



QUALITY IN RETAIL

RAPPORT ANNUEL 2008



Table des matières

PROFIL	3
LETTRE AUX ACTIONNAIRES	4
GESTION DES RISQUES	6
CHIFFRES-CLÉS	8
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	9
Organes de gestion	11
Comités	15
Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition	16
Règlement des conflits d'intérêts	18
Certification des comptes	21
Expertise immobilière	21
Banque dépositaire	22
Procédure judiciaire et d'arbitrage	22
Compliance officer	22
RAPPORT DE GESTION	23
Objectif et politique d'investissement	24
Opérations importantes	26
Prévisions 2008-2009	27
Commentaires sur les comptes consolidés au 30 septembre 2008	28
EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION	31
Actionnariat	33
Agenda de l'actionnaire	34
RAPPORT IMMOBILIER	35
Le marché de l'immobilier commercial en Belgique	36
Evolution du portefeuille	36
Portefeuille immobilier	37
Analyse du portefeuille	41
Rapport de l'expert	43
ETATS FINANCIERS	45
Comptes consolidés	47
Notes sur les comptes consolidés	52
Rapport du Collège des Commissaires	72
Comptes statutaires	74
DOCUMENT PERMANENT	77
Renseignements généraux	78
Statuts d'Ascencio SCA	81
Fiche informative	91

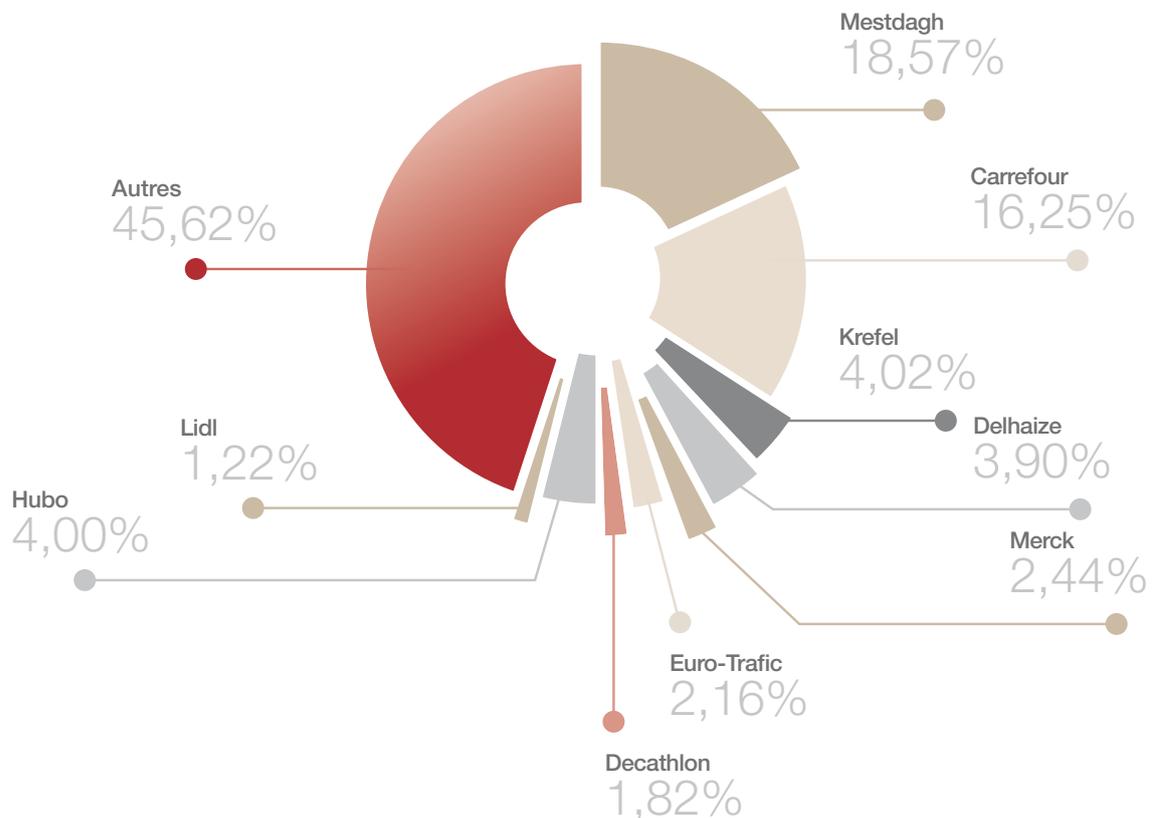
Profil d' Ascencio

Ascencio SCA est une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) spécialisée dans l'activité dite de 'retail warehouses'. Son portefeuille comprend actuellement 111 immeubles répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 252.817 m² et une juste valeur de 252.566.012 EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price. Des enseignes actives dans d'autres secteurs comme Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, permettent de diversifier le portefeuille d'Ascencio.

Ascencio SCA est cotée sur Nyse Euronext Bruxelles et Paris. Sa capitalisation boursière s'élève à 151.173.812 EUR au 30 septembre 2008.

Répartition des locataires les plus importants dans le secteur du retail (exprimée sur base des loyers réels)



Lettre aux actionnaires

CHERS ACTIONNAIRES,

Le deuxième exercice de notre sicafi se termine dans un contexte économique que personne ne peut occulter. C'est une réalité. Les marchés boursiers chutent de façon vertigineuse. Les experts immobiliers ont du mal à suivre les brusques écarts des valeurs immobilières. Pour la première fois, un écart s'est creusé entre le taux directeur fixé par la Banque Centrale Européenne et l'Euribor, base des taux d'emprunt de nombreuses sociétés utilisant l'avantage offert par le court terme.

Dans le même temps, la demande dans le segment du retail reste forte, autant en centre-ville qu'en périphérie. Les enseignes sont à la recherche de l'emplacement présentant les meilleures qualités. Il est toutefois prévisible que cette demande diminue dans les mois à venir !

Pour cette raison, Ascencio peut s'enorgueillir d'avoir un portefeuille d'immeubles qui resteront attractifs car leur force est qu'ils sont occupés à plus de 54% par des enseignes alimentaires qui drainent un trafic important et restent des valeurs défensives.

Concernant les investissements, l'allongement des délais de négociation et la problématique pour les investisseurs de trouver les crédits nécessaires renforcent la difficulté d'offrir un prix qui puisse rencontrer le prix demandé. Ces éléments ralentissent le volume des transactions et rendent difficile la construction d'une vue à plus long terme. Les informations comparatives manquent pour se forger une opinion solide.

Et pourtant !

Le blocage des échanges est le résultat d'une situation à court terme. L'immobilier reste une valeur refuge. Nous sommes convaincus que la remise en mouvement se fera dans un second temps. La question n'est pas réellement de savoir si l'économie et les transactions vont repartir mais surtout de savoir quand.

Ascencio décide de saisir un nouveau challenge. La conviction d'Ascencio est d'accentuer l'accompagnement des candidats locataires dans leur démarche, de les aider à aménager leur surface commerciale, à veiller à la conformité des travaux par rapport aux réglementations en vigueur et surtout à tisser une relation solide visant à créer un véritable partenariat.

L'année 2008 d'Ascencio a été marquée par un investissement important d'une valeur de 35 millions EUR réalisé tout de suite après la fin de l'exercice précédent¹, suivi de l'achat de deux magasins de sport en avril. Il est important, surtout en ces temps difficiles, de souligner que l'absence d'opérations concrétisées dans la seconde partie de l'exercice ne signifie pas l'absence d'activité mais génère au contraire une activité plus intense en back office. Le contexte financier étant tellement troublé, les évaluations des experts présentant une variation en dents de scie et la volatilité extrême des taux entraînent la quasi-impossibilité de fixer les conditions d'une transaction. Pour cette raison, Ascencio a préféré renoncer à certaines transactions ou à les différer.

Le résultat enregistré en 2008 permettra à Ascencio de rebondir sur les opportunités les plus intéressantes. Le nombre de dossiers proposés à l'investissement est important et pourrait déboucher sur des accords.

¹ Voir chapitre sur les opérations importantes

Les conditions mises en place par Ascencio visent à assurer une maîtrise des dossiers qu'elle étudie grâce à une équipe performante. Ascencio a renforcé les départements juridique et technique grâce auxquels elle possède les compétences pour lancer l'analyse des futurs investissements mais aussi pour assurer la gestion quotidienne des immeubles existants de manière tout à fait sereine.

La cotation d'Ascencio sur le marché boursier français élargit la perspective dans la recherche et l'étude de nouveaux investissements répondant à son profil et à sa stratégie.

Enfin, il est difficile aujourd'hui de tabler sur des prévisions alors que planent de nombreuses incertitudes. Les valorisations immobilières, les taux d'intérêts, le coût des instruments de couverture, la santé économique et financière des enseignes restent autant d'interrogations dans un proche avenir.

L'année 2009 sera probablement une année de transition, une année sans grand faste en somme mais nécessaire pour préparer la normalisation ultérieure des marchés.

Nous remercions tous les actionnaires, nos partenaires et les fournisseurs pour leur confiance. Nous remercions également toute l'équipe d'Ascencio.



SPRL Carl MESTDAGH
représentée par Carl MESTDAGH
Président du conseil d'administration
d'Ascencio SA, Gérant statutaire.



Gestion des risques

Ascencio a identifié certains facteurs de risques pouvant avoir un effet défavorable sur sa gestion, son activité et ses résultats. Ascencio veille à persévérer dans leur analyse et leur évolution.

Risque lié à l'environnement économique

Même si le secteur immobilier réagit relativement peu aux fluctuations, la persistance d'une récession peut avoir des implications négatives sur les investissements dans l'immobilier.

Actuellement et depuis la fin de l'exercice 2008, il semble même que la valeur des biens immobiliers varie sans que ces variations ne puissent s'étayer sur des transactions réelles. Dans ce cas, un des éléments stable parce que contractuel reste le loyer perçu.

La surabondance de l'offre d'immeubles et la présence d'espaces inoccupés peuvent bien entendu 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.

Enfin, une communication constante avec l'expert immobilier permet aujourd'hui de suivre de près les variations dans la valorisation du portefeuille.

Risque locatif

Les locataires sont essentiellement des enseignes reconnues et nationales. 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.

Ascencio favorise aussi le développement de commerces ne dépendant pas nécessairement d'une chaîne nationale mais dont l'activité, le projet financier et la garantie locative sont autant de facteurs positifs et assurent la stabilité des recettes locatives.

D'autre part, lorsqu'elle procède à l'acquisition d'un portefeuille, Ascencio veille à s'assurer la garantie des loyers pendant une période déterminée.

Par ailleurs, une procédure de suivi des locataires en défaut de paiement a été mise en place pour permettre de remédier rapidement aux défaillances financières.

Afin de réduire les vides locatifs, Ascencio gère activement l'ensemble des données locatives. Elle anticipe les éventuels départs et commercialise sans attendre les cellules qui risquent d'être inoccupées.

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

De manière générale, Ascencio est sans cesse à l'étude de pistes visant à limiter ce risque tout en restant à l'écoute des besoins de ses locataires.

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.

Plus spécifiquement, les exigences accrues des réglementations régionales en matière de gestion des sols pollués peuvent exposer tout titulaire de droits réels à des frais de dépollution des biens qu'ils détiennent. Ascencio assure une veille permanente de l'évolution de la législation afin d'anticiper au mieux les conséquences qui en découlent sur son portefeuille.

Lorsqu'Ascencio lance une étude en vue d'une acquisition, elle développe une politique de réduction des risques notamment en matière urbanistique et environnementale qui a pour but de bien circonscrire la situation existante. Par ailleurs, les documents présentés lors de la due diligence et les analyses techniques et de sol qu'elle fait réaliser permettent de cerner exactement les failles éventuelles des bâtiments et des terrains mais surtout d'y remédier ou d'écarter le bien s'il échet.

Risque de financement (de taux et de change)

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. C'est le cas des leasings et des crédits d'investissements. La partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe et qui constitue la principale source de financement (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. Des développements complémentaires en matière d'utilisation des instruments financiers sont abordés dans le rapport de gestion et complétés par la note 16.



Chiffres-clés

SUPERFICIE DU PORTEFEUILLE	30/09/2008	30/09/2007
(en %)		
Commerces	84,56	83,24
Bureaux	6,45	6,51
Semi-Industriel	8,21	9,13
Résidentiel	0,78	1,12
Total	100	100
Valeur du patrimoine		
(x '1.000 EUR)		
Juste valeur	252.566	211.156
Valeur d'investissement	258.880	216.865
Résultats consolidés		
(x '1.000 EUR)		
Résultat immobilier	17.223	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13.628	10.102
Résultat d'exploitation	14.552	14.057
Résultat net	8.387	11.927
Dividende brut	8.763	7.399
Résultats consolidés par action		
en EUR		
Résultat immobilier	5,78	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4,57	3,39
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	4,88	4,72
Résultat net	2,81	4,00
Dividende brut	2,94	2,48
Dividende net	2,50	2,11
Bilan consolidé		
(x '1.000 EUR)		
Capitaux propres	152.824	151.572
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	111.050	67.011
Ratio d'endettement	42,05%	30,55%
Nombre d'actions	2.980.625	2.980.625
Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	51,27	50,85



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 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 gouvernance 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.

A cet égard, Ascencio est particulièrement attentive à la réglementation en matière de conflit d'intérêts. Ainsi, notamment, elle a mis en place une procédure visant à prévenir tous les conflits pouvant résulter de l'intention de rémunérer une société liée ou un co-promoteur comme annoncé dans un communiqué le 22 février 2008 relatif à la décision du conseil d'administration du 31 mai 2007.

Intérêt exclusif des actionnaires

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



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 représentée au sein d'Ascencio SCA par un représentant permanent, la SPRL Carl Mestdagh, représentée par Monsieur 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, 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 comme détaillé ci-après.

Il a en outre droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la Sicafi de 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 collège des commissaires.

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. Chaque nouvelle nomination donne lieu à un contrôle de la CBFA qui rend, le cas échéant, un avis positif sur la nomination proposée.

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 du Code des sociétés 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

SPRL Carl Mestdagh, représentée par Carl Mestdagh,
Président du conseil d'administration exécutif

RPM 0898.878.115

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalines

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 2008 : 7/7

SA Gernel, représentée par Fabienne D'Ans,

Administrateur non exécutif

RPM 0428.002.602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

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 2008 : 7/7

SPRL Alain Devos, représentée par Alain Devos,

Administrateur non exécutif

RPM 0859.679.227

Avenue de l'Horizon 32 – 1150 Woluwe-Saint-Pierre
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 2008 : 3/7

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 2008 : 7/7

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. 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. Membre de deux publications spécialisées, il s'affirme sur la place en tant qu'expert d'aménagement des villes.

Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2008 : 6/7

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 2008 : 4/7

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 2008 : 6/7

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 2008 : 7/7

Changement des mandats en cours d'exercice

L'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2008 de Ascencio SA a approuvé la démission à titre personnel de Madame Fabienne D'Ans et a décidé à l'unanimité de nommer la SA Gernel au titre d'administrateur afin d'achever le mandat de l'administrateur sortant venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2009. La SA Gernel est représentée de manière permanente par Madame Fabienne D'Ans.

Le conseil d'administration du 11 août 2008 a acté la démission à titre personnel de Monsieur Carl Mestdagh et a nommé la SPRL Carl Mestdagh afin d'achever le mandat de l'administrateur sortant venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2009. La SPRL Carl Mestdagh a comme représentant permanent Monsieur Carl Mestdagh.

Lors de cette même séance, le conseil d'administration a décidé d'élire à la fois en tant que Président du conseil d'administration et de représentant permanent au sein d'Ascencio SCA, la SPRL Carl Mestdagh.

Enfin, le conseil d'administration a décidé de nommer la SPRL Carl Mestdagh en tant que dirigeant effectif.

L'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2008 de Ascencio SA a approuvé la nomination à la fonction de commissaire de Ascencio SA pour une durée de trois ans la société civile Christophe Remon & Co, ayant adopté la forme d'une SPRL, représentée par Monsieur Christophe Remon, réviseur d'entreprises. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à 2.300 EUR HTVA indexés.

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 a été fixé par l'assemblée générale extraordinaire du 3 décembre 2007 à 500 EUR par séance. Cette rémunération est mise à charge de la Sicafi.

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

Au cours de l'exercice 2007-2008, le conseil d'administration d'Ascencio SA s'est réuni 7 fois dont une fois par le biais d'une conférence téléphonique et a adopté une décision par vote circulaire.

Rapport d'activité du conseil d'administration d'Ascencio SA

Le conseil d'administration du gérant statutaire 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 ordinaire 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.

Outre l'exécution des missions générales décrites ci-dessus, le conseil d'administration s'est prononcé sur différentes questions et notamment :

- l'acquisition du portefeuille des sociétés LSI Retail SA, LSI Projects SA et Immatov SA ainsi que la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour réaliser la fusion des sociétés acquises ;
- l'acquisition de deux immeubles Primo, l'un à Bruges et l'autre à Andenne ;
- la réponse la plus adéquate à apporter après l'analyse de plusieurs dossiers d'investissements ;
- la nécessité de trouver des solutions pour réhabiliter certains immeubles ;
- le principe du désinvestissement des immeubles dont le profil ne correspond pas à la cible poursuivie par Ascencio ;
- les moyens financiers à mettre en œuvre pour poursuivre les investissements.



Comités

Le conseil d'administration du gérant statutaire a constitué un comité spécialisé. Il s'agit du comité d'audit.

Comité d'audit

Le comité d'audit est composé de deux administrateurs désignés par le conseil d'administration du gérant statutaire. Les critères du code Lippens précisent que les membres doivent être en majorité des administrateurs indépendants. En raison d'une équipe réduite, Ascencio a privilégié l'expérience réunie par les membres nommés à cette fonction. Les membres désignés sont Messieurs Benoît Godts (administrateur lié au co-promoteur) et Hugues Bultot (administrateur indépendant). Ce dernier en assure la présidence.

La durée du mandat des membres du comité n'exécède 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 2007-2008.

Il s'est notamment penché sur les questions particulières des procédures de gestion à mettre en place, les relations avec l'expert immobilier de la Sicafi, le suivi du budget travaux.

La rémunération des membres du comité d'audit a été fixée par l'assemblée générale extraordinaire du 3 décembre 2007 à 500 EUR par réunion.

Comité de nomination et de rémunération

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

Ces comités sont habilités à faire appel, à charge de la Sicafi, à des services externes pour les assister dans leur mission

Management

Dirigeants effectifs

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

SPRL Carl Mestdagh, représentée par 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 du Président du conseil d'administration est de 200.000 EUR, celle du directeur financier est passée à 140.000 EUR (HTVA). Ces rémunérations sont à charge de la Sicafi. Les montants indiqués comprennent toutes les formes de rémunération. Il n'y a pas de rémunération conditionnelle ou différée.

Equipe de gestion

Ascencio SCA dispose d'une équipe opérationnelle de 10 personnes.

Les principaux responsables sont :
SPRL Carl Mestdagh, *Président du conseil d'administration d'Ascencio SA*
Jean-Marc Deflandre, *Directeur financier d'Ascencio SCA*
Jacqueline Paulus, *Directeur Immobilier*
Stéphanie Vanden Broecke, *Directeur Juridique*

Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

Ascencio expose ci-dessous les informations en vertu de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé qui pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital

Le capital social d'Ascencio SCA s'élève à 14.903.125 EUR et est représenté par 2.980.625 actions.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale. Il n'y a qu'une seule catégorie d'action.

Restriction au transfert de titres

Il n'existe pas de restriction légale ou statutaire au transfert des titres

Droits de contrôle spéciaux

Il n'existe pas de détenteurs de titres avec des droits de contrôle spéciaux.

Actionnariat du personnel

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

Restriction du droit de vote

Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire au droit de vote.

Accord entre actionnaires

Les actionnaires du gérant statutaire de la sicafi Ascencio SA (les co-promoteurs) se sont consentis des options d'achat et de vente d'actions dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du gérant statutaire de Ascencio SCA.

Au niveau de Ascencio SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Mestdagh et les sociétés liées portant sur l'exercice de leurs droits de vote, en vue de mener une politique commune durable et concernant également l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts

En vertu des accords intervenus entre les co-promoteurs³, les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes résumés ci-dessous :

- les décisions relatives à la nomination et à la révocation des administrateurs doivent être prises de commun accord ;
- deux administrateurs sont désignés sur proposition de Messieurs Carl, Eric et John Mestdagh ;

³ Fortis Real Estate Asset Management sa (ci-après dénommée « Fortis Real Estate »), et Messieurs Carl, Eric et John Mestdagh aussi longtemps que ceux-ci détiendront respectivement 49 et 51% de Ascencio SA



- deux administrateurs sont désignés sur proposition de Fortis Real Estate;
- quatre administrateurs indépendants⁴ sont désignés de commun accord.

Les administrateurs sont nommés pour un mandat de trois ans au plus, rééligibles et, conformément à la loi, révocables *ad nutum*, sans compensation.

Pour le surplus et en ce qui concerne les règles applicables à la modification des statuts, il n'y a pas d'autre règle que celles édictées par le Code des sociétés et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

Pouvoirs de l'organe d'administration en matière de capital autorisé et de rachat d'actions propres

- Conformément à l'article 8 des statuts de Ascencio SCA, 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 14.903.125,00 EUR.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater du 13 novembre 2006 et est renouvelable.

- Conformément à l'article 12 des mêmes statuts, le gérant est autorisé à acquérir ou à aliéner les actions entièrement libérées de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater du 24 mai 2006 et est renouvelable.

Indemnités

Il n'existe pas d'accord entre Ascencio SCA et son personnel prévoyant le paiement d'indemnité en cas de démission, de cessation d'activités ou en cas d'une offre publique d'acquisition.

Article 74 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition

Au 1er septembre 2008, les membres de l'action de concert regroupant neuf membres de la famille Mestdagh et les sociétés liées ont déclaré détenir ensemble plus de 33% des actions et, par conséquent, des droits de vote d'Ascencio SCA.

Ces déclarations seront disponibles sur le site www.ascencio.be.

Statuts d'Ascencio

Les statuts d'Ascencio SCA sont publiés dans le rapport annuel et figurent sur le site www.ascencio.be.

Tubize :
Rue du Pont Demeur 2.

Règlement des conflits d'intérêts

Un souci constant des mécanismes mis en place est d'éviter que l'intérêt des co-promoteurs 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.

Deux opérations ont donné lieu à l'application des dispositions légales précitées applicables en matière de conflits d'intérêts au cours de l'exercice écoulé.

1. Promotion et développement d'un site commercial

Conformément au communiqué de presse du 21 mai 2008 et en application de l'article 24 § 3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafi, le gérant statutaire d'Ascencio SCA a informé les investisseurs que, lors de sa réunion du 19 novembre 2007, le conseil d'administration a approuvé la signature par Ascencio SCA et la société Equilis SA d'une convention dont le but est de permettre la valorisation et la promotion d'un site dont Ascencio est propriétaire.

La société Equilis SA étant liée aux co-promoteurs Carl, Eric et John Mestdagh, Monsieur Carl Mestdagh a un intérêt opposé de nature patrimoniale à l'opération. Par conséquent, les articles 523 et 524 du Code sociétés ont été appliqués lors de la réunion du Conseil du 19 novembre 2007.

Le conseil d'administration a dressé le rapport suivant, reproduit ci-après :

- « La situation particulière de ce complexe immobilier est rappelée au conseil. En l'occurrence, un projet de centre commercial important est actuellement développé par un promoteur, qui deviendrait un concurrent très sérieux de l'actif d'Ascencio dans cette ville, tant par la taille, que par son caractère neuf. Une telle concurrence aurait sans doute un effet négatif sur la valeur du site d'Ascencio.
- Le seul moyen pour Ascencio de préserver la valeur de son site est de faire en sorte qu'il puisse être intégré dans un contre-projet sérieux, de nature à faire contrepoids au projet de ce promoteur. Il s'agit évidemment d'une activité de promotion développement qui n'entre pas dans les métiers

pratiqués par Ascencio et pour laquelle Ascencio n'est pas équipée. Un contact a été pris avec la SA Equilis, société de promotion immobilière, pour examiner à quelles conditions elle pourrait intervenir, éventuellement avec d'autres partenaires, pour aider Ascencio dans cette affaire.

- La SA Equilis est une société liée à certains co-promoteurs d'Ascencio - MM. Eric, John et Carl Mestdagh. Aussi, l'accord à passer entre Ascencio et Equilis entre-t-il dans le champ d'application de l'article 524 du Code des Sociétés. Un comité composé de trois administrateurs indépendants a été constitué - MM. Hugues Bultot, Jean-Luc Calonger et Damien Fontaine.
- M. Carl Mestdagh rappelle qu'étant actionnaire de la SA Equilis, il a un intérêt opposé de nature patrimoniale dans cette affaire. Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, il ne prend donc pas part aux délibérations et à la décision du conseil. Il est rappelé que M. Thomas Spitaels bien que n'ayant pas d'intérêt opposé et pour éviter toute équivoque, a souhaité ne participer à aucune délibération ou décision du Conseil dans ce dossier, pour préserver sa totale liberté, le cas échéant, d'essayer de se joindre ultérieurement, directement ou indirectement, à Equilis. M. Carl Mestdagh quitte la séance à 17h30. Le collègue des commissaires sera informé des délibérations et décision du conseil.

Opération envisagée :

Conclusion par Ascencio d'une convention avec Equilis en vue de permettre la valorisation et la promotion du site détenu par Ascencio en raison de la concurrence d'un projet de développement d'un centre commercial à proximité.

Equilis ferait, éventuellement avec d'autres partenaires, tous efforts pour développer un contre-projet crédible et se verrait octroyer par Ascencio pour une période de 18 mois une option non exclusive lui permettant d'acquérir le site d'Ascencio pour un prix correspondant à la valeur d'investissement d'Ascencio actualisée majorée de 10%. Cette option non exclusive est assortie d'un droit de préférence pour Equilis au cas où Ascencio envisagerait de céder le bien à un tiers. En cas de réalisation par Equilis d'une plus-value substantielle rapide, la moitié de cette plus-value serait rétrocédée à Ascencio. Enfin, au cas où Equilis acquerrait le site et le revendrait ultérieurement, Ascencio aurait un droit de préférence à acquérir au prix du marché.

Le projet de convention figure en annexe au présent procès-verbal.

Rapport des administrateurs indépendants :

Le rapport établi conformément à l'article 524 du Code des sociétés par trois administrateurs indépendants est communiqué au conseil. Il figure en annexe au présent procès-verbal.

En conclusion,

le comité des administrateurs indépendants:

- constate que l'opération qui lui a été soumise (consistant en l'octroi à la société Equilis d'une option d'achat « non exclusive » sur le site exerçable, pendant un délai de 18 mois, au prix correspondant à la valeur d'investissement d'Ascencio actualisée majorée de 10% moyennant la prise en charge par la société Equilis des dépenses nécessaires à la promotion du site et l'octroi à Ascencio d'un « top up » en cas de revente ultérieure du bien) comporte, quel que soit le scénario retenu, un gain pour Ascencio (consistant, au minimum, dans la prise en charge par Equilis des dépenses de promotion du site), et
- est d'avis que cette opération n'est pas susceptible de causer un préjudice à la société et à ses actionnaires.

Résolution :

Après échange de vues, le Conseil, sauf M. Mestdagh, tant pour lui-même que pour M. Spitaels dont il est mandataire, constate qu'il n'y a pas d'alternative crédible en vue de préserver la valeur du site d'Ascencio et que si l'option octroyée devait être exercée, il n'y aurait pas de conséquence financière négative pour la société. Il décide de procéder à l'opération envisagée aux conditions telles que reprises au projet de convention précité.

Il mandate M. Hugues Bultot, administrateur et M. Jean-Marc Deflandre, Directeur Financier pour finaliser cette convention et informer la CBFA conformément à l'article 24 de l'AR du 10 avril 1995. M. Mestdagh revient en séance à 17h50. »

Le collège des commissaires a, conformément à l'article 524 § 3, rendu son rapport le 4 novembre 2008 aux termes duquel il précise « *A notre avis, les données économiques et vérifiables contenues dans le procès-verbal du conseil d'administration du 19 novembre 2007 et dans le rapport du comité décrit ci-avant sont fidèles* ».

Le rapport des commissaires est joint au procès-verbal du conseil d'administration du 19 novembre 2007.

2. Opération de financement

Le second conflit d'intérêts concerne une opération de financement pour laquelle Ascencio SCA a lancé un appel d'offres à quatre banques belges, dont Fortis Banque. En application de l'article 24 § 3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi, un communiqué est paru le 10 septembre 2008.

Cette opération de financement est également relayée dans le procès-verbal de la séance du 11 août 2008 du conseil d'administration dont un extrait est repris ci-dessous :

- « A titre de préliminaire, Monsieur Benoît Godts, représentant également Monsieur Alain Devos, a rappelé qu'ils ont tous deux un conflit d'intérêt dans ce dossier. Il ne prendra donc pas part aux délibérations ni à la décision du Conseil, ni en son nom, ni en qualité de mandataire de Monsieur Devos.

Le Président rappelle les éléments et la chronologie du dossier.

En vue de financer de nouveaux investissements, un appel d'offre a été organisé auprès de quatre banques, dont Fortis Banque.

Dans la mesure où Fortis Banque est une société liée, une éventuelle transaction avec celle-ci tombera dans le champ d'application de l'article 524 du Code des sociétés. Conformément à cet article, toute décision doit préalablement être soumise à l'appréciation d'un comité composé de trois administrateurs indépendants. Ce comité est assisté par un ou plusieurs experts indépendants désignés par le comité.

En vue de pouvoir réagir utilement aux offres qui ont été formulées, le cas échéant par Fortis Banque, le Conseil a décidé, lors d'un vote circulaire du 18 juin 2008, de désigner trois administrateurs indépendants en vue de former ledit Comité.

Messieurs Hugues Bultot, Jean-Luc Calonger et Damien Fontaine forment ledit Comité d'administrateurs indépendants.

Le Comité d'administrateurs indépendants a mandaté Monsieur Michel Tefnin de la société BDO afin de l'assister dans sa mission et d'établir un rapport circonstancié sur les différentes offres formulées par les Banques. Ce rapport est annexé à l'avis complet des administrateurs indépendants.

L'avis formulé par les trois administrateurs indépendants conformément à l'article 524 du Code des Sociétés a été communiqué aux membres du Conseil. Il figure en annexe au présent procès-verbal.

En conclusion, le Comité des administrateurs indépendants, tenant compte de l'avis de l'expert :

- « Constate que l'opération n'est pas de nature à occasionner pour la société des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la société,

- Constate que l'opération qui lui a été soumise (consistant en l'acceptation d'une offre de crédit faite par FORTIS suite à un appel d'offre portant sur un montant de 150.000.000 EUR et pour une durée de 5 ans à des conditions de marge inférieure à la concurrence) comporte un gain pour ASCENCIO et pour ses actionnaires,
- est d'avis que cette opération n'est pas susceptible de causer un préjudice à la société et à ses actionnaires ».

Les membres du conseil d'administration constatent que la procédure décrite par l'article 524 du Code des sociétés a été respectée.

Résolution :

Le Président propose d'accepter l'offre de Fortis, celle-ci étant la plus concurrentielle.

Après échange de vues, le Conseil, à l'exception de Monsieur Benoît Godts, constate que l'offre formulée par Fortis Banque est la meilleure et décide de l'accepter aux conditions précitées. »

Le collège des commissaires a, conformément à l'article 524 § 3, rendu son rapport le 4 novembre 2008 aux termes duquel il précise « A notre avis, les données économiques et vérifiables contenues dans le procès-verbal du conseil d'administration du 11 août 2008 et dans le rapport du comité décrit ci-avant sont fidèles ».

Le rapport des commissaires est joint au procès-verbal du conseil d'administration du 11 août 2008.



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 au Collège des 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.

En date du 7 septembre 2007, l'assemblée générale extraordinaire 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 également pour une durée de trois ans. Les deux commissaires forment un Collège.

Les honoraires du collège des commissaires, pour l'exercice, s'élèvent à 35.450 EUR (hors TVA et débours compris) répartis à parts égales entre les deux commissaires.

Des honoraires complémentaires pour des missions de conseil fiscal ont été alloués à des sociétés liées aux commissaires (Deloitte) pour un montant de 88.485 EUR pour cet exercice.

Expertise immobilière

Jones Lang LaSalle, rue Montoyer 10/1 à 1000 Bruxelles, représenté par Monsieur 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 pourcentage du portefeuille.

Sur la base du nouveau contrat conclu entre Ascencio SCA et l'expert prenant effet le 15 février 2008, la rémunération de l'expert immobilier est portée à 0,34% du portefeuille total, ce qui représente la somme de 105.406 EUR (hors TVA) pour l'exercice écoulé.

Gouvernance d'entreprise

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

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

Le service financier relatif aux actions de la Sicafi est fourni en Belgique par Fortis Banque SA et en France par Fortis Banque Luxembourg SA sans frais pour les porteurs de titres.

Procédure

judiciaire 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 et des dispositions légales et réglementaires en vigueur.



Rapport de gestion

La SPRL Carl Mestdagh, président du conseil d'administration et Monsieur Jean-Marc Deflandre, directeur financier, déclarent que:

- le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle des informations conformément à la loi.

Objectif et politique d' investissement

Dès le départ, 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 de manière plus accessoire.

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.

Stratégie d'investissement

Les opportunités d'investissement en immobilier commercial ont été nombreuses. Malheureusement, les incertitudes planant sur les marchés boursiers notamment mais surtout le contexte économique exceptionnel n'ont pas permis à Ascencio de finaliser toutes les opportunités qui se présentaient à elle.

En effet, l'environnement économique morose laisse présager une estimation de croissance à la baisse pour l'année 2009, voire négative, et la poursuite de l'instabilité financière consécutive à la crise des crédits à risque américains. Le taux d'inflation moyen pour l'année 2008 n'est pas non plus un élément de nature à favoriser l'essor économique.

L'instabilité constitue le principal facteur de volatilité et d'incertitude au sein des marchés et plus spécifiquement du secteur immobilier. D'autre part, le nombre de transactions significatives s'est réduit considérablement. Ces deux facteurs concourent actuellement à l'opacité du marché et à une raréfaction des comparables.

Ces constatations renforcent toutefois la volonté et la conviction d'Ascencio d'investir principalement dans le marché de l'immobilier commercial de périphérie et de s'intéresser à d'autres secteurs de manière beaucoup plus accessoire. La demande des investisseurs dans ce secteur s'accroche d'ailleurs davantage à la nouvelle génération des retail parks qui représentent une alternative aux centres commerciaux classiques.

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.

La stratégie poursuivie par Ascencio a permis d'accroître la valeur du portefeuille de départ. En effet, la juste valeur du portefeuille est passée de 171 millions EUR lors de l'introduction en bourse à 211 millions EUR au bout du premier exercice, au 30 septembre 2007. Au 30 septembre 2008, la juste valeur du portefeuille est portée à 252 millions EUR, soit une progression de 19,43% par rapport à l'exercice 2007 et une augmentation de 47,36 % en tout.

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, 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)
- présenter des facultés de réemploi.

De manière générale, les dossiers d'acquisition ne sont retenus qu'à condition d'offrir des perspectives financières ayant une influence positive sur les performances et le profil de risque d'Ascencio. Les objectifs financiers reposent sur l'utilisation de modèles d'évaluation rigoureux articulés autour de critères financiers précis. Chaque nouvel investissement doit bien entendu obtenir un rating améliorant la moyenne de l'ensemble du portefeuille. Ascencio s'intéresse aussi aux caractéristiques des baux, et plus particulièrement à leur durée et à la qualité du locataire. En achetant des immeubles entièrement loués à long terme à des locataires de toute première qualité, Ascencio rallonge l'échéance moyenne des baux de son portefeuille, augmente son taux d'occupation moyen et réduit le risque d'insolvabilité éventuelle de ses clients.

Enfin, la société met également en avant la réalisation des arbitrages des immeubles à céder, en anticipant les cycles du marché et en réalisant des audits techniques réguliers les plus complets possibles.

La stratégie de commercialisation

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

Le taux d'occupation à la clôture de l'exercice est de 94,97 % contre 96,75% au 30 septembre 2007. Le taux d'occupation observé durant cet exercice montre toutefois une progression sensible : 94,28% en mars 2008, 94,54% en juin pour finir à 94,97% au 30 septembre 2008.

Le travail de l'équipe commerciale a permis d'aboutir à la signature de 24 nouveaux baux au cours de l'exercice 2008.

Recherche et développement

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



Dendermonde :
Oude Vest 19-37.

importantes

Acquisitions

• Novembre 2007

Ascencio SCA a acquis la totalité des actions des sociétés immobilières LSI Retail SA, LSI Projects SA et Immatov SA pour le prix de 31,239 millions EUR.

Ces trois sociétés sont propriétaires de 17 sites répartis majoritairement en Wallonie. Tous les bâtiments sont à vocation commerciale et sont situés en périphérie des villes.

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 était de 6,34 %.

Le portefeuille immobilier 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 date de 1998. 27 locataires sont présents sur l'ensemble des sites, de sorte que le taux d'occupation de l'ensemble des biens était de 96,4 % au moment de l'achat.

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

• Avril 2008

Le 22 avril 2008, Ascencio SCA a acquis deux magasins de vente d'articles de sports appartenant à la société Primo Stadion SA pour un prix de 3.387.096 EUR, valeur d'acquisition.

Les magasins sont situés à Andenne et à Brugge. Ils ont tous deux une surface d'environ 1.000 m². Ces magasins sont entièrement reloués à l'ancien propriétaire pour une durée de 18 ans avec un rendement brut de 6,20%.

Les bâtiments ont été évalués par l'Expert immobilier en date du 7 mars 2008 à une valeur d'investissement de 3.490.135 EUR (juste valeur : 3.405.010 EUR). Par rapport à cette valeur d'investissement, le rendement brut immédiat était de 6,01 %.

• Ratio d'endettement et ratio de diversification

Ces acquisitions ont été réalisées par endettement bancaire, faisant passer le taux d'endettement de 30,55% au 30 septembre 2007 à 42,05 % au 30 septembre 2008.

Le locataire le plus important reste 'Champion' en contribuant pour 18,57% des loyers au 30 septembre 2008 contre 20,86 % au 30 septembre 2007. Les acquisitions réalisées permettent à Ascencio de maintenir la part des loyers payés par le locataire 'Champion' en-dessous des 20%.

Autre fait marquant intervenu avant la clôture de l'exercice

Le 22 septembre 2008, lors d'une assemblée générale extraordinaire, Ascencio a procédé aux fusions par absorption des sociétés ayant fait l'objet d'une acquisition préalable au cours des exercices précédents. Il s'agit des sociétés LSI Retail SA, Immatov SA, LSI Projects SA, Store Invest Development SA et L'Orchidée Plaza SPRL.

Ascencio, détenant 100 % des parts de ces cinq sociétés, a procédé à des fusions silencieuses conformément à l'article 719 du Code des sociétés. Aucune action nouvelle n'a été créée à cette occasion. Les fusions permettent à Ascencio de simplifier la gestion administrative.

Fait marquant intervenu après la clôture de l'exercice

• Octobre 2008

Depuis le 13 octobre 2008, les actions d'Ascencio sont également cotées sur le marché Euronext Paris. Cette cotation sur Euronext Paris permettra à Ascencio d'obtenir une meilleure visibilité sur les marchés financiers européens. Elle permettra également à la Société, sous certaines conditions, de solliciter le statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC »).

Prévisions

2008-2009

Durant l'exercice 2008-2009, Ascencio compte poursuivre sa stratégie d'investissement sur le marché de l'immobilier commercial.

Ascencio entend bien renforcer la collaboration avec ses locataires en accompagnant les commerçants dans leur démarche en créant notamment de véritables échanges avec le locataire.

Ascencio porte une grande attention aux mesures permettant à ses locataires de poursuivre leur exploitation en termes d'aménagement mais également en termes de complémentarité des enseignes présentes dans les retail parks afin de donner la possibilité à chacune de bénéficier d'un trafic suffisant.

La clé du succès passe par la maîtrise technique et le suivi des locataires existants dans le portefeuille et la parfaite connaissance des immeubles sélectionnés en ce qui concerne les investissements futurs de façon à assurer la rentabilité effective vis-à-vis des actionnaires.

Enfin, la cotation sur le marché boursier français élargit la perspective d'Ascencio dans la recherche et l'étude de nouveaux investissements répondant à son profil et à sa stratégie.



Bilan consolidé résumé (KEUR) pour la période du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

Les actifs non courants reprennent principalement les immeubles de placement pour une juste valeur de 252.566 KEUR, des actifs financiers pour 611 KEUR constitués de cautions pour 37 KEUR et de placements à long terme pour 574 KEUR.

Cette rubrique comporte d'autres actifs immobilisés pour 732 KEUR dont 653 KEUR pour l'immeuble occupé par la Sicafi.

Les actifs courants regroupent des créances fiscales pour 2.549 KEUR (principalement des précomptes mobiliers à récupérer), des créances commerciales pour 783 KEUR, de la trésorerie pour 6.293 KEUR et divers autres postes pour 97 KEUR.

Au passif, les fonds propres (avant distribution) s'établissent à 152.824 KEUR.

Les passifs non courants reprennent entre autres les dettes bancaires pour 92.364 KEUR utilisées sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 4.512 KEUR.

Les passifs courants sont principalement constitués de dettes fiscales pour 8.802 KEUR soit les exit taxes et les précomptes mobiliers sur boni de liquidation des filiales absorbées au cours de cet exercice.

(x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
ACTIF	264.086	219.371
Actifs non courants	254.364	212.824
Actifs courants	9.722	6.547
PASSIF	264.086	219.371
Capitaux propres	152.824	151.572
Passifs non courants	99.429	59.994
Passifs courants	11.833	7.805

Compte de résultats consolidé résumé (KEUR) pour la période du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

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

Résultats consolidés (x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Résultat immobilier	17.223	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13.628	10.102
Résultat sur portefeuille	924	3.955
Résultat financier	-5.960	-1.963
Impôts	-205	-167
Résultat net	8.387	11.927
Dividende brut proposé à la distribution	8.763	7.399

Le montant total des loyers perçus au cours de cet exercice est de 17.264 KEUR et conduit, après déduction des charges opérationnelles, à un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de 13.628 KEUR.

Le résultat sur portefeuille qui s'établit à 924 KEUR reprend les variations de valeur sur les immeubles de la société pour un montant de 1.320 KEUR, la reprise d'un goodwill pour un montant de - 457 KEUR et enfin une plus value sur vente d'immeubles pour un montant de 61 KEUR.

Le résultat financier d'un montant de - 5.960 KEUR englobe quant à lui une charge non décaissée de 1.736 KEUR⁶ induit par la prise en charge de la variation de valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts (IRS CALLABLE SWAP) au 30 septembre 2008. Cette charge non décaissée exprime les coûts qu'aurait supporté la Sicafi si elle avait mis fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2008.

Il est important de rappeler qu'à cette date, la volatilité sur les marchés financiers était très importante suite à la crise financière et a induit des variations de valeur ponctuellement inhabituelles.

Le résultat net consolidé s'établit finalement à 8.387 KEUR.

Compte tenu des éléments non décaissés comptabilisés en compte de résultats, le bénéfice à affecter est de 8.388 KEUR et un prélèvement de 2.248 KEUR est effectué sur les capitaux propres.

Le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale ordinaire l'affectation du résultat suivante:

- Rémunération du capital
8.763 KEUR, soit un dividende net de 2,50 EUR par action
- Affectation réserve indisponible 1.873 KEUR⁷

Le résultat est ramené par action dans le tableau ci-dessous :

Résultats consolidés par action (EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Résultat net	2,81	4,00
Dividende brut	2,94	2,48
Dividende net	2,50	2,11
Pay out ratio	104,48%	62%

Perspectives financières

Les valorisations immobilières, les taux d'intérêts, le coût des instruments de couverture, la santé économique et financière des enseignes sont autant d'interrogations dans un proche avenir.

Face à ces incertitudes, l'établissement de perspectives est un exercice périlleux.

Toutefois, toutes choses restant égales, le gérant statutaire estime que le dividende pour le prochain exercice qui se clôturera au 30 septembre 2009 pourrait être équivalent à celui de cette année, soit un dividende brut par action de l'ordre de 2,94 EUR (dividende net de 2,50 EUR par action).

Ceci ne constitue qu'une orientation et sera adapté au fil de l'exercice.

⁶ Cette variation de valeur résulte de la valorisation *market to market* des instruments financiers au 30 septembre 2008 établie par les banques.

⁷ Le montant de la variation de valeur sur portefeuille de 1.873 KEUR (inclus dans le résultat final de 8.388 KEUR) est affecté à la réserve indisponible

Gestion des ressources financières

Risque de taux d'intérêt et instruments de couverture

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, deux instruments de couverture ont été mis en place dont le détail est repris à la note 16.

Un projet d'étude global est aujourd'hui en cours visant à mettre en place des instruments de couverture avec des contreparties de premier ordre et se rapportant à des risques existants ou hautement probables. Dans cet exercice, Ascencio se doit de mesurer l'impact et les conséquences de la mise en place de ces instruments de couverture notamment en matière comptable et juridique. Ascencio agira donc de manière prudente et abordera la question dans sa globalité. Ascencio reste attentive à l'évolution des taux dont la tendance semble se confirmer à la baisse pour les prochains mois. Une analyse de sensibilité de l'évolution des taux d'intérêts est reprise en note 16.

Risque de crédit

Le risque de crédit ou de contrepartie est le risque de perte sur une créance ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps. Il est naturellement fonction de trois paramètres: le montant de la créance, la probabilité de défaut et la proportion de la créance qui sera recouvrée en cas de défaut.

L'appel de loyer étant généralement anticipé et envoyé en début de période locative (souvent trimestriel anticipatif) ainsi que la qualité de nos débiteurs atténuent sensiblement ce risque.

Risque de liquidité

La société dispose d'une ouverture de crédit globale de 175.000 KEUR auprès de plusieurs institutions financières. Ces lignes sont consenties jusque décembre 2011 pour 150.000 KEUR et juin 2014 pour 25.000 KEUR. 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 2008, ces lignes sont utilisées à hauteur de 91.405 KEUR. Le taux d'intérêt moyen des prélèvements sur ces lignes a été de 4,7952 % pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2008.

Le remboursement en capital de la dette se fait sur une durée de 5 ans renouvelable et le ratio d'endettement est imposé par l'arrêté royal Sicafi (65% du montant total des actifs). La société respecte ce ratio d'endettement. Compte tenu de ce qui précède la société estime ne pas être en risque de liquidité.

Le risque de liquidité est en outre le risque lié à la facilité à acheter ou à revendre un actif. Quand un marché n'est pas liquide, les acheteurs se font rares et les vendeurs exigeants. Il s'agit d'un risque lié à la nature du sous-jacent (les immeubles) mais aussi à la crédibilité de l'acheteur-vendeur.





Altijd gratis 1 maand uw hoortoestel uitproberen.

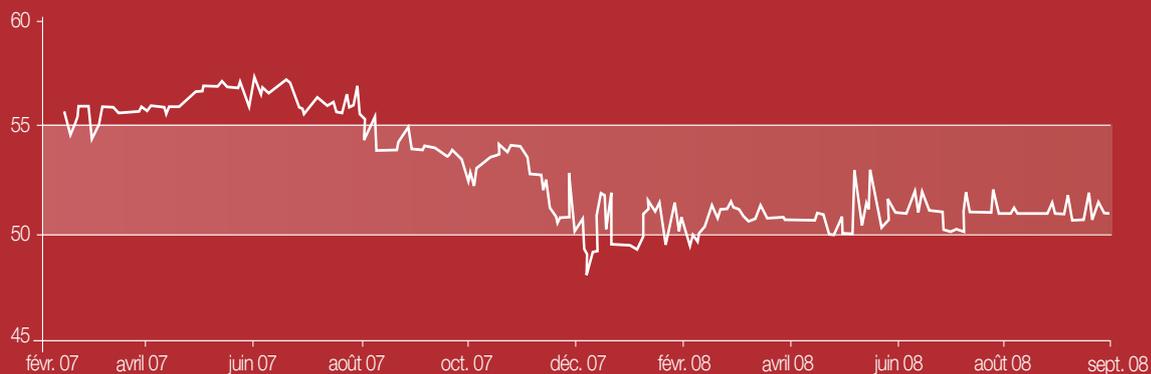
Evolution du cours de l'action

Evolution du cours de l'action

L'action Ascencio est cotée sur Euronext Brussels au cours continu depuis le 14 février 2007 et sur Euronext Paris depuis le 13 octobre 2008.

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

Evolution du cours (à la fermeture)

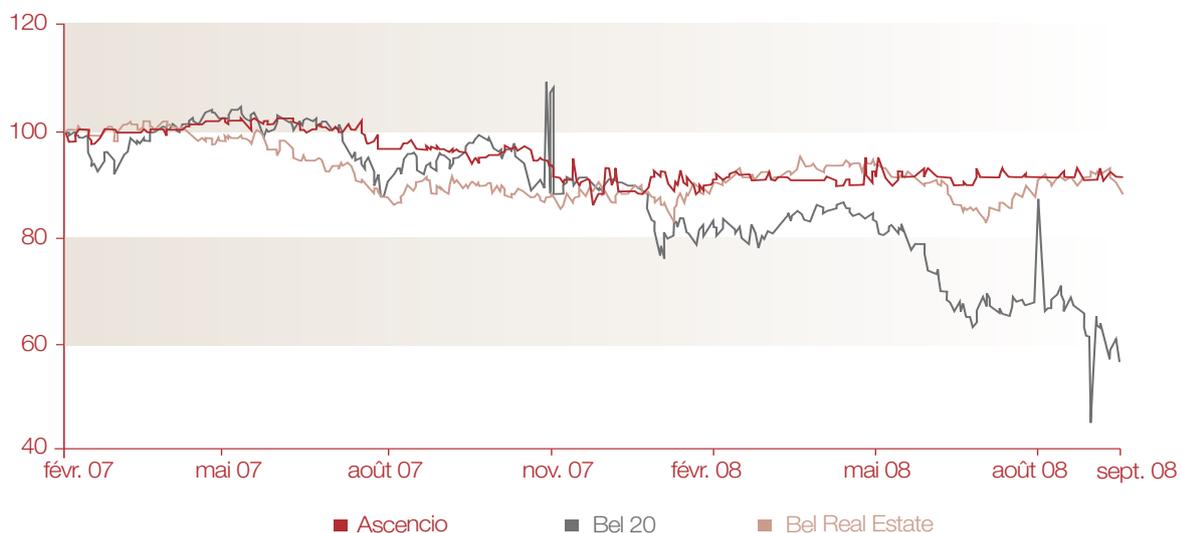


Après la clôture du deuxième exercice, l'action Ascencio se stabilise au 30 septembre 2008 à 50,90 EUR (cours de clôture). Cette valeur rejoint donc le prix de mise en vente lors de l'introduction en bourse.

La différence entre le cours de bourse et la valeur intrinsèque avant distribution est peu élevée : une décote de 1 % au 30 septembre 2008 (NAV au 30 septembre 2008 : 51,27 EUR).

Si on compare le cours à la fermeture d'Ascencio à la fois à l'indice Bel Real Estate qui reprend les sociétés immobilières cotées en Belgique et à l'indice à la fermeture du Bel 20 (qui reprend les 20 sociétés cotées les plus liquides), on remarque que les courbes du Bel Real Estate et d'Ascencio sont relativement concomitantes tandis que la courbe du Bel 20 connaît une chute importante à partir du mois de juillet

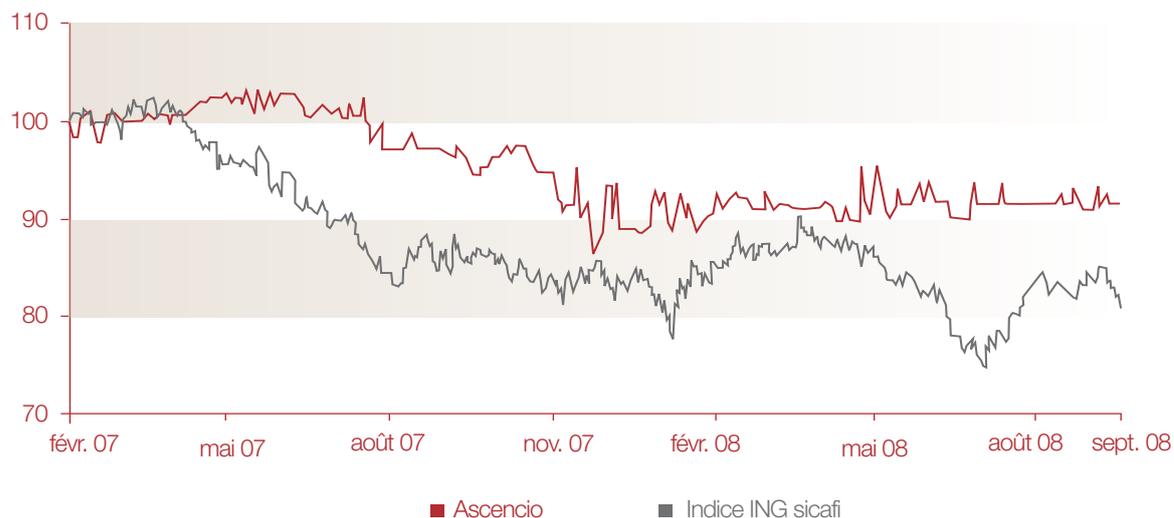
Comparaison - indice 100



Le cours de l'action Ascencio se situe à 50,90 EUR au 30 septembre 2008 contre 53,00 EUR au 30 septembre 2007, soit une diminution de 4%. L'indice Bel Real Estate observe quant à lui une baisse mineure de 1,1 % tandis que l'indice du Bel 20 chute de 28% entre le 30 septembre 2007 et le 30 septembre 2008.

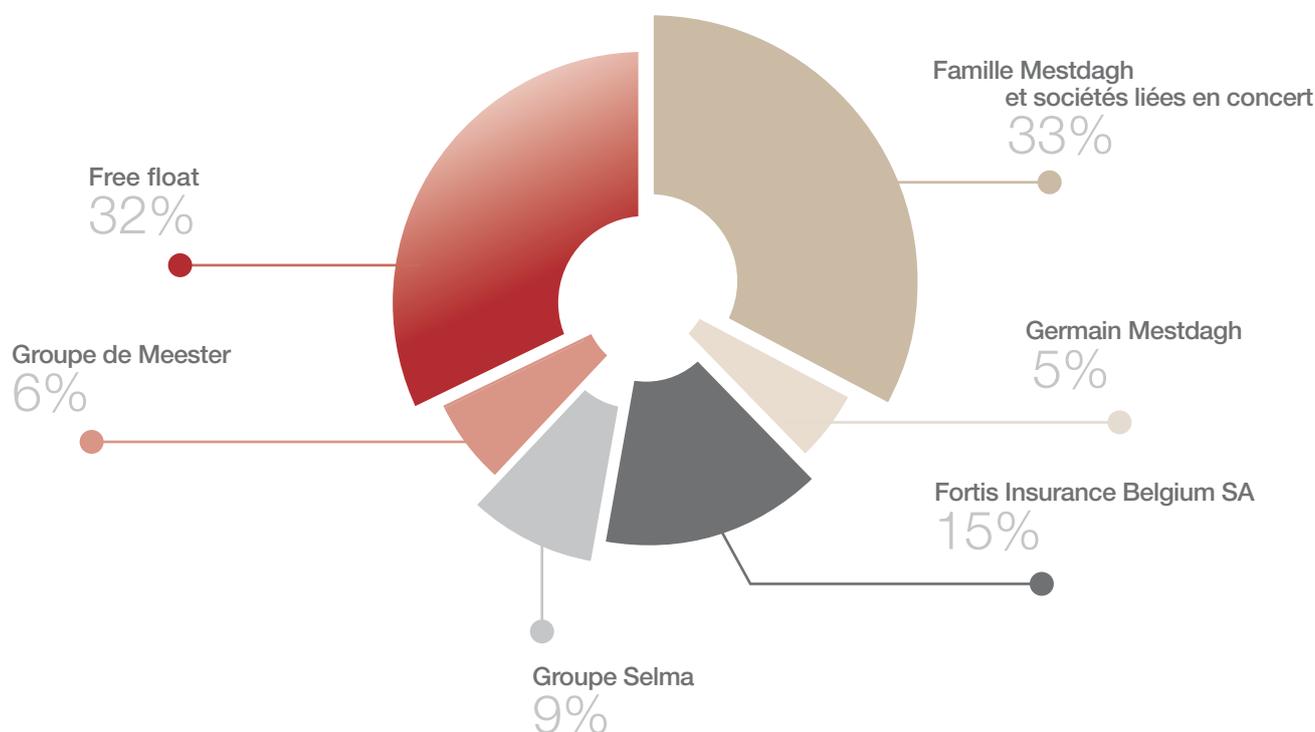
La comparaison du cours de l'action Ascencio à la fermeture avec l'indice des Sicafi calculé par ING illustre un écart qui est en moyenne de 8,15 points en base 100 entre le 30 septembre 2007 et le 30 septembre 2008. Le cours de l'action Ascencio suit celui de l'indice Sicafi (l'indice ING des sicafi illustre la tendance des sicafi en se basant sur une pondération d'actions de chaque Sicafi dont Ascencio représente actuellement 3,29%) tout en se maintenant toujours au-dessus. De manière globale, on peut remarquer que la courbe du cours d'Ascencio est stable et subit dans une moindre mesure les chocs que l'on peut observer sur la courbe de l'indice Sicafi durant l'exercice se clôturant avant la crise financière internationale. Depuis fin septembre 2008, le cours d'Ascencio a subi quelques variations plus importantes mais dans une moindre mesure que l'ensemble du marché.

Comparaison - indice 100



En EUR	30/09/2008	30/09/2007
Nombre d'actions cotées	2.980.625	2.980.625
Nombre d'actions émises	2.980.625	2.980.625
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	151.173.812	157.973.125
Cours de clôture au 30 septembre 2008	50,90	53,00
Cours le plus élevé	54,20	57,50
Cours le plus bas	49,20	52,50
Cours moyen	51,13	55,69
Volume annuel	99.677	269.046
Volume mensuel moyen	8.306	33.630
Vélocité	3,93	5,83
Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	51,27	50,85
Dividende brut par action	2,94	2,48
Dividende net par action	2,50	2,11

Actionnariat



Le tableau ci-dessous mentionne les actionnaires détenant plus de 5% des actions Ascencio conformément aux notifications de participations reçues par la société suite à la nouvelle réglementation en matière de transparence entrée en vigueur le 1er septembre 2008⁸.

Actionnaires	Nombre d'actions ⁹
Fortis Insurance Belgium SA	447.946
Groupe de Meester ¹⁰	165.147
Famille Mestdagh et sociétés liées en concert	992.116
Groupe Selma ¹¹	258.435
Germain Mestdagh	150.720

Agenda de l'actionnaire	
Assemblée générale ordinaire 2008	16 décembre 2008 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2008
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2008	13 février 2009
Résultats semestriels au 31 mars 2009	12 mai 2009
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2009	17 août 2009
Résultats annuels au 30 septembre 2009	19 novembre 2009
Assemblée générale ordinaire 2009	16 décembre 2009 à 14h30

⁸ Conformément à l'arrêté royal du 14 février 2008 et à la loi du 2 mai 2007

⁹ Le nombre total des actions est de 2.980.625.

¹⁰ Le groupe de Meester est composé de Sodevi CSRN et Sofidem SPRL

¹¹ Le groupe Selma est composé de M. Renato Rossetto et Nordis SPRL



Rapport immobilier

commercial en Belgique

L'économie belge a été confrontée à la fois à la hausse de l'inflation et au ralentissement de la croissance.

La croissance du PIB devrait s'établir à 1,6 % en 2008 et à 1,5 % en 2009 contre 2,8 % en 2007. Si ces prévisions sont maintenues dans le climat actuel, la récession semble être une réelle perspective.

La crise de crédit frappe la disponibilité de financement hypothécaire, et même les acheteurs qui sont en mesure d'effectuer des transactions sont réticents à s'engager à l'achat étant donné le niveau d'incertitude sur les prix.

Demande locative

Malgré le climat économique et la diminution du pouvoir d'achat, le marché locatif reste dynamique.

La croissance des ventes dans le marché commercial s'est ralentie. Les hypothèses quant à la situation du secteur dans 12 mois sont nombreuses mais la diminution du revenu disponible, le taux de chômage plus élevé, le financement plus difficile pour la croissance des chaînes de commerce constituent autant de facteurs qui pourraient entraîner des difficultés dans le marché commercial, une tendance déjà vue ailleurs, en particulier au Royaume-Uni.

Néanmoins, le déséquilibre entre l'offre et la demande observé au premier semestre de l'année a pointé les loyers sous pression à la hausse. La croissance locative se retrouve dans tous les marchés et dans tous les secteurs du marché commercial. Pour les shopping centers, l'absence de produit est si

dominante que l'augmentation de l'offre ne devrait pas apporter un soulagement sur les loyers. Pour les magasins périphériques, les 'retail parks' avec leur nouvelle gestion centralisée pourraient sur la longueur entraîner une baisse de la demande pour les anciennes solo-unités.

Le marché d'investissement

La demande pour tous les produits d'investissement est restée forte au premier semestre et les rendements restent à des niveaux faibles, même dans les conditions actuelles du marché. Le volume des transactions au cours du troisième trimestre a fortement chuté, rendant le marché moins transparent. Les transactions prennent plus de temps avant d'être conclues car les acheteurs et les vendeurs cherchent un consensus sur les prix. À l'heure actuelle, il n'existe aucune preuve que les prix aient chuté de manière significative en raison de la crise du crédit. Nous devons attendre les prochains mois pour y voir plus clair.

Les trois plus grandes transactions réalisées jusqu'à ce jour en 2008 ont été la vente de l'entrepôt à usage de commerce du parc B près de Bruges pour un montant approximatif de 100 millions EUR de Codic à Axa Belgium, la vente d'un portefeuille d'unités de 'prime' commerces pour un montant approximatif de 85 millions EUR de Unibail Rodamco à Prowinko et la vente de l'Ilot Saint Michel, un shopping center à Liège pour un montant approximatif de 70 millions EUR de ING Reim à Irish Life. De plus, le portefeuille 'retail warehouses' de Grosvenor a été vendu à Retail Estates pour approximativement 23,5 millions EUR à un rendement rapporté à 6,1 %.

Evolution du portefeuille

Ratios clés (x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Juste valeur	252.566,012	211.155,816
Loyers contractuels (incluant les garanties locatives)	18.155,486	15.827,65
Loyers contractuels comprenant la VLE des immeubles inoccupés	19.132,596	16.069,15
Rendement brut en %	6,99	7,29
Rendement net en % ¹²	6,88	7,09
Taux d'occupation en % ¹³	94,97	96,75

¹² Yield initial net incluant les garanties locatives

¹³ Basé sur la valeur locative

Portefeuille immobilier

Tableau récapitulatif du portefeuille immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2008

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

	Superficie (m ²)	Juste Valeur (EUR)	Valeur d'investissement (EUR)*
Commerces	200.864	217.064.085	222.490.679
Autres	51.953	35.501.927	36.389.477
Total	252.817	252.566.012	258.880.156

COMMERCES

Nom	Adresse des biens	Surface (m ²)
Aarschot	Liersesteenweg - 3200 Aarschot	2.955 m ²
Andenne	Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	2.300 m ²
Andenne	Rue de la Papeterie 20C - 5300 Andenne	990 m ²
Auderghem	Chaussée de Wavre 1130 - 1160 Bruxelles	1.810 m ²
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2.685 m ²
Bonnelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Bonnelles	2.557 m ²
Bonnelles Tillf	Rue de Tillf 114 - 4100 Bonnelles	597 m ²
Braine-l'Alleud Sébastien	Place St-Sébastien 15 - 1420 Braine-l'Alleud	1.525 m ²
Bruges	Legeweg 160 - 8000 Bruges	1.000 m ²
Chapelle lez Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle lez Herlaimont	2.237 m ²
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1.207 m ²
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2.500 m ²
Chatelineau Grand Trieu	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1.924 m ²
Couillet	Chaussée de Philippeville 238 - 6001 Couillet	2.605 m ²
Couillet Boutiques	Chaussée de Philippeville 295 - 6010 Couillet	294 m ²
Courcelles Juin	Rue du 28 juin - 6180 Courcelles	2.301 m ²
Courcelles Roosevelt	Place Fr. Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1.135 m ²
Couvin	Route Charlemagne - 5660 Couvin	1.183 m ²
Dendermonde Heirbaan	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3.090 m ²
Dendermonde Mechelsesteenweg	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4.746 m ²
Dendermonde Oude Vest	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1.663 m ²
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	4.290 m ²
Dison	Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	2.272 m ²

* Valeur d'investissement après Capex (investissement permettant une augmentation de la valeur)



COMMERCES

Nom	Adresse des biens	Surface (m ²)
Florennes	Place Verte 22 - 5620 Florennes	1.270 m ²
Forest	Chaussée d'Alseberg 303 - 1190 Bruxelles	2.120 m ²
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2.180 m ²
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	1.945 m ²
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	2.889 m ²
Gerpennes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	3.369 m ²
Gerpennes Bultia	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	1.500 m ²
Gerpennes Shopping Sud	Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval	8.051 m ²
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1.957 m ²
Gilly Ransart	Chaussée de Ransart 252 - 6060 Gilly	2.113 m ²
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	1.951 m ²
Gosselies Vanderveelde	Rue Vanderveelde 67 - 6041 Gosselies	1.323 m ²
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2.692 m ²
Hannut	Route de Landen - 4280 Hannut	5.324 m ²
Hannut Retail park	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	10.066 m ²
Hannut Avia	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	50 m ²
Herstal	Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	1.429 m ²
Hoboken	Sint-Bernardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken	6.199 m ²
Huy	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	3.765 m ²
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1.750 m ²
Jemeppe-sur-Meuse	Rue du Pont 133 - 4101 Jemeppe-sur-Meuse	2.570 m ²
Jemeppe-sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1.553 m ²
Jodoigne	Rue du Pietrain 61a - 1370 Jodoigne	2.245 m ²
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1.730 m ²
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2.309 m ²
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière	1.000 m ²
Laeken	Rue Marie-Christine 185-191 - 1020 Laeken	1.586 m ²
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2.600 m ²
Leuze	Avenue des Héros Leuzois - 7900 Leuze	3.492 m ²
Leuze-en-Hainaut	Rue de Tournai - 7900 Leuze-en-Hainaut	930 m ²
Liège Laveu	Rue du Laveu 2-8 - 4000 Liège	3.130 m ²
Liège Saucy	Boulevard Saucy 20 - 4000 Liège	598 m ²
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	6.127 m ²
Marchienne-au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2.010 m ²
Marcinelle	Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	2.350 m ²
Mont-sur-Marchienne	Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775 m ²
Morlanwelz	Rue du Pont du Nil - 7140 Morlanwelz	3.951 m ²
Nivelles	Avenue du Centenaire - 1400 Nivelles	2.693 m ²

Marcinelles : Avenue Eugène Mascaux 450.

Hannut : Route de Landen 51.

Loverval : Chaussée de Philippeville 136.

COMMERCES

Nom	Adresse des biens	Surface (m ²)
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1.950 m ²
Philippeville France	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1.677 m ²
Philippeville Neuville	Rue de Neuville - 5600 Philippeville	1.228 m ²
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5.375 m ²
Seraing	Boulevard Pasteur - 4100 Seraing	986 m ²
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint Niklaas	1.031 m ²
Soignies Monde	Rue du Nouveau monde - 7060 Soignies	2.899 m ²
Soignies Roeux	Chaussée du Roeux 7060 Soignies	478 m ²
Spa	Avenue Reine Astrid - 4900 Spa	595 m ²
St-Vaast	Avenue de l'Europe/Dufresnes - 7100 St-Vaast	1.543 m ²
Tournai	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Tournai	2.713 m ²
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	2.600 m ²
Tubize	Rue du Pont Demeur - 1480 Tubize	2.994 m ²
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2.503 m ²
Uccle	Avenue de Fré 82 - 1180 Bruxelles	3.821 m ²
Verviers	Place Verte / Rue Crapaurue / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	9.695 m ²
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - Virton	1.397 m ²
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1.551 m ²
Waremme	Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremme	2.013 m ²
Wavre	Avenue des Princes 9 - 1300 Wavre	2.357 m ²
		200.864 m ²



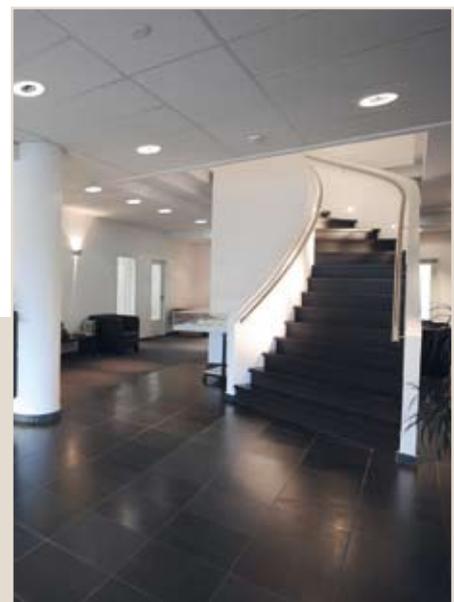
AUTRES

Nom	Adresse des biens	Surface (m ²)
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2.220 m ²
Anderlecht	Rue Van Soust 427 - 1070 Bruxelles	1.061 m ²
Berchem-Sainte-Agathe	Rue de la Technologie 47 - 1082 Berchem-Ste-Agathe	969 m ²
Braine-l'Alleud Artisanat	Avenue de l'Artisanat 13 - 1420 Braine-l'Alleud	2.249 m ²
Evere Conscience	Avenue Henri Conscience 50 - 1140 Evere	730 m ²
Evere De Boeck	Rue de Boeck 54-56 - 1140 Evere	3.067 m ²
Gilly Montigny	Chaussée de Montigny 252 - 6060 Gilly	1.000 m ²
Gosselies Aéroport	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6.665 m ²
Haren	Chaussée de Haecht 1221- 1130 Haren	3.248 m ²
Heppignies	Capilone/Heppignies 1 - 6220 Fleurus,Heppignies	14.041 m ²
Liège Serbie	Rue de Serbie 42 - Liège	978 m ²
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	9.259 m ²
Sombreffe	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombreffe	1.140 m ²
Verviers	Rue Cuper / Rue Coronmeuse 4800 Verviers	701 m ²
Woluwe-Saint-Lambert	Avenue du Péage 60 - 1200 Bruxelles	2.210 m ²
Zaventem Hoge Wei	Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	1.475 m ²
Zaventem Mercurius	Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	940 m ²
		51.953 m ²

Braine l'Alleud :
Avenue de l'Artisanat 13.

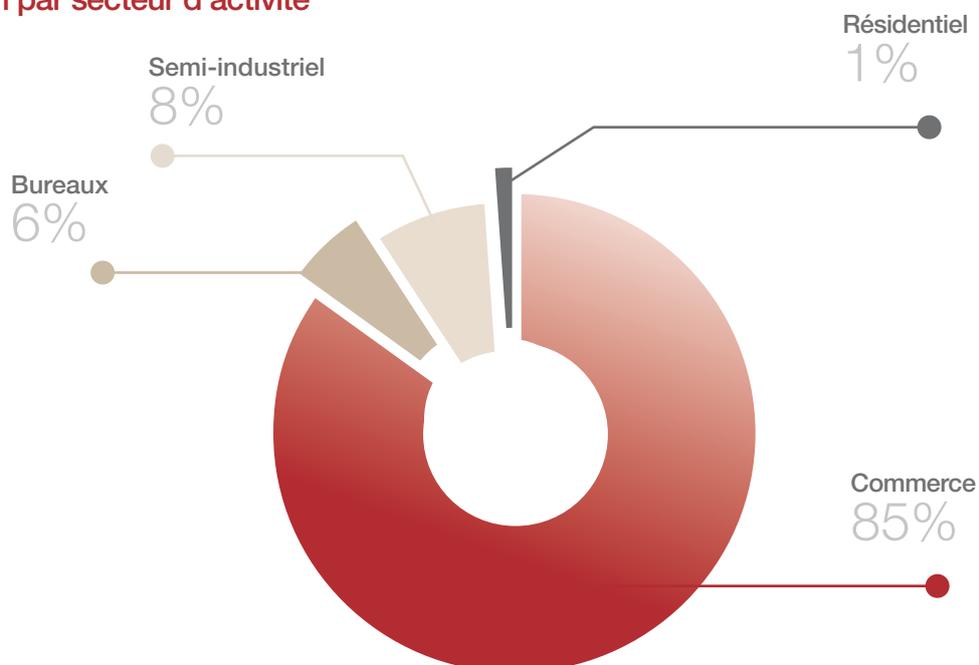
Fleurus / Heppignies :
Capilone/Heppignies 1.

Gosselies :
Avenue Jean Mermoz 1.



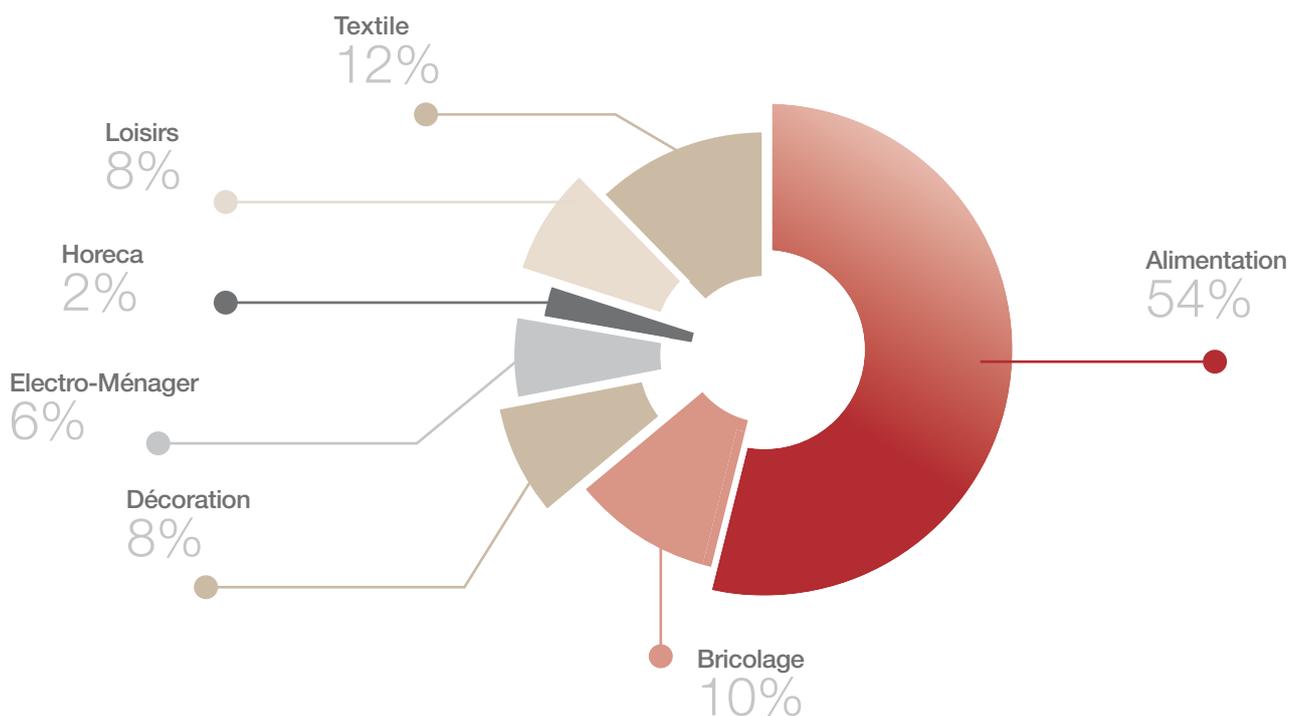
Analyse du portefeuille

Répartition par secteur d'activité



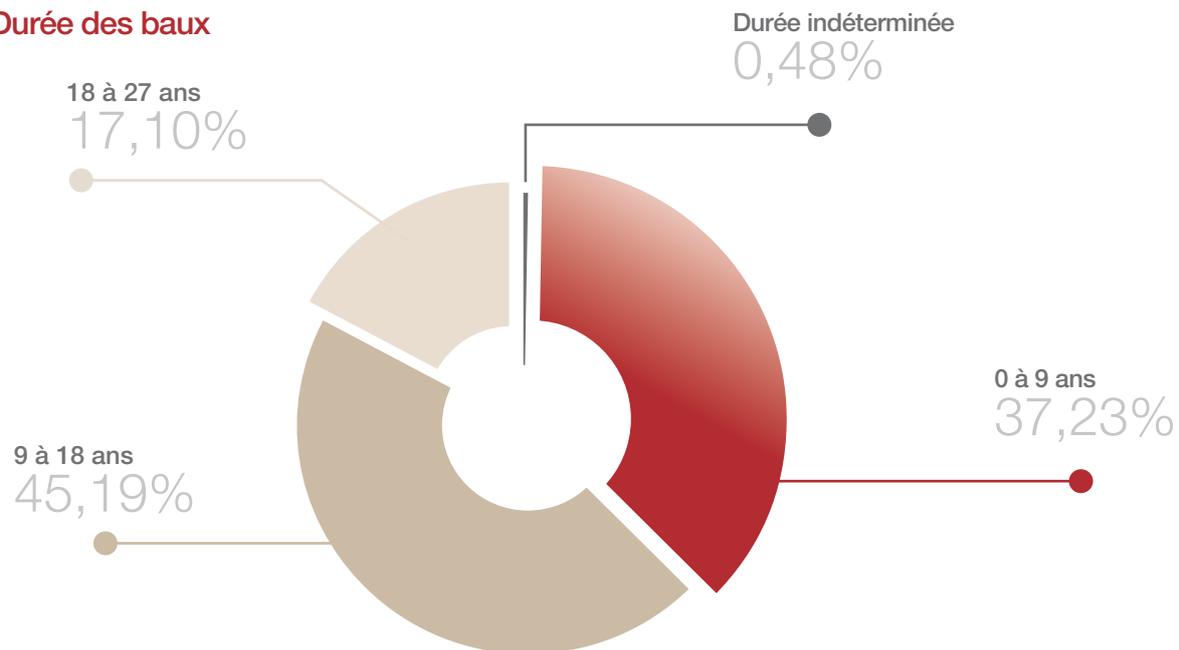
Au 30 septembre 2008, le portefeuille d'Ascencio se compose de 111 immeubles, dont la superficie totale atteint 252.817 m² et la juste valeur 252.566.012 EUR. Le taux d'occupation est de 94,97 %¹⁴.

Répartition par activité du secteur commercial

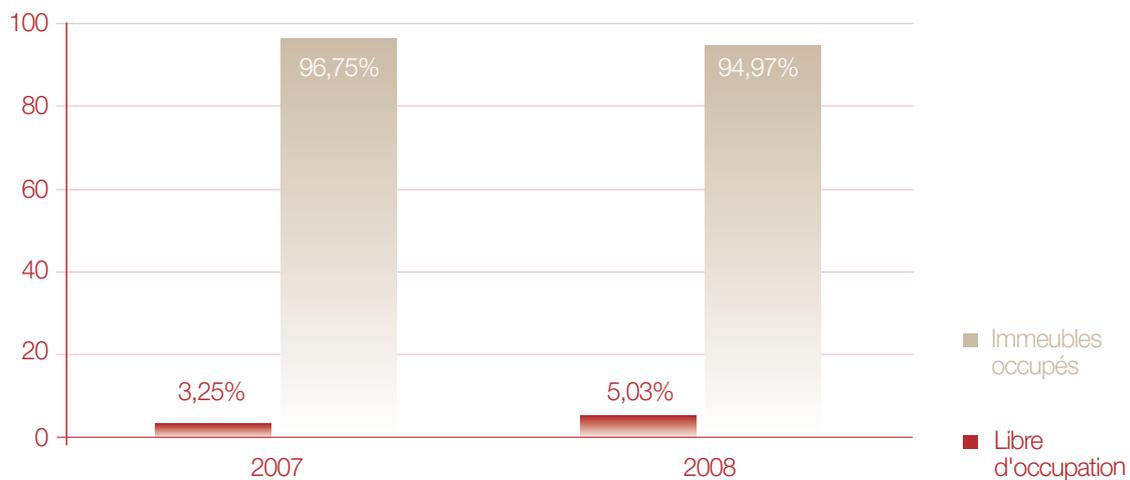


¹⁴ Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage de la VLE des immeubles occupés par rapport à la somme de la VLE des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

Durée des baux



Taux d'occupation



Loverval :
Chaussée de Philippeville 136.

Chapelle les Herlaimont :
Rue de Hestre 93.

Hannut :
Route de Landen 88.



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 calculs, notre commentaire sur le marché immobilier et les conditions de notre engagement sont repris dans le rapport in extenso.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en terme de prix par mètre carré.

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (ERV) est capitalisée à perpétuité et actualisée.

Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché. Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques 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 :

- Pas de récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- Travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- Frais exceptionnels.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.



Uccle :
Avenue de Fré 82.

Les rendements pris en compte sont basés sur la connaissance du marché et l'expérience de l'évaluateur. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

En final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminante.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties et parfaitement informées, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille et avant travaux de remise en état.

Ainsi, nous avons estimé la valeur d'investissement des immeubles à la date 30 septembre 2008 (arrondi à €1.000) à :

258.880.000 EUR
(deux cent cinquante huit millions huit cent quatre-vingt mille euros)

Après déduction de 2,5% selon les recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de :

252.566.000 EUR
(deux cent cinquante deux millions cinq cent soixante six mille euros).

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

Bruxelles, le 27 octobre 2008



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





Etats financiers

Sommaire

Comptes consolidés	47
Bilan consolidé	47
Compte de résultats consolidé	49
Tableau consolidé des flux de trésorerie	50
Etat consolidé des variations des capitaux propres	51
Notes sur les comptes consolidés	52
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés	52
NOTE 2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs	57
NOTE 3 Gestion des risques financiers	57
NOTE 4 Constitution et développement du patrimoine de Ascencio SCA	57
NOTE 5 Information sectorielle	59
NOTE 6 Goodwill	60
NOTE 7 Immeubles de placement et projets en développement	60
NOTE 8 Autres immobilisations corporelles	61
NOTE 9 Actifs financiers non courants	61
NOTE 10 Créances commerciales courantes	61
NOTE 11 Créances fiscales et autres actifs courants	62
NOTE 12 Comptes de régularisation de l'actif	62
NOTE 13 Capital	62
NOTE 14 Réserves et résultats reportés	63
NOTE 15 Résultat net et dividende	63
NOTE 16 Instruments financiers	63
NOTE 17 Provisions	64
NOTE 18 Dettes financières	64
NOTE 19 Autres passifs financiers non courants	65
NOTE 20 Autres passifs non courants	65
NOTE 21 Dettes fiscales	65
NOTE 22 Autres dettes courantes	66
NOTE 23 Comptes de régularisation du passif	66
NOTE 24 Contrats de location	66
NOTE 25 Récupération de charges locatives	67
NOTE 26 Frais techniques	67
NOTE 27 Frais de gestion immobilière	67
NOTE 28 Autres charges immobilières	67
NOTE 29 Frais généraux	68
NOTE 30 Détail autres charges et revenus d'exploitation	68
NOTE 31 Détail Résultat sur vente d'immeubles de placement	68
NOTE 32 Détail Variations de la juste valeur des immeubles de placement	69
NOTE 33 Revenus financiers	69
NOTE 34 Charges financières	69
NOTE 35 Autres charges financières	69
NOTE 36 Impôts	69
NOTE 37 Résultat par action	70
NOTE 38 Information relative aux parties liées	70
NOTE 39 Rémunération	71
NOTE 40 Filiales	71
NOTE 41 Honoraires du Collège des commissaires et des personnes avec lesquelles ils sont liés	71
NOTE 42 Événement postérieur à la date de clôture	71
Rapport du Collège des Commissaires	72
Bilan statuaire	74
Compte de résultats statuaire	76

Comptes consolidés

Bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	Notes	30/09/2008	30/09/2007
ACTIF			
I Actifs non courants			
A Goodwill		0	457
B Immobilisations incorporelles			
C Immeubles de placement	4+7	252.566	211.156
D Projets de développement		455	
E Autres immobilisations corporelles	8	732	600
F Actifs financiers non courants	9	611	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		254.364	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	10	783	517
E Créances fiscales et autres actifs courants	11	2.549	2.061
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		6.293	3.933
G Comptes de régularisation	12	97	36
Total Actifs courants		9.722	6.547
TOTAL ACTIF		264.086	219.371



(x 1.000 EUR)	Notes	30/09/2008	30/09/2007
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
I Capitaux propres			
A Capital	13	14.805	14.805
B Prime d'émission	13	125.735	125.735
C Actions propres			
D Réserves	14	7.613	3.658
E Résultat	14	8.960	11.927
Résultat reporté - exercices antérieurs	14	573	
Résultat de l'exercice	14	8.387	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	14	-4.289	-4.289
G Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		0	-264
H Ecart de conversion			
Total des capitaux propres		152.824	151.572
II Passif			
<i>Passifs non courants</i>			
A Provisions	17	143	145
B Dettes financières non courantes			
- Etablissement de crédit	18	92.364	53.616
- Location - financement	18	4.512	5.003
C Autres passifs financiers non courants	19	2.077	918
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes			
E Autres passifs non courants	20	333	312
F Passifs d'impôts différés			
Passifs non courants		99.429	59.994
<i>Passifs courants</i>			
A Provisions			
B Dettes financières courantes			
- Etablissement de crédit	18	229	165
- Location - financement	18	565	433
C Autres passifs financiers courants			
D Dettes commerciales et autres dettes courantes			
- Dettes commerciales		950	1.052
- Exit tax et impôts sociétés	21	8.802	5.176
- Autres	22	1.068	141
E Autres passifs courants		150	195
F Comptes de régularisation	29	69	643
Passifs courants		11.833	7.805
Total Passif		111.262	67.799
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		264.086	219.371

Compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)		Notes	30/09/2008	30/09/2007
I	Revenus locatifs	24	17.264	13.725
II	Reprise de loyers cédés et escomptés			
III	Charges relatives à la location			
	Résultat locatif net (I+II+III)		17.264	13.725
IV	Récupération de charges immobilières		0	6
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	2.060	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	25	-2.101	-1.126
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location			
	Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		17.223	13.732
IX	Frais techniques	26	-736	-263
X	Frais commerciaux			
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués			
XII	Frais de gestion immobilière	27	-1.175	-812
XIII	Autres charges immobilières	28	-270	-361
	Charges immobilières		-2.181	-1.436
	Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		15.042	12.296
XIV	Frais généraux	29	-1.798	-2.008
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	30	384	-186
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		13.628	10.102
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	31	61	
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32	863	3.955
	Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		14.552	14.057
XIX	Revenus financiers	33	335	32
XX	Charges d'intérêts	34	-4.525	-1.967
XXI	Autres charges financières	35	-1.770	-28
	Résultat financier (XIX+XX+XXI)		-5.960	-1.963
	Résultat avant impôt		8.592	12.094
XXII	Produits des participations mises en équivalence			
XXIII	Impôt des sociétés	36	-205	-167
XXIV	Exit tax			
	Impôts (XXIII+XXIV)		-205	-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)		8.387	11.927
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		2.980.625	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)	37	2,81	4,00

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	3.933	0
Résultat de l'exercice	8.387	11.927
+ Résultat financier	5.960	1.963
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	205	167
Éléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	1.033	-3.556
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-863	-5.071
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières		1.116
+ Autres charges non décaissées	1.896	399
Variations du besoin en fonds de roulement	853	244
Éléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	-3.175	-580
Éléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)	4.028	824
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	-4.120	-3.756
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	12.318	6.989
- Acquisitions d'immeubles de placement	-3.407	-13.136
- Acquisition de sociétés immobilières	-31.179	-27.826
- Acquisition d'autres actifs	-47	-77
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-34.633	-41.039
Transaction sur le capital (1)	0	-854
Nouveaux emprunts contractés	38.257	52.696
Emprunts et comptes-courants remboursés	-1.560	-11.112
Remboursement des dettes de location-financement	-433	-479
Augmentation des actifs non-courants		-611
Dividendes payés	-7.399	
Intérêts payés	-4.525	-1.688
Intérêts reçus	335	31
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	24.675	37.983
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	6.293	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	Réserves indisponibles 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							-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
Distribution dividende (décembre 2007)						-7.399			-7.399
Constitution réserves indisponibles					3.955	-3.955			
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers								264	264
Résultat de l'exercice						8.387			8.387
Solde au 30 septembre 2008	14.805	125.735	0	3.658	3.955	8.960	-4.289	0	152.824

Notes sur les comptes consolidés

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 2008 et couvrant la période du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant 6statutaire du 13 novembre 2008.

Les chiffres de l'exercice précédent présentés à titre comparatif couvraient la période du 10 mai 2006 (date de constitution de la Société) au 30 septembre 2007.

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

BASES DE PRÉPARATION ET MÉTHODES 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.

La Société n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes et interprétations dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 30 septembre 2008. Néanmoins, à compter de l'exercice annuel suivant, les informations à fournir dans les notes concernant la capitalisation des intérêts qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à la construction d'un actif seront développées suite à l'application d'IAS23. Concernant les changements de terminologies et de présentations, la Société appliquera IAS 1, également, à partir de l'exercice suivant.

a) *Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois*

- IAS 1 "Presentation of Financial Statements" ;
- IFRS 7 « Dispositions relatives aux instruments financiers ».

b) *Nouvelles normes non encore en vigueur*

- IAS 1 "Presentation of Financial Statements", est applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2009. Cette norme aura des conséquences pour la présentation des comptes annuels 2010 ;
- IAS 23 « Borrowing Costs », est applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2009. Une entité doit désormais comptabiliser les coûts d'emprunt, non pas en charge, mais dans le coût de l'actif éligible lors d'acquisition, de construction ou de production d'actif. Cette modification n'aura pas d'impact significatif sur le résultat net ;
- IFRS 3 « Business applications », cette nouvelle norme entrera en vigueur à partir du 1er juillet 2009;
- IFRS 8 « Operating segments », est applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2009. Elle remplace la norme IAS 14. Cette norme ne devrait avoir aucun impact sur les comptes et la présentation des résultats de la Société;
- IFRIC 15 « Contrats liés à la construction d'immeubles ». Dans la mesure où la société n'est pas active dans la promotion immobilière, la norme IAS 11 n'aura pas d'impact sur les exercices ultérieurs.
- L'« International Accounting Standards Board » (IASB) a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'améliorations des IFRS, sous la forme d'un document intitulé « Améliorations des IFRS – Recueil d'amendements aux IFRS ». Ces amendements entraînent un certain nombre de changements dans la présentation, la comptabilisation ou l'évaluation (dont notamment les projets immobiliers en développement) et entrent en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. La Société estime que l'application de ces amendements n'aura pas d'impact significatif sur le résultat net ;
- Les amendements mineurs apportés aux normes existantes ne devraient pas avoir d'impact significatif. De plus, la Société n'a repris que les normes, interprétations et amendements futurs susceptibles de lui être applicable.

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en milliers 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.

Un récapitulatif des principes de base appliqués pour l'établissement des comptes consolidés est repris ci-après.

C. BASE DE LA CONSOLIDATION

Les entreprises contrôlées par la Société 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

Ascencio SCA 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 ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Evaluation lors de la comptabilisation initiale

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût en ce compris les frais accessoires d'acquisition. Pour les immeubles acquis par voie de fusion, scission ou apport, les taxes dues sur les plus-values des sociétés absorbées sont comprises dans le coût d'acquisition.

Après comptabilisation initiale, les immeubles sont évalués à leur juste valeur.

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 dont elle détient le contrôle ;
- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SCA et par les sociétés 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 dont elle détient le contrôle ainsi que le bien immobilier sous-jacent.

L'expert effectue son 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 est fixé forfaitairement à 2,5%.

Les pertes ou profits résultant des variations de la juste valeur d'un immeuble de placement, en ce inclus la variation résultant de la déduction de 2,5% appliquée au titre de frais de mutation, 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.

Méthode d'évaluation appliquée par l'expert

Selon Jones Lang LaSalle :

Pour les 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

totaletement 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 m². 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.

Le marché actuel est fortement influencé par la crise des crédits. Peu de transactions ont été réalisées depuis mi-septembre 2008, date du début des événements qui ont secoué les marchés mondiaux (faillite de Lehman Brothers, nationalisation et puis vente de Fortis etc). 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.

Projets de développement

Les projets de développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur immeubles. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition jusqu'à la fin des travaux.

A la fin des travaux, l'actif est transféré dans la rubrique 'immeubles de placement'.

A la date du transfert, la différence entre la juste valeur et le coût est comptabilisée en compte de résultat.

Intérêts

Les charges d'intérêts encourus dans le cadre des projets de développement et des travaux relatifs aux immeubles de placement sont prises en charge.

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 sa 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.

H. 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.

I. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme. Dans la mesure où ils sont soumis à des variations de valeur négligeables, ils sont évalués à leur valeur nominale.

J. 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.

K. 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.

L. DETTES COMMERCIALES

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

M. 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.

N. PRODUITS

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles. Les gratitudes 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).

O. 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.

P. 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.

Q. 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 SCA, sont estimés à leur juste valeur telle que déterminée par un expert indépendant.

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

Les objectifs de la Société lorsqu'elle gère ses fonds propres sont :

- de sauvegarder la continuité de l'exploitation ;
- de procurer aux actionnaires un rendement satisfaisant.

NOTE 3 : Gestion des risques financiers

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. C'est le cas des leasings et des crédits d'investissements.

La partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe et qui constitue la principale source de financement (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.

Risque de crédit

Le risque de crédit ou de contrepartie, est le risque de perte sur une créance ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps. Il est naturellement fonction de trois paramètres: le montant de la créance, la probabilité de défaut et la proportion de la créance qui sera recouvrée en cas de défaut.

L'appel de loyer étant généralement anticipé et envoyé en début de période locative (souvent trimestriel anticipatif) ainsi que la qualité des débiteurs atténuent sensiblement ce risque.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité, c'est le risque sur la facilité à acheter ou à revendre un actif. Si un marché n'est pas liquide, vous risquez de ne pas trouver d'acheteur quand vous le voulez ou de ne pas trouver de vendeur quand vous en avez absolument besoin. C'est un risque lié à la nature du sous-jacent (nos immeubles) mais aussi à la crédibilité de l'acheteur-vendeur.

NOTE 4 : Constitution et développement du patrimoine de Ascencio SCA

La constitution du patrimoine immobilier de Ascencio SCA s'est réalisée comme suit :

1. Opérations de fusions, scissions et apports liées à la constitution

En date des 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 2.968.125 actions nouvelles. La date de prise d'effet comptable des fusions et scissions a été fixée au 31 octobre 2006.

Au moment de ces opérations une différence de 4.289 KEUR entre la valeur d'investissement des immeubles apportés en représentation de l'augmentation de capital et la juste valeur calculée conformément

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

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 ».

2. Acquisition de sociétés immobilières

LA SOCIÉTÉ A ACQUIS LES 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 Development SA et L'Orchidée Plaza SPRL le 7 septembre 2007
 LSI Retail SA , LSI Projects SA et Immatov SA le 9 novembre 2007

VALEUR DES IMMEUBLES DÉTENUS

A la date de leur acquisition, les immeubles de chacune de ces sociétés ont été évalués 'actes en mains' par l'Expert Immobilier comme suit :

Misa Belgique SA (mai 2006) : 4.267 KEUR
 Groupe Lambert International SA (juin 2006) : 5.622 KEUR
 Le Cochet SA (septembre 2006) : 8.595 KEUR
 Jyp Immo SA (mars 2007) : 17.732 KEUR
 Store Invest Development SA et Orchidée Plaza SPRL (septembre 2007) : 11.923 KEUR
 LSI Retail SA, LSI Projects SA, Immatov SA (novembre 2007) : 35.803 KEUR

DATES DES FUSIONS PAR ABSORPTION

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 en date du 7 septembre 2007.

Les sociétés LSI Retail SA, LSI Projects SA, Immatov SA, Store Invest Development SA et L'Orchidée Plaza SPRL ont été absorbées le 22 septembre 2008.

L'ensemble de ces acquisitions de sociétés s'est fait par endettement bancaire.

Pour l'acquisition du portefeuille détenu par les sociétés LSI Retail SA , LSI Projects SA et Immatov SA le prix effectivement payé a été calculé sur base d'une valeur d'investissement pour les immeubles d'un montant total de 35.950 KEUR soit une différence d'un montant supérieur de 147 KEUR par rapport à la valeur d'investissement déterminée par l'expert au moment de l'acquisition soit 35.803 KEUR .

Pour l'acquisition du portefeuille détenu par les sociétés Store Invest Development SA et Orchidée Plaza Sprl , le prix effectivement payé a été calculé sur base d'une valeur d'investissement pour les immeubles d'un montant total de 11.334 KEUR soit une différence d'un montant inférieur de 589 KEUR par rapport à la valeur d'investissement déterminée par l'expert au moment de l'acquisition soit 11.923 KEUR

Dans la mesure où les sociétés acquises au cours de l'exercice ne comprenaient chacune que quelques immeubles. La Société est d'avis qu'elles ne constituent pas un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'un regroupement d'entreprises (business combination) telle que définie par la norme IFRS 3.

Ces sociétés ont été consolidées à partir de leur date d'acquisition.

3. Acquisition d'immeubles

La Société a acquis 6 immeubles au cours du premier exercice clôturé au 30 septembre 2007 pour un montant de 13.136 KEUR (frais inclus).

Au cours de cet exercice, la société a acquis 2 immeubles loués à l'enseigne PRIMO pour un montant de 3.387 KEUR (frais inclus).

L'ensemble de ces acquisitions d'immeubles s'est fait par endettement bancaire.

NOTE 5 : Information sectorielle

Une ventilation sur base de la destination des immeubles (commercial –autres) a été effectuée.

Dans la mesure où tous les immeubles détenus par la société sont localisés en Belgique, une information par secteur géographique n'est pas pertinente.

	COMMERCIAL		AUTRES		MT NON ALLOUES		TOTAUX	
	30/09/08	30/09/207	30/09/08	30/09/207	30/09/08	30/09/207	30/09/08	30/09/207
COMPTE DE RESULTATS								
Revenus locatifs et refacturation de charges	16 558	10 769	2 766	4 083	-	-	19 324	14 852
Charges immobilières par secteur	-4 034	-3 751	-1 662	-999			-5 696	-4 750
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12 524	7 018	1 104	3 084			13 628	10 102
Résultat sur ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 706	1 421	-782	2 534	-	-	924	3 955
Résultat d'exploitation	14 230	8 439	322	5 618			14 552	14 057
Résultat financier					-5 960	-1 963	-5 960	-1 963
Impôts					-205	-167	-205	-167
Résultat net							8 387	11 927
BILAN								
Actif								
Goodwill		457						457
Immeubles de placement	217 064	174 566	35 502	36 590			252 566	211 156
Projets de développement	455						455	
Autres immobilisations corporelles					732	600	732	600
Actifs financiers non-courants	573	573			38	38	611	611
Actifs courants					9 722	6 547	9 722	6 547
Total de l'actif	218 092	175 596	35 502	36 590	10 492	7 185	264 086	219 371
Passif								
Capitaux propres					152 824	151 572	152 824	151 572
Passif					111 262	67 799	111 262	67 799
Total des capitaux propres et du passif					264 086	219 371	264 086	219 371

NOTE 6 : Goodwill

Solde au 10 mai 2006	0
Goodwill dégagé à l'acquisition de JYP IMMO	457
Solde au 30 septembre 2007	457
Impairment Goodwill au 30/09/2008	-457
Solde au 30 septembre 2008	0

Lors de l'acquisition de la société JYP-IMMO en mars 2007, un goodwill d'un montant de 457 KEUR a été reconnu à l'actif du bilan lors de l'établissement des états financiers consolidés au 30 septembre 2007 ; le gérant statutaire a, en effet, estimé que le surprix payé dans le cadre de cette acquisition se répercuterait ultimement dans l'évaluation des immeubles y relatifs effectuée par l'expert immobilier. Dans la mesure où la juste valeur telle que déterminée par l'expert indépendant a été revue à la hausse au 30 septembre 2008 par rapport à la clôture de l'exercice précédent (juste valeur de 18.739 KEUR par rapport à 17.300 au 30 septembre 2007), le goodwill reconnu au cours de l'exercice précédent a été pris en charge dans la mesure où il est dorénavant inclus dans la juste valeur de l'immeuble.

NOTE 7 : Immeubles de placement et projets en développement

1. Immeubles de placement

Solde au 10 mai 2006	0
Acquisitions	206 019
Variation de la juste valeur	5 137
Solde au 30 septembre 2007	211 156
Acquisitions de sociétés immobilières	37 048
Acquisitions d'immeubles	3 407
Cessions (appartements Jemeppe)	-245
Variation de la juste valeur	1 200
Solde au 30 septembre 2008	252 566

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 2008 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle à cette date. Le gérant statutaire n'a pas connaissance de fait ou d'événement qui porterait à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée mais reste prudent en raison du contexte de crise économique actuel.

2. Projets en développement

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition.

	30/09/08	30/09/07
Travaux en cours	455	0
Total	455	0

NOTE 8 : 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
Acquisitions	0	47	47
Amortissements		-35	-35
Variation de la juste valeur de l'immeuble occupé par Ascencio	120		120
Solde au 30 septembre 2008	653	79	732

Le poste « Immeubles » reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean-Mermoz à Gosselies utilisé comme bureaux par la Société.

Au 30 septembre 2008, cet immeuble est valorisé à sa juste valeur. S'il avait été mesuré au coût amorti, sa valeur nette comptable aurait été d'environ 563 KEUR.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

NOTE 9 : Actifs financiers non courants

	30/09/08	30/09/07
Placements de trésorerie non courants	573	573
Autres	38	38
Total	611	611

NOTE 10 : Créances commerciales courantes

Au 30 septembre 2007 les créances commerciales se décomposent comme suit :

	de 0 à 30j	de 30j à 60j	de 60j à 90j	+ de 90j	TOTAL
Créances commerciales	310	56	49	102	517

Au 30 septembre 2008 les créances commerciales se décomposent comme suit :

	de 0 à 30j	de 30j à 60j	de 60j à 90j	+ de 90j	TOTAL
Créances commerciales	341	156	92	194	783

Au 30 septembre 2008, un montant de 40 KEUR (0 KEUR au 30/09/2007) a été comptabilisé en réduction de valeurs sur créances commerciales.

NOTE 11 : Créances fiscales et autres actifs courants

	30/09/08	30/09/07
Précomptes mobiliers à récupérer	2 524	1961
Impôts des sociétés à récupérer	22	43
TVA à récupérer	3	35
Droit enregistrement à récupérer	0	14
Autres	0	8
Total	2 549	2 061

NOTE 12 : Comptes de régularisation de l'actif

	30/09/08	30/09/07
Charges à reporter	19	20
Produits acquis	78	1
Intérêts payés d'avance	0	2
Autres	0	13
Total	97	36

NOTE 13 : Capital

Au 30 septembre 2008, le capital social s'élève à 14.903 KEUR et est représenté par 2.980.625 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 126.554 KEUR.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital à hauteur de 917 KEUR, le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2008 s'élèvent respectivement à 14.805 KEUR et à 125.735 KEUR.

Au cours de l'exercice, le nombre de titres n'a pas varié et se résume 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 en 2006 de la Société tel qu'exposé dans la note 4	2.968.125
Nombre d'actions au 30 septembre 2008	2.980.625

NOTE 14 : Réserves et résultats reportés

	30/09/07	Résultats Exercice	Mvts Exercice	Dividendes distribués	30/09/08
Réserves disponibles	3 658	0		0	3 658
Rés. indisponibles (Var. val.s/immeubles)	0	0	3 955	0	3 955
Frais de mutation portés en réduction des fonds propres	-4 289	0		0	-4 289
Variation de valeur sur instruments de couverture	-264	0	264	0	0
Résultats reportés	11 927	8 387	-3 955	-7 399	8 960
Totaux	11 032	8 387	264	-7 399	12 284

NOTE 15 : Résultat net et dividende

L'assemblée générale ordinaire du 18 décembre 2007 a approuvé la distribution du dividende proposé soit un montant global de 7.399 KEUR (correspondant à 2,48 EUR brut par action) qui a été mis en paiement le 20 décembre 2007.

Le résultat net consolidé de l'exercice s'établit à 8.387 KEUR (11.927 KEUR au 30 septembre 2007). Un montant brut de 8.763 KEUR, soit 2,94 EUR par action, sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2008 en rémunération du capital sur base du résultat net issu des comptes statutaires.

NOTE 16 : Instruments financiers

La Société a souscrit à deux instruments de couverture contre le risque d'intérêt portant sur un montant total de 70.000 KEUR. Il s'agit dans les deux cas d'un instrument de type 'IRS callable'.

contrat. Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre telle que calculée par l'institution financière émettrice.

Dans la mesure où ces instruments financiers ne remplissent pas les conditions requises par l'IAS 39 pour établir le lien de couverture (hedging), la variation de valeur (soit un montant total de 1.736 KEUR) a été enregistrée en compte de résultats.

Type	Banque	Montant KEUR	Échéance IRS	Échéance Finale	Taux	Modalités	Juste valeur au 30/09/2008
IRS callable	Fortis	20 000	30/09/08	30/09/22	3,70%	call à partir du 01/10/2008	600
IRS callable	ING	50 000	30/06/11	30/06/18	4,35%	call à partir du 01/07/2011	1 136

Ces instruments sont composés d'un IRS (interest rate swap) qui permet d'obtenir un taux fixe pendant une période déterminée et d'une option prenant cours à la fin de cette même période donnant droit à la banque de mettre fin ou de continuer trimestriellement la couverture jusqu'à l'échéance finale du

De ces 1.736 KEUR, un montant de 264 KEUR correspond à la juste valeur de l'IRS callable swap Fortis au 30 septembre 2007.

Analyse de sensibilité

Dans l'hypothèse où la banque Fortis n'exercerait pas son option de mettre fin à l'IRS callable portant sur un montant de 20.000 KEUR, une variation du taux d'intérêt court terme de 1% aurait un impact d'un montant d'environ 214 KEUR sur le compte de résultats.

NOTE 17 : Provisions

Solde au 10 mai 2006	0
Constitution	145
Solde au 30 septembre 2007	145
Reprise	-87
Constitution provision	85
Solde au 30 septembre 2008	143

NOTE 18 : Dettes financières

		Total	Echéant dans l'année	Echéant dans les 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Avances à terme fixe (Roll Over)	30/09/08	91 405	0	91 405	0
	30/09/07	52 696	0	52 696	0
Crédits d'investissements	30/09/08	1 188	229	754	205
	30/09/07	1 085	165	645	275
Dettes de location financement	30/09/08	5 077	565	3 089	1 423
	30/09/07	5 436	433	2 903	2 100
Solde au 30 septembre 2008		97 670	794	95 248	1 628
Solde au 30 septembre 2007		59 217	598	56 244	2 375

Les dettes envers les établissements de crédit sont essentiellement à taux flottant ; un montant de 70.000 KEUR est couvert par deux instruments de couverture dont les modalités sont reprises en note 16.

La Société dispose d'une ouverture de crédit globale de 175.000 KEUR auprès de plusieurs institutions financières. Ces lignes sont consenties jusque décembre 2011 pour 150.000 KEUR et juin 2014 pour 25.000 KEUR. 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 2008, ces lignes sont utilisées à hauteur de 91.405 KEUR. Le taux d'intérêt moyen des prélèvements sur ces lignes a été de 4,7952 % pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2008.

Le montant total des dettes financières non courantes envers les établissements de crédit repris au passif du bilan soit un montant de 92.364 KEUR se compose de la somme des avances à terme fixe (91.405 KEUR) et des crédits d'investissements (1.188 KEUR + 229 KEUR) .

Les crédits d'investissements et les leasings sont issus des filiales absorbées.

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

Au 30 septembre 2007

	Paiements minimaux	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	

Au 30 septembre 2008

	Paiements minimaux	Valeur actuelle des paiements minimaux
Montants dus pour les contrats de location-financement		
- à moins d'un an	863	565
- à plus d'un an mais moins de 5 ans	4.031	3.089
- à plus de 5 ans	1.586	1.423
Moins charges d'intérêts futures	(1.403)	N/A
Moins dettes courantes	(565)	
Dettes non-courantes de location-financement	4.512	

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 :

Le taux moyen pondéré de ces dettes de location financement s'élève à 5,87 %. La valeur de marché de ces dettes de location-financement n'est pas significativement différente de leur valeur comptable au 30 septembre 2008.

NOTE 19 : Autres passifs financiers non courants

	30/09/08	30/09/07
Solde à payer du prix d'acquisition de Jyp Immo	286	573
Instruments de couverture de taux bancaires	1 736	264
Autres	55	81
Total	2 077	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 20 : Autres passifs non courants

	30/09/08	30/09/07
Garanties locatives reçues	333	312
Total	333	312

NOTE 21 : Dettes fiscales

	30/09/08	30/09/07
Exit taxe	5 792	5 144
Impôts à payer	485	32
Précompte mobilier sur boni de liquidation (filiales)	2 525	0
Total	8 802	5 176

NOTE 22 : Autres dettes courantes

	30/09/08	30/09/07
TVA à payer	123	91
Dettes sociales	84	50
Dette résiduelle 'Jyp Immo'	287	0
Dette envers le Gérant Statutaire Ascencio SA	574	0
Total	1 068	141

NOTE 23 : Comptes de régularisation du passif

	30/09/08	30/09/07
Charges à imputer	67	606
Produits à reporter	2	33
Autres	0	4
Total	69	643

NOTE 24 : 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 :

	30/09/08	30/09/07
A moins d'un an	17.782	15.232
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	63.333	53.814
A plus de cinq ans	119.732	111.746
Total	200.847	180.792

Revenus locatifs

	30/09/08	30/09/07
Loyers perçus	14 188	11 089
Loyers 'Groupe Mestdagh'	3 076	2 636
Total	17 264	13 725

NOTE : 25 Récupération de charges locatives

Pour la plupart des locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique sous la forme de provisions et sont donc répercutées aux locataires avant qu'elles ne soient effectivement prises en charge par la Société. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par la Société car la régularisation se fait annuellement.

NOTE 26 Frais techniques

	30/09/08	30/09/07
Réparations et entretiens d'immeubles	735	262
Autres	1	1
Total	736	263

NOTE 27 : Frais de gestion immobilière

	30/09/08	30/09/07
Rémunération Gérant	574	554
Appointements et salaires	555	323
Frais de fonctionnement	46	210
Autres	0	66
Total	1 175	1 153

(dont un montant de 341 KEUR repris en note 29 en 2007)

NOTE 28 : Autres charges immobilières

	30/09/08	30/09/07
Assurances	140	108
Régularisation dette	43	0
Provision pour paiement indemnité	85	0
Autres	2	253
Total	270	361

NOTE 29 : Frais généraux

	30/09/08	30/09/07
Honoraires d'avocats	152	317
Honoraires sur dossiers à l'étude	122	0
Honoraires bureaux d'étude	71	108
Honoraires Experts Immobilier et Technique	254	149
Honoraires des Commissaires	43	48
Honoraires de Notaires	94	115
Honoraires comptables et fiscaux	73	392
Honoraires CFO	149	120
Taxes organismes de placement, redevance CBFA, etc	134	123
Presse, Média, publications, documentations	87	0
Energies bâtiments (Electricité, eau, gaz, mazout)	457	0
Autres	162	295
Total	1 798	1 667

NOTE 30 : Détail autres charges et revenus d'exploitation

	30/09/08	30/09/07
Refacturations de frais divers	154	45
Reprise provision risque TVA	87	0
Récupération TVA (affectation réelle)	20	0
Récupération auprès des compagnies assurances	16	0
Indemnité reçue pour fin de bail anticipée	114	0
Précomptes immobiliers contestés et récupérés	29	0
Ajustement part bénéficiaire du Gérant (trop perçu sur ex. précédent)	40	0
Régularisations diverses comptes fournisseurs	34	0
Autres produits divers	26	12
Reductions de valeurs sur créances	-41	0
Autres charges diverses	-95	-221
Droit d'enregistrement	0	-22
Total	384	-186

NOTE 31 : Détail Résultat sur vente d'immeubles de placement

	30/09/08	30/09/07
Plus value sur vente d'immeubles de placement	61	0
Total	61	0

NOTE 32 : Détail Variations de la juste valeur des immeubles de placement

	30/09/08	30/09/07
Variation de la juste valeur des immeubles	1 320	3 955
Dépréciation goodwill 'Jyp Immo'	-457	
Total	863	3 955

Voir la note 6 concernant la dépréciation actée sur le goodwill relatif à Jyp Immo.

NOTE 33 Revenus financiers

	30/09/08	30/09/07
Intérêts perçus	335	32
Total	335	32

NOTE 34 : Charges financières

	30/09/08	30/09/07
Intérêts sur emprunts	4 525	1 967
Total	4 525	1 967

NOTE 35 : Autres charges financières

	30/09/08	30/09/07
Frais de banque et commissions	28	28
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1 736	0
Autres	6	0
Total	1 770	28

NOTE 36 : Impôts

	30/09/08	30/09/07
Impôts courants filiales absorbées	286	167
Récupération d'impôts filiales absorbées	-81	0
Total	205	167

	30/09/08	30/09/07
Résultat avant impôts	8.592	12.094
Résultat exempté d'impôts du fait du régime fiscal applicable aux Sicafi	(7.750)	(11.603)
Résultat imposable	842	491
Impôt au taux de 33,99%	286	167

Au 30 septembre 2008, la Société dispose de pertes fiscales d'environ 1.950. Du fait du statut fiscal dont bénéficié la Société, aucun impôt différé actif n'a été reconnu.

NOTE 37 : 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'instrument dilutif.

	30/09/08	30/09/07
Résultat de l'exercice (numérateur)	8.387	11.927
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.980.625	2.980.625
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	2,81	4,00

NOTE 38 : Information relative aux parties liées

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

	Exercice comptable	Achats de services	Revenus locatifs	Charges financières
Actionnaires et sociétés liées aux actionnaires				
Fortis Banque	30/09/08	27		3.654
	30/09/07	448		1.644
Fortis Insurance Belgium	30/09/08		11	
	30/09/07		93	
Mestdagh SA	30/09/08		3.076	
	30/09/07		2.636	
Equillis SA	30/09/08	184	35	
	30/09/07	183		
Autres actionnaires	30/09/07		382	
Autres parties liées				
H&B Management SA	30/09/07	74		

Au 30 septembre 2008, les soldes ouverts vis-à-vis de ces parties liées se détaillent comme suit :

	Exercice comptable	Créances courantes	Passifs courants
Actionnaires et sociétés liées aux actionnaires			
Fortis Banque	30/09/08 30/09/07		297
Fortis Insurance Belgium	30/09/08 30/09/07	36	
Fremespar SA	30/09/08 30/09/07		76 76
Equilis SA	30/09/08 30/09/07		183
Autres actionnaires	30/09/08 30/09/07	36	

NOTE 39 : Rémunération

La rémunération de Ascencio SA, gérant statutaire, est fixée à 4% du montant distribuable, soit 350 pour l'exercice écoulé. Ce montant sera mis en paiement à l'issue de 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 23,5 KEUR pour l'exercice écoulé. Ces montants sont refacturés par Ascencio SA à la Société.

Enfin, la rémunération des dirigeants effectifs de la Société, la SPRL Carl Mestdagh et Monsieur Jean-Marc Deflandre s'est élevée respectivement à 200 KEUR et 123 KEUR (hors TVA) pour l'exercice écoulé.

NOTE 40 : Filiales

Nom	Participation directe
Etudibel SA	100%

NOTE 41 : Honoraires du collège des commissaires et des personnes avec lesquelles ils sont liés

Emoluments du Collège des commissaires	
Deloitte Reviseurs d'Entreprises	17.725 EUR
Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises	17.725 EUR
Missions de conseil fiscal effectuées par des sociétés liées au commissaire (Deloitte)	88.485 EUR

Tous les montants sont exprimés en EUR hors TVA

NOTE 42 : Evénement postérieur à la date de clôture

Depuis le 13 octobre 2008, les actions de la société sont également cotées sur le marché Euronext Paris. Cette cotation sur Euronext Paris permettra à la société d'obtenir une meilleure visibilité sur les marchés financiers européens. Elle permettra également à la Société, sous certaines conditions, de solliciter le statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC »).

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 AU 30 SEPTEMBRE 2008

AU GERANT,

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 sa filiale (le « Groupe ») pour l'exercice clos le 30 septembre 2008, 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 au 30 septembre 2008, le compte de résultats consolidé et les états consolidés de flux de trésorerie et de variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date, 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 K€ 264.086 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de K€ 8.387.

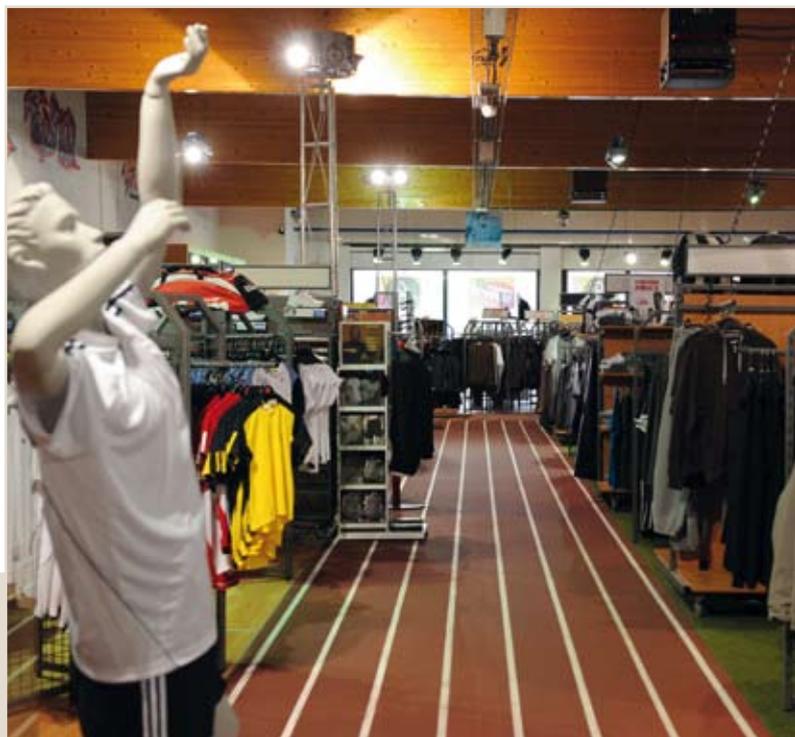
Responsabilité du Gérant dans l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés

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'éditées 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 2008 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 30 septembre 2008, 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 24 novembre 2008

Le collège des Commissaires

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



Rik NECKEBROECK
Associé

ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises
SCC
Représentée par



Philippe PIRE
Associé

Comptes statutaires

Les comptes statutaires sont dispensés en version abrégée en application de l'article 105 du Code des sociétés.

Le collège des commissaires a attesté sans réserve les comptes statutaires de Ascencio SCA arrêtés au 30 septembre 2008.

Bilan statutaire

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
ACTIF		
I Actifs non courants		
A Goodwill	0	457
B Immobilisations incorporelles		
C Immeubles de placement	252.566	198.936
D Projets de développement	455	
E Autres immobilisations corporelles	732	600
F Actifs financiers non courants	611	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	254.364	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	783	466
E Créances fiscales et autres actifs courants	2.549	1.969
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.293	3.902
G Comptes de régularisation	95	36
Total Actifs courants	9.720	11.437
TOTAL ACTIF	264.084	218.302

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
I Capitaux propres		
A Capital	14.805	14.805
B Prime d'émission	125.735	125.735
C Actions propres		
D Réserves	7.613	3.658
E Résultat	8.958	11.924
Résultat reporté - exercices antérieurs	570	
Résultat de l'exercice	8.388	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	-4.289
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	-264
H Ecart de conversion		
Total des capitaux propres	152.822	151.569
II Passif		
<i>Passifs non courants</i>		
A Provisions	143	145
B Dettes financières non courantes		
- Etablissement de crédit	92.364	53.616
- Location - financement	4.512	5.003
C Autres passifs financiers non courants	2.077	918
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
E Autres passifs non courants	333	312
F Passifs d'impôts différés		
Passifs non courants	99.429	59.994
<i>Passifs courants</i>		
A Provisions		
B Dettes financières courantes		
- Etablissement de crédit	229	165
- Location - financement	565	433
C Autres passifs financiers courants		
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		
- Dettes commerciales	950	1.047
- Exit tax et impôts sociétés	8.802	4.120
- Autres	1.068	142
E Autres passifs courants	150	194
F Comptes de régularisation	69	638
Passifs courants	11.833	6.7039
Total Passif	111.262	66.733
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	264.084	218.302

Compte de résultats statutaire

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
I Revenus locatifs	14.643	12.111
II Reprise de loyers cédés et escomptés		
III Charges relatives à la location		
Résultats locatif net (I+II+III)	14.643	12.111
IV Récupération de charges immobilières	0	
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.823	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	-1.776	-966
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		
Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	14.690	12.109
IX Frais techniques	-736	-253
X Frais commerciaux		
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		
XII Frais de gestion immobilière	-1.175	-812
XIII Autres charges immobilières	-258	-361
Charges immobilières	-2.169	-1.426
Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	12.521	10.683
XIV Frais généraux	-1.756	-1.696
XV Autres revenus et charges d'exploitation	1.519	354
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	12.304	9.341
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	61	
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers		
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.873	3.955
Variations de la juste valeur des immobilisations financières	-2	376
Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)	14.236	13.672
XIX Revenus financiers	333	12
XX Charges d'intérêts	-4.493	-1.740
XXI Autres charges financières	-1.769	-18
Résultat financier (XIX+XX+XXI)	-5.929	-1.746
Résultat avant impôt	8.307	11.926
XXII Produits des participations mises en équivalence		
XXIII Impôt des sociétés	81	-2
XXIV Exit tax		
Impôts (XXII+XXIV)	81	-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+XIV)	8.388	11.924
Nombre d'actions ordinaires en circulation	2.980.625	2.980.625
Résultat net par action (EUR)	2,81	4,00



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 Vandembroucke, 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.

Capital social

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.

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

L'exercice social commence le 1er octobre et se clôture au 30 septembre

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 %.

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.

Jambes :
Rue de la Poudrière 14..

Les Comptes annuels et les rapports y afférents 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.



Statuts d' 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 20 NOVEMBRE 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.

- Suivant procès-verbal dressé par le notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), le vingt novembre 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.

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.

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.

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.

Toutefois, les actions au porteur inscrites en compte-titre existant au trente et un décembre deux mille sept, seront converties de plein droit en actions dématérialisées avec effet au premier janvier deux mille huit.

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.

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.

TITRE VII – ECRITURES SOCIALES – REPARTITION

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, etcætera 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 SOCIAL	14.903.125 EUR
NOMBRE D' ACTIONS	2.980.625
COTATION	NYSE Euronext Brussels – Paris
BANQUE DEPOSITAIRE	FORTIS BANQUE SA
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	252,566 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	111
TYPE D'IMMEUBLES	immeubles commerciaux de périphérie
CALENDRIER FINANCIER	
Assemblée générale ordinaire 2008	16 décembre 2008 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2008
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2008	13 février 2009
Résultats semestriels au 31 mars 2009	12 mai 2009
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2009	17 août 2009
Résultats annuels au 30 septembre 2009	19 novembre 2009
Assemblée générale ordinaire 2009	16 décembre 2009 à 14h30
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 cva
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

