialisés.

Tout titre dématérialisé peut être converti en titre nominatif ou au porteur et inversement aux frais de l'actionnaire, tant que la loi le permet.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives dont tout actionnaire peut prendre connaissance. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession entre vifs ou pour cause de mort de titres nominatifs ainsi que toute conversion de titres sont inscrites audit registre.

Conformément à l'article 468 du Code des sociétés, le nombre de titres dématérialisés en circulation à tout moment est inscrit, par catégorie de titres, dans le registre des titres nominatifs au nom de l'organisme de liquidation.

Article 14 – Déclarations de transparence

Conformément aux prescrits de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées en bourse et réglementant les offres publiques d'acquisition, et sans préjudice de celle-ci, toute personne physique ou morale qui détient ou acquiert des titres, représentatifs ou non du capital, doit déclarer à la gérance de la société et à la Commission bancaire financière et des assurances le nombre de titre qu'elle possède directement, indirectement ou de concert avec une ou plusieurs autres

personnes, lorsque ces titres lui confèrent des droits de vote atteignant une quotité de cinq pour cent (5%) ou plus du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à la déclaration.

Toute acquisition additionnelle ou toute cession de titres, intervenue dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'alinéa précédent, doit également faire l'objet d'une déclaration à la gérance de la société et à la Commission bancaire financière et des assurances lorsqu'à la suite d'une telle opération les droits de vote afférents aux titres atteignent une quotité de cinq pour cent, dix pour cent, quinze pour cent, vingt pour cent et ainsi de suite par tranche de cinq points, du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de l'opération donnant lieu à déclaration, ou lorsqu'ils tombent en-dessous de l'un de ces seuils ou du premier seuil de cinq pour cent visé à l'alinéa 1er.

La loi précitée du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf mil et ses arrêtés d'exécution sont applicables aux déclarations devant être effectuées en vertu de la présente disposition.

TITRE IV – GERANCE

Article 15 – Gérance

1. La société est gérée, dans l'intérêt exclusif des actionnaires, par un gérant, désigné par les présents statuts.
2. Le gérant doit être associé commandité de la société ; Il doit s'agir d'une personne morale.
3. Le gérant statutaire est irrévocable, sauf en justice, pour un juste motif.
4. La personne morale désignée en qualité de gérant doit désigner, parmi ses associés, gérants, administrateurs, membres du comité de direction, du conseil de direction ou du conseil de surveillance ou travailleurs, un

représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant permanent ne contracte toutefois aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la société.

5. Les membres des organes d'administration, de direction et de gestion journalière du gérant doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie prévues par l'article 4, § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq. Ne peuvent exercer des fonctions de membres des organes d'administration, de direction et de gestion journalière du gérant, les personnes qui se trouvent dans un des cas visé à l'article 39 de la loi du vingt juillet deux mille quatre.

Article 16 – Gérant statutaire unique

Est nommée gérant statutaire unique: la société anonyme « Ascencio » ayant son siège social à B-6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 ; immatriculée au registre des personnes morales, sous le numéro d'entreprise 0881.160.173.

Article 17 – Fin du mandat du gérant

Les fonctions du gérant prennent fin:

- en cas de démission du gérant, étant entendu que le gérant ne peut démissionner que si sa démission est possible au vu des engagements qu'il a pris à l'égard de la société et ne met pas la société en difficulté et que sa démission doit être notifiée par la convocation d'une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de sa démission et les mesures à prendre;
- en cas de révocation en justice pour un juste motif ;
- en cas de dissolution, de faillite ou toute autre procédure analogue affectant le gérant.
- en cas de perte, dans le chef de tous les membres des organes d'administration, de direction et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises par l'article 4, § 1er, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre; cette assemblée doit être réunie dans les trois mois; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration, de direction ou de gestion journalière du gérant ne remplissent plus les conditions précitées, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du vingt juillet deux mille quatre;

- en cas d'interdiction au sens de l'article 39 de la loi du vingt juillet deux mille quatre, affectant tous les membres des organes d'administration, de direction et de gestion journalière du gérant; dans ce cas, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale avec comme ordre du jour le constat éventuel de la perte de ces conditions et les mesures à prendre; cette assemblée doit être réunie dans les trois mois; si seuls un ou plusieurs membres des organes d'administration, de direction ou de gestion journalière du gérant sont affectés par l'interdiction précitée, le gérant pourvoit à leur remplacement dans les trois mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant; le tout, dans l'un et l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 92 de la loi du vingt juillet deux mille quatre;
- en cas de cessation des fonctions du gérant, la société n'est pas dissoute. Le nouveau gérant sera choisi par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification des statuts.

Article 18 – Pouvoirs du gérant

1. Le gérant de la société a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale. Sauf si pareille compétence appartient à l'assemblée générale, le gérant établit tous les rapports ou projets de rapports et autres documents que la société est tenue d'établir et accomplit tous les actes que la société est tenue d'accomplir en vertu de la réglementation qui lui est applicable.

Sans préjudice de la généralité de ce qui précède :

- le gérant établit en particulier le rapport annuel et le rapport semestriel visés à l'article 76, § 1er, de la loi du vingt juillet deux mille quatre ainsi que tout prospectus devant être établi en cas d'offre publique de titres par la société.
- le gérant désigne les experts conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et propose le cas échéant à la Commission bancaire, financière et des assurances toute modification à la liste des experts visée à l'article 5, § 1er, 8° dudit Arrêté Royal.
- le gérant propose le cas échéant à la Commission bancaire, financière et des assurances la modification du dépositaire conformément à l'article 12, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.
- le gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la société sur des biens immobiliers conformément à l'article 13, § 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

2. Le gérant peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la loi du vingt juillet deux mille quatre ainsi que ses Arrêtés d'exécution.

3. Le gérant peut fixer la rémunération de ce ou ces mandataires, qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société. Le gérant peut révoquer ce ou ces mandataires en tout temps.

Article 19 – Représentation de la société

1. La société est représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice, par le gérant, suivant les règles légales et statutaires de représentation de ce gérant - personne morale.
2. La société est en outre valablement engagée par des mandataires de la société dans les limites de leur mandat.
3. Conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, dans tout acte de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'article 2, 4° dudit Arrêté Royal, la société sera représentée par le gérant, agissant par deux personnes physiques qui doivent être membres de son organe d'administration et dont l'un doit être le représentant permanent.

Article 20 : Procès – verbaux

Les délibérations du gérant sont constatées dans des procès-verbaux signés par celui-ci.

Ces procès-verbaux sont inscrits ou reliés dans un registre spécial.

Les délégations ainsi que les avis et votes donnés par écrit ou autres documents y sont annexés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

Article 21 – Rémunération du gérant

1. Le gérant recevra une part du bénéfice fixée selon les modalités définies ci-après, conformément à l'article 19 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq. Il aura en outre droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la Sicafi en manière telle que la part fixée ci-après soit un pourcentage net.
2. La part du gérant est calculée chaque année en fonction du dividende brut de l'exercice comptable concerné tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la société.
3. Cette part est égale à quatre pour cent (4%) du dividende brut distribué.
4. La part ainsi calculée est due au dernier jour de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation du dividende par l'assemblée générale de la société.
5. Le calcul de la part du gérant est soumis au contrôle du Commissaire.

Article 22 – Prévention des conflits d'intérêts

1. La société est structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux actionnaires, conformément à l'article 40, § 2, de la loi du vingt juillet deux mille quatre.
2. Le gérant, les membres des organes d'administration, de direction et de gestion journalière du gérant de la société et les mandataires de la société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans une opération avec la société ou avec une société dont elle détient le contrôle, ou obtenir un quelconque avantage à l'occasion

d'une telle opération, que si cette opération présente un intérêt pour la société, se situe dans sa politique de placement et est réalisée à des conditions de marché normales et conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

3. La société doit préalablement informer la Commission bancaire, financière et des assurances des opérations visées à l'alinéa 2.
4. Les opérations visées à l'alinéa 2 sont immédiatement rendues publiques et doivent faire l'objet d'une mention spéciale dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.
5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas:
 - à l'acquisition de valeurs mobilières par la société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle le gérant de la société ou les membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du deux août deux mille deux relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers;
 - à l'acquisition, par les personnes visées à l'alinéa premier, d'actions de la société;
 - aux opérations portant sur les liquidités de la société dont le gérant ou un des membres de ses organes d'administration ou de gestion journalière se portent contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du deux août deux mille deux relative à la surveillance du secteur financier et aux marchés financiers.
6. En outre, le gérant doit se conformer aux articles 523 et 524 du Code des sociétés.

TITRE V - CONTRÔLE

Article 23 – Contrôle

1. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels doit être confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et agréés par la CBFA. Ce ou ces commissaires sont nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable et ne peuvent être révoqués que pour juste motif, éventuellement sous peine de dommages-intérêts. L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires, ainsi que leurs émoluments.
2. L'article 141, 2° du Code des sociétés n'est pas applicable à la société ayant le statut de société d'investissement à capital fixe, conformément à l'article 83, § 1er, alinéa 2, de la loi du vingt juillet deux mille quatre.

TITRE VI – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 24 – Composition - pouvoirs

L'assemblée générale se compose du ou des associé(s) commandité(s) et de tous les propriétaires d'actions qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataires moyennant l'observation des prescriptions légales ou statutaires.

Article 25 – Réunions

L'assemblée générale annuelle se réunit le deuxième jour ouvrable autre qu'un samedi après le quatorze décembre de chaque année à quatorze heures trente minutes. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant un/cinquième du capital social. Les assemblées générales se tiennent au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Article 26 – Convocations

L'assemblée générale, tant annuelle qu'extraordinaire, se réunit sur la convocation du gérant ou des commissaires. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément à la loi.

Article 27 – Admission à l'assemblée

Le ou les associé(s) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée générale sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Les propriétaires d'actions dématérialisées doivent trois jours ouvrables avant l'assemblée, déposer auprès des établissements que le gérant aura désigné, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale. Les propriétaires d'actions nominatives doivent, dans le même délai, informer par un écrit (lettre ou procuration) le gérant, de leur intention d'assister à l'assemblée et indiquer le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote. Dans le même délai, les propriétaires de titres au porteur doivent effectuer le dépôt de leurs titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation».

Article 28 – Représentation

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, pourvu que celui-ci soit lui-même actionnaire et qu'il ait accompli les formalités requises pour être admis à l'assemblée.

Toutefois, les personnes morales et l'associé commandité peuvent être représentés par un mandataire non actionnaire; les mineurs, interdits ou autres incapables agissent par leurs représentants légaux. Le gérant peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans le délai indiqué à l'article 27 des statuts. Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes, doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 29 - Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le gérant. Le président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs parmi les actionnaires.

Article 30 – Liste de présence

Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des actionnaires ainsi que le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leurs mandataires avant d'entrer en séance.

TITRE VII – ECRITURES SOCIALES – REPARTITION

Article 31 – Droit de vote des actionnaires

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. En cas d'acquisition ou de prise en gage par la société de ses propres actions, le droit de vote attaché à ces titres est suspendu.
3. Les votes se font par main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des voix.

Article 32 – Délibérations de l'assemblée générale – Droit de vote

1. Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du gérant.
2. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la Commission bancaire, financière et des assurances, conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.
3. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quelque soit le nombre de titres représentés à l'assemblée, à la majorité des voix. Aucune assemblée générale ne peut délibérer sur des points ne figurant pas à son ordre du jour.

Article 33 – Procès-verbaux

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau, l'(es) associé(s) commandité(s) et les actionnaires qui le demandent. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

Article 34 – Ecritures sociales

L'exercice social commence le premier octobre et se clôture le trente septembre.

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément au Code des sociétés et à l'arrêté royal du trente janvier deux mil un et aux dispositions de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux SICAF Immobilières.

Les frais pouvant être supportés par la société sont notamment les frais de constitution, d'organisation et de domiciliation de celle-ci, les frais du service des actions de la société, les coûts liés aux transactions sur les immeubles et aux opérations de placement, la rémunération du gérant et les frais visés à l'article 21 des statuts, les frais de gestion technique, surveillance, entretien, maintenance, etcaetera des biens immobiliers de la société qui ne sont pas reportés sur les locataires, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société.

En outre, le gérant établit un inventaire chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

Article 35 – Distribution

1. L'article 616 du Code des sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société, conformément à l'article 20, § 4, de la loi du vingt juillet deux mille quatre.
2. Conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du vingt et un juin deux mille six 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, la société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants:
 - quatre-vingt- pour cent (80%) du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe audit arrêté royal; et
 - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 6 dudit arrêté royal.
3. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du gérant.

Article 36 – Dividendes

1. Le paiement des dividendes se fait aux époques et aux endroits désignés par le gérant. Celui-ci pourra, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes; il fixe le montant de ce(s) acompte(s) et la date de leur paiement.
2. Les dividendes et tantièmes non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits.

TITRE VIII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 37 – Dissolution

En cas de dissolution de la société, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra une rémunération conforme à celle de l'article 21 des statuts.

Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs qui pourront être des personnes physiques ou morales et qui seront nommés par l'assemblée générale des actionnaires moyennant l'accord de l'associé commandité. L'assemblée générale déterminera leurs pouvoirs et leur rémunération. Dans la mesure où la loi l'exige, les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation par le tribunal de commerce compétent de leur nomination.

Article 38 – Répartition

Le produit de la liquidation sera distribué aux actionnaires au prorata de leurs droits.

TITRE IX – DISPOSITIONS GENERALES

Article 39 – Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout associé commandité, actionnaire, gérant, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Article 40 – Compétence judiciaire

Pour tous litiges entre la Société, son ou ses associé(s) commandité(s), ses actionnaires, gérants et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la Société n'y renonce expressément.

Article 41 – Droit commun

1. Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés, ainsi qu'à la loi du vingt juillet deux mille quatre et à ses Arrêtés Royaux d'exécution concernant les sociétés d'investissement investissant en biens immobiliers, et plus spécialement à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, relatif aux SICAF immobilières. En conséquence, les dispositions de ces lois, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont censées non écrites.

2. Il est précisé, conformément aux articles 20, § 4 et 83, § 1er, alinéa 2, de la loi du vingt juillet deux mille quatre, que les articles 141, 2°, 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas.

TITRE X – DISPOSITION EXCEPTIONNELLE

Article 42 – Adaptations légales

En cas de modification législative, le gérant est autorisé à adapter les présents statuts aux futurs textes légaux qui pourraient modifier lesdits statuts: Cette autorisation ne vise explicitement qu'une mise en conformité par acte notarié.

Fiche informatif

RAISON SOCIALE	ASCENCIO sca
STATUT	Société d'investissement à capital fixe
ADRESSE	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
RPM	Charleroi
NUMERO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGREMENT EN TANT QUE SICAFI	31 octobre 2006
DUREE	indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Philippe Pire
EXPERT IMMOBILIER	Jones LangLasalle, représentée par Rod Scrivener
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL	14.903.125 EUR
NOMBRE D'ACTIONS	2.980.625
COTATION	NYSE Euronext Brussels – double fixing, small caps
BANQUE depositaire	FORTIS
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	211.156.000 EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	91
TYPE D'IMMEUBLES	immeubles commerciaux de périphérie
Calendrier financier	
Assemblée générale pour 2006-2007	18 décembre 2007 à 10h30
Mise en paiement du dividende	21 décembre 2007
Résultats trimestriels au 31 décembre 2007	21 février 2008
Résultats semestriels au 31 mars 2008	16 mai 2008
Résultats trimestriels au 30 juin 2008	29 août 2008
Résultats annuels au 30 septembre 2008	18 novembre 2008
Assemblée Générale Ordinaire pour 2007-2008	16 décembre 2008 à 10h30
Pour tout renseignement complémentaire :	
Jean-Marc DEFLANDRE	Martine LION
CFO	Administrative & Communication Officer
Tel : 071.91.95.04	Tel : 071.91.95.06
jean-marc.deflandre@ascencio.be	martine.lion@ascencio.be

Le rapport annuel est également disponible en néerlandais mais seule la version française du document fait foi, la version néerlandaise étant une traduction libre. La version néerlandaise est établie sous la responsabilité d'Ascencio.

ASCENCIO sca
Avenue Jean Mermoz 1 Bât. H B^o 4
6041 Gosselies
TEL + 32 (71) 91 95 00
FAX + 32 (71) 34 48 96
E-MAIL info@ascencio.be
WEB www.ascencio.be

