



QUALITY IN RETAIL

# Rapport financier annuel 2009

# Table des matières

<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION</b>	<b>9</b>
<b>LETTRE AUX ACTIONNAIRES</b>	<b>11</b>
<b>CHIFFRES-CLES</b>	<b>12</b>
<b>GOVERNANCE D'ENTREPRISE</b>	<b>13</b>
Organes de gestion	15
Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition	22
Règlement des conflits d'intérêts	24
Certification des comptes	25
Expertise immobilière	25
Banque dépositaire	26
Procédure judiciaire et d'arbitrage	26
Compliance officer	26
<b>RAPPORT DE GESTION CONSOLIDE</b>	<b>27</b>
Objectif et politique d'investissement	28
Evénements et transactions importants de l'exercice	32
Commentaires généraux sur les comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2009	34
Analyse historique des comptes consolidés	37
Affectation du résultat de l'exercice 2009	40
Incertitudes	42
<b>EVOLUTION DE L'ACTION</b>	<b>43</b>
Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque	44
Actionnariat d'Ascencio SCA	46
<b>RAPPORT IMMOBILIER</b>	<b>47</b>
Portefeuille immobilier	48
Répartition du portefeuille par secteur d'activité	49
Analyse du portefeuille immobilier	55
Les tendances du marché immobilier	57
Description du portefeuille immobilier	60
Rapport de l'expert	73
<b>ETATS FINANCIERS</b>	<b>75</b>
Comptes consolidés	77
Notes sur les comptes consolidés	82
Rapport des Commissaires	106
Comptes statutaires	112
Déclarations des personnes responsables	116
<b>DOCUMENT PERMANENT</b>	<b>117</b>
Renseignements généraux	118
La sicaf immobilière	123
Statuts d'Ascencio SCA	124
Fiche informative	135

# Facteurs de risques

Le management d'Ascencio s'attache à identifier, prévenir et traiter les principaux risques résultant de ses activités. Ces éléments doivent être pris en compte dans toute décision d'investissement.

## Risques liés à la conjoncture économique

Le contexte économique perturbé de ces derniers mois est susceptible d'avoir une influence sur certains facteurs qui pourraient impacter la performance financière d'Ascencio.

L'évolution des taux d'intérêts est l'un des principaux facteurs économiques exogènes ayant eu un impact important sur la situation financière de la société. En effet, il a entraîné une variation négative importante des instruments de couverture pris directement en compte de résultats. Ce facteur est développé ci-après.

L'autre élément lié au contexte économique actuel et ayant également une influence importante sur le développement de la société est une variation négative de la juste valeur des immeubles. Cet élément fait l'objet du chapitre ci-dessous.

En outre, le ralentissement économique général affecte les ventes d'une large majorité d'enseignes et peut se traduire par une fragilisation de leur solidité financière, surtout dans le chef de commerçants indépendants. Dans ce contexte, le fait que les grandes chaînes du secteur alimentaire sont les plus gros locataires d'Ascencio (Champion, Carrefour et Delhaize représentent 39,3% des loyers perçus) donne un caractère plus défensif au portefeuille d'Ascencio. Il faut cependant relever que 8 locataires (représentant 2% des loyers encaissés) ont fait aveu de faillite entre le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et le 30 septembre 2009 et qu'il devient plus difficile de trouver de nouveaux locataires (ce qui s'est traduit par une diminution du taux d'occupation, soit 91,3% au 30 septembre 2009 contre 94,9% au 30 septembre 2008).

## Risques liés au marché immobilier et au portefeuille d'Ascencio

### Risque sur la juste valeur des biens immobiliers

Le portefeuille fait l'objet d'une évaluation trimestrielle réalisée par un expert indépendant (conformément à l'article 56 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières). Les variations de juste valeur constatées (« plus-values » ou « moins-values » non réalisées) sont reprises dans le compte de résultat de la sicaf dans la rubrique « résultat sur portefeuille ». La juste valeur des immeubles est fortement influencée par l'offre et la demande sur les marchés de la location et de l'investissement. La détérioration de la conjoncture économique d'une part et le resserrement et le renchérissement des conditions de financement d'autre part ont entraîné une majoration des taux de capitalisation et une chute des volumes d'investissements.

Dans le domaine spécifique de l'immobilier commercial, la qualité de l'emplacement, exprimée en termes de visibilité, de superficie, de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport renforçant l'accessibilité du site, est déterminante. Ces facteurs sont analysés par Ascencio de manière régulière.

Au 30 septembre 2009, une variation négative de 857 KEUR (élément sans conséquence monétaire) a été comptabilisée en compte de résultats.

Une variation supplémentaire de juste valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 2,6 millions EUR sur le résultat net, de 0,87 EUR sur la valeur intrinsèque par action et de 0,4% sur le ratio d'endettement.

## Risque de vide locatif

L'attractivité des immeubles dépend également de la manière dont les locataires actuels et potentiels perçoivent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des bâtiments qu'ils occupent ou qui leur sont proposés. Ascencio s'attache à réaliser les travaux de réparation ou de rénovation nécessaires afin de limiter le chômage locatif et de valoriser au mieux ses actifs. Un ingénieur architecte accompagne la gestion de certains projets de construction et de rénovation et veille à s'assurer de la bonne fin des chantiers confiés à des entreprises externes qualifiées.

## Risque d'insolvabilité des locataires

La conjoncture difficile que traverse l'économie mondiale n'est pas sans impact sur les locataires d'Ascencio. Même si les chiffres de consommation en Belgique semblent moins souffrir que dans d'autres pays européens, les marges de nombreuses enseignes sont sous pression et les locataires essaient de renégocier leurs loyers, à la baisse, parfois avant même l'échéance contractuelle.

De plus, la solvabilité de certains clients est ébranlée et les garanties locatives constituées (de 2 mois dans le résidentiel à 3 ou 6 mois dans les commerces) pourraient ne pas couvrir l'intégralité des engagements non respectés. Des procédures de suivi des échéances ont été implémentées afin de réagir rapidement aux retards de paiement constatés. Des réunions mensuelles avec des avocats spécialisés en recouvrement de créances permettent de défendre les droits d'Ascencio.

Vu la large répartition de ses actifs à travers la Belgique, Ascencio recourt régulièrement dans le cadre de sa politique de commercialisation au mécanisme du mandat ouvert, incitant de cette façon les agents immobiliers régionaux à présenter des surfaces libres à leurs propres clients en plus des contacts que les agents nationaux entretiennent avec des chaînes nationales ou internationales.

## Risques liés au développement et à l'acquisition de projets

Ascencio investit généralement dans des sites commerciaux déjà établis et n'assume donc pas de risques de développement (tels que l'obtention des permis, le coût des constructions ou la recherche de locataires potentiels). Dans le cadre d'une

Dans le cadre de ses acquisitions, Ascencio effectue une due diligence, parfois avec l'assistance de conseillers externes

valorisation de certains de ses actifs en portefeuille, la société peut étudier des opérations de développement pour compte propre. Un tel projet est à l'étude actuellement pour le site d'Hamme-Mille. Les investissements envisagés portent toutefois sur moins de 3% de la valeur d'ensemble du portefeuille.

Dans le cadre de ses acquisitions, Ascencio effectue une due diligence, parfois avec l'assistance de conseillers externes, pour bien comprendre les problèmes qui pourraient faire surface sur les plans technique, juridique, administratif, comptable et fiscal.

## Risque de gros travaux

Ascencio établit chaque année un planning d'entretien identifiant les grosses réparations envisagées sur les différents sites et prévoyant leur réalisation en fonction d'un calendrier intégrant les contraintes des locataires. Un budget annuel conséquent est consacré à ces dépenses et intégré dans les prévisions de cash flow de la société.

Ces travaux sont effectués par des prestataires spécialisés sélectionnés par la sicafi. Les chantiers sont suivis et réceptionnés par l'équipe technique propre d'Ascencio.

## Risques liés aux réglementations environnementales

Ascencio est propriétaire de sites sur lesquels des activités potentiellement polluantes ont été exercées. La responsabilité d'une pollution historique incombe donc normalement au locataire pollueur. Cependant, les exigences accrues des réglementations régionales peuvent exposer tout titulaire de droits réels à des frais de dépollution. Dans le cadre de ses acquisitions, Ascencio prête une attention particulière à ces questions et utilise les services de sociétés spécialisées pour prendre connaissance de problèmes potentiels et quantifier les mesures correctives à envisager afin de les intégrer dans la détermination finale du prix d'acquisition.

Ascencio n'a pas supporté de frais de dépollution jusqu'à ce jour.

## Risque de destruction des immeubles

Afin d'atténuer le risque que ses bâtiments soient endommagés ou détruits par la survenance d'un sinistre majeur, les immeubles sont couverts par différentes polices d'assurance (couvrant notamment les risques d'incendie, de tempête et de dégâts des eaux, ...) à hauteur de 158 millions EUR au 30 septembre 2009.

## Risques financiers

Ascencio mène une politique visant à lui assurer un large accès au marché des capitaux. Elle veille à couvrir ses besoins de financement à court, moyen et long terme tout en minimisant le coût de son endettement.

## Risque de liquidité et de contrepartie

Compte tenu de son statut de sicafo et de son ratio d'endettement de 45,31% au 30 septembre 2009 (avant distribution), le risque de non-renouvellement des lignes de crédit à leur échéance (ou de leur résiliation anticipée) est, sauf imprévu, faible. Après distribution, le ratio d'endettement s'élèvera à 48,33%.

De plus, Ascencio fait appel à plusieurs banques de référence du pays (BNP Paribas Fortis, CBC et ING) pour assurer une certaine diversification de ses sources de financement et de ses couvertures de taux et se prémunir de la défaillance éventuelle d'une de ces institutions.

## Structure de la dette

Le ratio d'endettement maximum qui est aujourd'hui autorisé par l'arrêté royal du 21 mai 2006 est de 65%. Au 30 septembre 2009, avant distribution, le ratio d'endettement consolidé d'Ascencio s'élève à 45,31%.

Sur base de ces chiffres, Ascencio dispose encore d'une capacité théorique d'endettement de plus de 90 millions EUR à actif constant.

Si l'on veut mesurer le risque que le ratio d'endettement atteigne le seuil maximum autorisé du fait d'une poursuite ou d'une aggravation de la crise économique et financière, Ascencio peut encore encourir une perte comptable de 47 millions EUR résultant de variations négatives supplémentaires de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture.

La société dispose d'une ouverture de crédit globale de 175 millions EUR auprès de plusieurs institutions financières. Ces contrats ne contiennent pas de « covenants » particuliers et imposent seulement que le ratio d'endettement de la sicafo reste inférieur au ratio légal de 65%. Ces lignes sont consenties jusque décembre 2011 pour 150 millions EUR et juin 2014 pour 25 millions EUR. Au 30 septembre 2009, Ascencio a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 106 millions EUR sous forme d'avances à terme fixe de 1 mois. Le solde disponible, à savoir 69 millions EUR, est largement suffisant pour financer ses besoins à court terme et les projets déjà identifiés.



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

## Risque lié au coût de financement

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 les charges financières 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. Ascencio a ainsi pu bénéficier largement des taux d'intérêt très bas qui prévalent sur les marchés financiers depuis plusieurs mois pour la partie non couverte de la dette qui représente 34% des avances à terme fixe (roll over).

L'évolution observée des taux d'intérêt sur ces derniers mois s'est traduite par une diminution des charges financières (impact cash) mais aussi par une baisse de la juste valeur des instruments de couverture (non cash) (voir Instruments de couverture ci-dessous).

Enfin, le coût de financement est également fonction des marges bancaires pratiquées. Dans le climat de resserrement du crédit et de restauration de leurs capacités bénéficiaires, les institutions financières ont significativement relevé les marges appliquées. Cependant, comme aucune des lignes de crédit accordées à Ascencio ne vient à expiration avant décembre 2011, le risque de renchérissement du coût d'endettement du fait du relèvement des marges est relativement marginal puisqu'il n'interviendra que pour les nouveaux contrats de crédit qui seraient conclus par la sicafi.



A titre d'illustration, sur base des contrats de couverture mis en place, une augmentation de 100 points de base du taux d'intérêt se traduirait par une augmentation des charges financières de l'ordre de 340 KEUR sur une base annuelle.

## Instruments de couverture

Pour couvrir le risque d'une augmentation trop importante des taux d'intérêt (et l'augmentation des charges financières qui en découlerait), Ascencio a souscrit à deux instruments de couverture de type 'IRS callable' portant sur un montant de 70 millions EUR. Ces contrats 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 contrat.

Vu que les instruments de couverture choisis par Ascencio ne sont pas de type « full hedge », l'application des normes comptables IFRS impose que la variation de leur juste valeur soit reprise dans le compte de résultats de la sicafi (IAS 39). La variation de la courbe des taux d'intérêt s'est traduite pour Ascencio par une variation négative de la juste valeur des contrats de couverture entraînant (sans aucun effet monétaire toutefois) au 30 septembre 2009, une charge comptable de 6.740 KEUR, réduisant le résultat net à due concurrence.

Une simulation complémentaire a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêt se traduirait par une nouvelle charge de 972 KEUR. L'impact d'une diminution de 25 points de base des taux d'intérêt serait de 0,35% sur le ratio d'endettement et de 0,32 EUR sur la valeur intrinsèque.

Couillet :  
Chaussée de Philippeville 219

## Risque de change

Ascencio investit exclusivement en Belgique et si elle s'intéresse à d'autres marchés, ceux-ci font également partie de la zone euro. Tous les crédits sont libellés en euros. La société ne prend donc aucun risque de change.

## 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 d'inflation ou de déflation

Les baux conclus par la Société contiennent des clauses d'indexation sur la base de l'indice-santé, de sorte que le montant des loyers évolue avec l'inflation. Cette augmentation automatique de ses revenus couvre largement le risque d'inflation lié aux coûts de fonctionnement ou aux travaux de rénovation que devrait entreprendre Ascencio.

Par contre, comme le phénomène de déflation n'avait pas été anticipé, une large majorité des baux d'Ascencio ne contient aucune clause visant à assurer un plancher (soit au niveau du loyer de base auquel le bail a été initialement conclu, soit au niveau du dernier loyer payé par le locataire avant la révision annuelle de son loyer). Depuis 2009, cette clause de protection a été ajoutée dans tous les nouveaux contrats conclus. Ascencio est donc exposée au risque de déflation. Certains de ses loyers seront probablement revus à la baisse lors des échéances contractuelles si l'indice santé continue de descendre.



## Risque sur la liquidité de l'action Ascencio

Avec un free float de 32% et un volume journalier moyen de 271 titres échangés (sur la période du 1er octobre 2008 au 30 septembre 2009), les actions d'Ascencio souffrent d'une liquidité très limitée.

L'investisseur doit donc garder ce point à l'esprit quand il s'interroge sur la pertinence du cours de bourse auquel les actions Ascencio sont échangées. Ce phénomène est encore plus important si la transaction envisagée porte sur un volume de titres significatif.

La société envisage de rencontrer les analystes financiers qui suivent le secteur immobilier belge et de participer à des road shows réguliers afin d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs institutionnels et du grand public.

## Risque lié à l'évolution de la législation

Actuellement, des modifications de l'arrêté royal sicafi du 10 avril 1995 et de l'annexe comptable sont à l'étude. Les adaptations permettraient une meilleure adéquation des exigences légales et comptables par rapport à la réalité que vivent les sicafi. Toutefois, la nouvelle mouture de l'arrêté royal pourrait aussi entraîner de nouvelles obligations pour les sicafi.

Ascencio ne considère pas cette information comme un risque mais ne peut bien sûr se prononcer sur les modifications finales.

## Risque relatif à la distribution du dividende

En qualité de sicafi, Ascencio bénéficie d'un régime fiscal favorable mais doit normalement distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à 80% du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires (article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006). Ce résultat corrigé est calculé sur base statutaire et l'obligation de distribuer un dividende ne vaut qu'en cas de résultat net positif.

Cependant, Ascencio reste soumise au code des sociétés. Au sens de l'article 617 du code des sociétés, ses réserves disponibles statutaires (c'est-à-dire les réserves que la loi ou les statuts n'interdisent pas de distribuer) s'élèvent à 7,808 millions EUR au 30 septembre 2009. Ceci représente la marge disponible (avant distribution du dividende 2008/2009) pour absorber partiellement tout nouvel impact négatif non monétaire supplémentaire résultant de l'application des normes IAS 39 (variation de la juste valeur des instruments de couverture) et/ou IAS 40 (variation de la juste valeur des immeubles de placement) et de permettre la distribution d'un dividende pour l'exercice 2009/2010 sur base du cash flow généré.

C'est d'ailleurs dans cette optique qu'Ascencio a fait approuver lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 septembre 2009 le principe de la requalification des réserves précédemment qualifiées d'« indisponibles » en « disponibles » pour un montant de 5.828 KEUR.

Afin de pouvoir distribuer le dividende proposé pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2009, Ascencio devra prélever un montant de 5.247 KEUR dans les réserves statutaires disponibles. Elle ne disposera donc plus que de 2.561 KEUR à titre de réserve statutaire disponible qu'elle pourrait utiliser au cas où le résultat net des prochains exercices serait négatif ou insuffisant pour distribuer un dividende similaire à celui prévu pour cette année.



# Présentation

## Ascencio aujourd'hui

Aujourd'hui, Ascencio est une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) jeune mais elle tient à s'affirmer comme un acteur à part entière du marché de l'immobilier commercial. Elle est spécialisée dans l'activité dite de 'retail warehouses'<sup>1</sup>. Son portefeuille comprend actuellement (au 30 septembre 2009) 127 immeubles répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 261.110 m<sup>2</sup> et une juste valeur de 260.727.634 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 et Leader Price. Des enseignes actives dans d'autres secteurs comme Kréfel, Mr. Bricolage, Hubo et Zeeman, permettent de diversifier le portefeuille d'Ascencio.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles depuis le 14 février 2007 et Paris depuis le 13 octobre 2008. Sa capitalisation boursière s'élève à 132.637.812 EUR au 30 septembre 2009 (cours de l'action à cette date : 44,50 EUR – valeur intrinsèque à cette même date : 49,30 EUR).

## Au départ

La sicafi Ascencio, active dans le secteur de l'immobilier commercial, est le fruit d'une initiative conjointe de Carl, Eric et John Mestdagh et de Fortis Real Estate Asset Management.

La société en commandite par actions Ascencio SCA (la sicafi) a été constituée le 10 mai 2006 et la société anonyme Ascencio, constituée au préalable, a été désignée en tant que gérant statutaire.

Le 31 octobre 2006, la CBFA a agréé Ascencio SCA en qualité de société d'investissement immobilière à capital fixe aux fins d'opérer le placement collectif de capitaux en biens immobiliers et de faire appel au marché en vue de recueillir des capitaux.

Le patrimoine immobilier de la sicafi a été constitué par différentes opérations d'apport<sup>2</sup> du groupe Mestdagh, d'AG Insurance et de cinq autres apporteurs.

## Les étapes importantes du portefeuille après l'entrée en bourse<sup>3</sup>

### Mars 2007<sup>4</sup>

Reprise de la société JYP Immo<sup>5</sup> pour un montant de 13,136 millions EUR frais inclus qui comprend huit sites principalement implantés en région liégeoise. Sa superficie totale représente 12.490 m<sup>2</sup> dont 90 % de commerces. Les surfaces de bureaux couvrent une surface de 1.150 m<sup>2</sup>. 19 locataires sont présents sur l'ensemble des sites. Au moment de l'acquisition, ces sites étaient loués à 100%.

### Mai 2007

Acquisition d'un immeuble de commerce à Schelle pour un montant de 5,1 millions EUR loué à Decathlon s'intégrant dans un ensemble de trois immeubles. Ce bien d'une superficie de 5.000 m<sup>2</sup> est couvert par un contrat de bail conclu avec Decathlon.

### Septembre 2007<sup>6</sup>

Acquisition du centre commercial d'Hannut<sup>7</sup> dont les bâtiments, entièrement dévolus à l'activité commerciale, s'étendent sur une surface de 9.740 m<sup>2</sup> bruts et disposent de 319 emplacements de parking. Le retail park comprend une partie rénovée et une partie dont la construction a été terminée en 2007. Les locataires présents sur le site permettent de regrouper des secteurs différents et complémentaires. Au moment de l'acquisition, le taux d'occupation de ce centre commercial était de 79%.

<sup>1</sup> C'est-à-dire dans les immeubles commerciaux situés en périphérie des villes

<sup>2</sup> Voir note 4 Constitution et développement du patrimoine de Ascencio SCA

<sup>3</sup> Toutes les acquisitions reprises dans ce chapitre ont été réalisées pour un montant inférieur à la juste valeur déterminée par l'expert sauf l'acquisition de novembre 2007 dont le montant payé était légèrement supérieur. Le gérant statutaire a estimé que ce portefeuille était une réelle opportunité pour Ascencio en termes de qualité et de complémentarité pour le portefeuille. Les valeurs déterminées par l'expert ne datent pas de plus de trois mois au moment des différentes acquisitions.

<sup>4</sup> Voir communiqué de presse du 15 mars 2007

<sup>5</sup> Ascencio SCA a absorbé la société JYP Immo SA le 7 septembre 2007

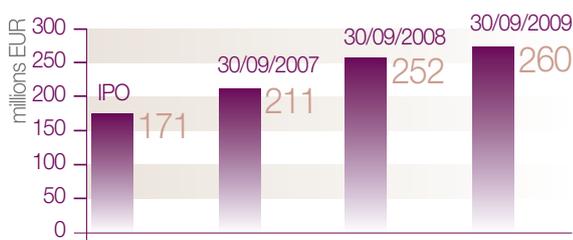
<sup>6</sup> Voir communiqué de presse du 12 septembre 2007

<sup>7</sup> Détenus par les sociétés Store Invest Development SA et Orchidée Plaza SPRL absorbées le 22 septembre 2008

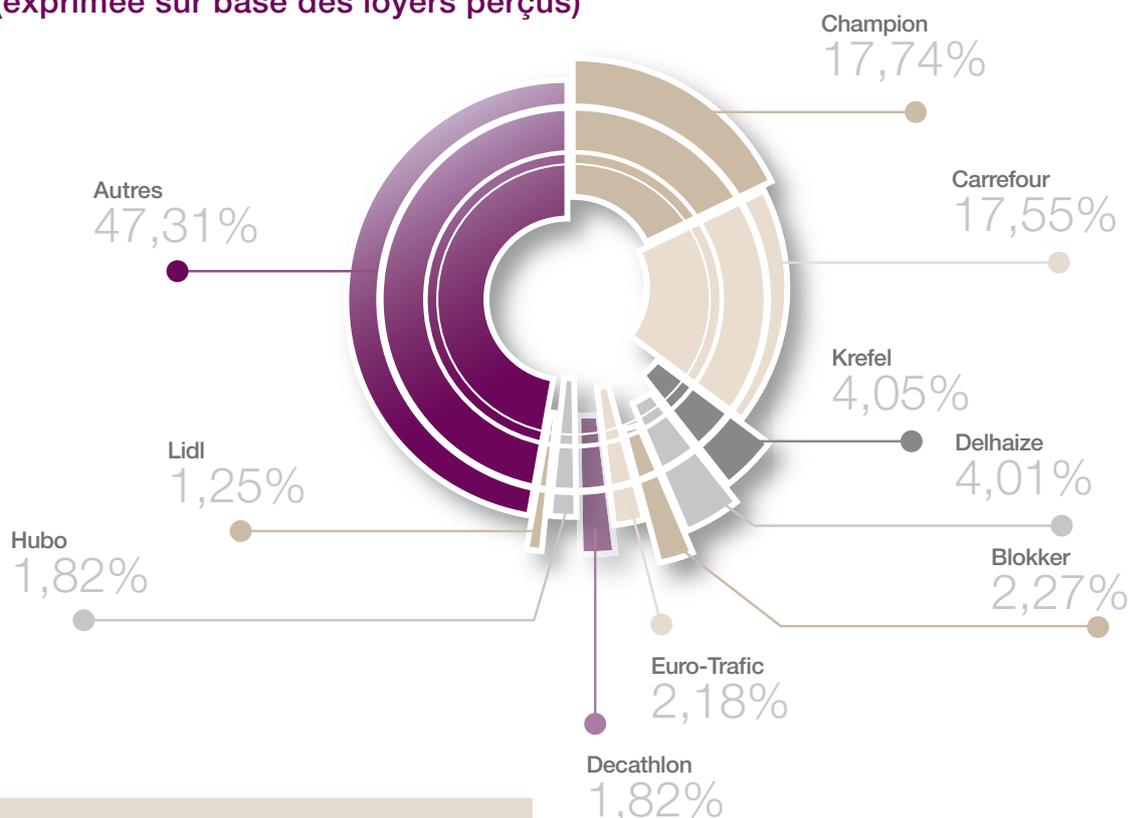
## Novembre 2007<sup>8</sup>

Acquisition de la totalité des actions des sociétés immobilières LSI Retail SA, LSI Projects SA et Immatov SA<sup>9</sup>, pour le prix de 31,239 millions EUR, dont le portefeuille immobilier réunit 29 bâtiments implantés surtout dans la région de Liège et du Hainaut, avec une surface totale de 30.000 m<sup>2</sup>. Tous les bâtiments sont à vocation commerciale et sont situés en périphérie des villes. Ils sont récents, le plus ancien date de 1998. 27 locataires sont présents sur l'ensemble des sites. Parmi les locataires principaux se retrouvent Krêfel et Hubo mais aussi d'autres enseignes connues – Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, etc. Au moment de l'acquisition, le taux d'occupation était de 96,4%.

## Evolution de la juste valeur



## Répartition des locataires les plus importants (exprimée sur base des loyers perçus)



## Avril 2008<sup>10</sup>

Le 22 avril 2008, Ascencio SCA a acquis deux magasins de vente d'articles de sports appartenant à la société Primo Stadion SA situés à Andenne et à Brugge pour un montant de 3,387 millions EUR. Ils ont tous deux une surface d'environ 1.000 m<sup>2</sup>. Ces magasins sont entièrement reloués à l'ancien propriétaire pour une durée de 18 ans.

## Décembre 2008<sup>11</sup>

Acquisition d'un retail park situé avenue Maréchal Foch à Jemappes pour un montant de 9,749 millions EUR. Ce site entièrement rénové en 2006 s'intègre parfaitement dans la stratégie définie.

Ce retail park, destiné à l'activité commerciale, s'étend sur une surface de 9.334 m<sup>2</sup> bruts et offre 253 emplacements de parking. Les locataires les plus importants sont Carrefour, Dreamland, Sportsworld et Auto 5. Ce site était entièrement occupé au moment de l'acquisition.

<sup>8</sup> Voir communiqué de presse du 9 novembre 2007

<sup>9</sup> Sociétés absorbées le 22 septembre 2008.

<sup>10</sup> Voir communiqué de presse du 7 mars 2008

<sup>11</sup> Voir communiqué de presse du 12 décembre 2008

# Lettre aux actionnaires

CHERS ACTIONNAIRES,

Le troisième exercice d'Ascencio s'est écoulé dans un climat économique perturbé. L'éclatement de la crise financière en septembre 2008 a fortement perturbé les marchés financiers et a engendré des corrections massives en bourse. Dans ce cadre, la diminution du cours de bourse d'Ascencio (de 50,90 EUR au 30 septembre 2008 à 44,50 EUR au 30 septembre 2009) constitue une performance relativement satisfaisante. L'immobilier commercial a donc pu confirmer son rôle de valeur refuge.

Au niveau des investissements, une grande prudence a été observée. Seule l'acquisition auprès de Redevco d'un retail park à Jemappes est venue élargir le portefeuille et quelques actifs non stratégiques ont été arbitrés au cours de l'exercice. L'absence presque totale de transactions dans le domaine de l'immobilier commercial a singulièrement compliqué la tâche des experts immobiliers mais la juste valeur du portefeuille d'Ascencio est restée relativement stable puisque la variation négative enregistrée s'est finalement élevée à 857.000 EUR (soit un peu moins de 0,4% de la juste valeur de l'ensemble des immeubles détenus). Ceci contraste cependant avec la variation positive de 863.000 EUR de la juste valeur des immeubles d'Ascencio qui avait été enregistrée lors de l'exercice clôturé le 30 septembre 2008.

La crise économique ne s'est pas encore traduite en Belgique par une diminution du pouvoir d'achat. Celui-ci a tout d'abord été soutenu par l'indexation des revenus dont une grande partie de la population active a pu bénéficier en janvier 2009 et ensuite par la diminution des prix constatée principalement dans les produits énergétiques. Cependant, le consommateur adapte progressivement ses habitudes d'achat et semble privilégier ses besoins primaires (alimentation). Les principaux locataires d'Ascencio (Champion, Carrefour et Delhaize) sont justement actifs dans ce secteur et réduisent par conséquent le risque de vide locatif de la sicafi.

Cependant, comme vous le verrez plus loin<sup>12</sup>, suite à la baisse des taux d'intérêt, Ascencio a souffert, sur un plan purement comptable, de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture qu'elle avait choisi d'acquérir pour se protéger d'une augmentation des taux d'intérêt redoutée en 2007. Après une première variation négative de la juste valeur des instruments financiers de 1,736 million EUR sur l'exercice précédent, c'est une charge supplémentaire de 6,240 millions EUR qui a dû être actée au 30 septembre 2009.

Suite à la prise en compte de ces deux éléments non cash, à savoir la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture, le résultat net consolidé au 30 septembre 2009 s'établit finalement à 2.861 KEUR, en baisse de 65,9% par rapport au résultat net de l'exercice précédent. Par contre, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille et le résultat net courant ont augmenté au cours de l'exercice écoulé.

Dans les prochaines années, nous pensons pouvoir profiter à nouveau d'opportunités pour accroître notre portefeuille dans des conditions favorables pour nos actionnaires. A côté du marché belge que nous considérons toujours comme notre « core market », nous allons nous intéresser au marché français dans lequel la niche des parcs commerciaux de périphérie semble receler d'intéressantes perspectives.

Avec une équipe compétente et dynamique, avec sa structure bilantaire particulièrement saine et le soutien d'actionnaires de référence ambitieux, Ascencio dispose de tous les éléments pour poursuivre son développement de manière harmonieuse.

Nous vous remercions, ainsi que l'ensemble des collaborateurs d'Ascencio, pour votre patience et votre confiance qui nous ont aidés, et nous aideront encore, à surmonter les éléments externes tumultueux qui ont entravé notre chemin ces derniers mois.

Carl Mestdagh,  
Président du conseil d'administration <sup>13</sup>

Marc Brisack,  
Directeur général <sup>14</sup>




<sup>12</sup> Note 34 – autres charges financières

<sup>13</sup> SPRL Carl Mestdagh

<sup>14</sup> SPRL Somabri

# Chiffres-clés

SUPERFICIE DU PORTEFEUILLE	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
(en %)			
Commerces	85,9	84,56	83,24
Bureaux	3,31	6,45	6,51
Semi-Industriel	9,84	8,21	9,13
Résidentiel	0,95	0,78	1,12
Total	100	100	100
<b>Valeur du patrimoine</b>			
(x '1.000 EUR)			
Juste valeur	260.728	252.566	211.156
Valeur d'investissement	267.676	258.880	216.865
<b>Résultats consolidés</b>			
(x '1.000 EUR)			
Résultat immobilier	18.497	17.223	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	14.055	13.628	10.102
Résultat d'exploitation	13.205	14.552	14.057
Résultat net <sup>15</sup>	2.861	8.387	11.927
Dividende brut	8.107	8.763	7.399
<b>Résultats consolidés par action</b>			
en EUR			
Résultat immobilier	6,21	5,78	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4,71	4,57	3,39
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	4,42	4,88	4,72
Résultat net	0,96	2,81	4,00
Dividende brut	2,72	2,94	2,48
Dividende net	2,31	2,50	2,11
<b>Bilan consolidé</b>			
(x '1.000 EUR)			
Capitaux propres	146.948	152.824	151.572
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	122.018	111.050	67.011
Ratio d'endettement	45,31%	42,05%	30,55%
<b>Nombre d'actions<sup>16</sup></b>	<b>2.980.625</b>	<b>2.980.625</b>	<b>2.980.625</b>
Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	49,30	51,27	50,85

<sup>15</sup> Le dividende représente 80,2% du résultat net corrigé calculé sur base statutaire, conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

<sup>16</sup> Il s'agit du nombre d'actions en circulation. Ce nombre est égal au dénominateur. Ascencio ne possède pas d'actions propres. L'ensemble des actions ont droit au dividende.



# Gouvernance d'entreprise

# Gouvernance d' entreprise

En 2004, le comité de gouvernance d'entreprise a publié le code belge de gouvernance d'entreprise destiné aux sociétés cotées afin d'établir divers principes de bonne gouvernance et de transparence. La bonne gouvernance est une préoccupation centrale et continue des actionnaires, investisseurs et gestionnaires de sociétés.

Ce code a fait l'objet d'une réflexion évolutive depuis sa sortie et d'une refonte globale début 2009.

Ascencio s'efforce d'appliquer les lignes de conduite et recommandations contenues dans ce code et dans sa nouvelle version parue le 12 mars 2009. 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. Les termes utilisés par Ascencio dans sa charte et les règlements d'ordre intérieur annexes sont conformes dans l'ensemble aux dispositions du code de gouvernance<sup>17</sup>. Le code de gouvernance d'entreprise 2009 est applicable à la sicafi à dater de son nouvel exercice et c'est dès lors tout au long de celui-ci qu'elle s'efforcera d'adapter de manière plus précise les différentes chartes listées ci-après.

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 management exécutif;
- le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit.

La charte peut être consultée sur le site de la société [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Ascencio est particulièrement attentive à la réglementation en matière de conflit d'intérêts

## 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.

<sup>17</sup> Toutefois, il convient de souligner que vu sa petite structure, Ascencio n'a pas mis en place un comité de nomination et de rémunération. Le comité d'audit n'est quant à lui pas composé d'une majorité d'administrateurs indépendants conformément au code de gouvernance mais d'un administrateur indépendant sur les deux membres que composent ce comité. Leurs compétences permettent de compenser cette non-conformité.

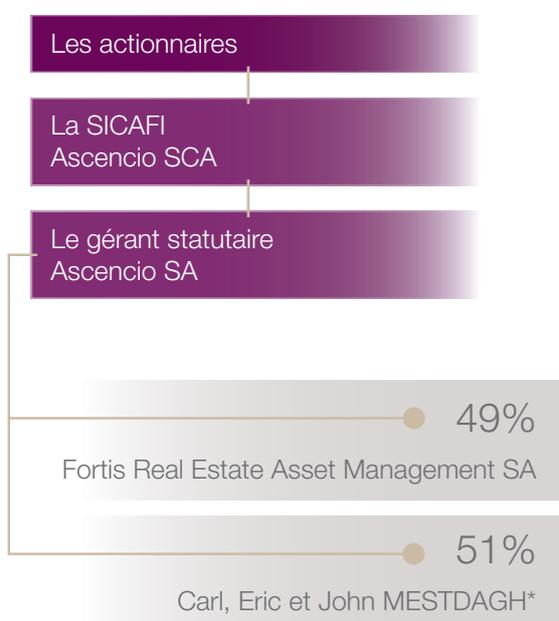


# Organes de gestion

Ascencio SCA 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 associés commanditaires sont actionnaires. Ils sont solidairement responsables uniquement à concurrence de leur apport.

Conformément au code des sociétés, Ascencio SA est représentée au sein d'Ascencio SCA par un représentant permanent, la SPRL Carl Mestdagh.

## Structure de la sicafi



## 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 les déclarations intermédiaires, le rapport financier semestriel et le rapport financier annuel visés à l'article 76 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement 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 relatif aux sicaf immobilières ;
- 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.

Les décisions de l'assemblée générale de la sicafi, en ce compris les modifications de statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord du gérant.

Gembloux :  
Avenue de la Faculté d'Agronomie

\* Equilis SA et Fidagh SA sont des sociétés du groupe Mestdagh qui ne sont pas reprises dans le schéma. Elles sont des sociétés présumées faisant partie de l'action de concert famille Mestdagh et sont de ce fait liées à Carl, Eric et John Mestdagh et elles sont reprises dans le formulaire article 74 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

## Rémunération du gérant

Le gérant reçoit une rémunération et a droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la sicafi.

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 d'Ascencio SCA. Cette part est égale à 4 % du dividende brut distribué. Pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2009, ce montant s'élève à 324 KEUR. 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 sicafi. Le calcul de la part du gérant est soumis au contrôle des commissaires.

## Conseil d'administration du gérant statutaire

Les attributions du gérant de la sicafi sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio SA ou sous sa responsabilité.

Le conseil d'administration de 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 l'article 38 §2 de la loi du 20 juillet 2004, 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, de même que chaque renouvellement de mandat, donne lieu à un contrôle de la CBFA.

En vertu des accords intervenus entre les Co-Promoteurs tels que repris ci-dessous, 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 sont désignés de commun accord entre Fortis Real Estate Asset Management et Carl, Eric et John Mestdagh. Ils répondent aux critères prévus par l'article 526ter du code des sociétés<sup>18</sup>.

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 4 ans et sont rééligibles. Ils sont révocables ad nutum, sans compensation.

Le mandat de l'ensemble des administrateurs<sup>19</sup> a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire de Ascencio SA du 12 juin 2009 pour un terme de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA en juin 2013. Monsieur Hugues Bultot, a démissionné de ses fonctions le 16 juillet 2009 et a été remplacé par Monsieur Yves Klein<sup>20</sup> en qualité d'administrateur indépendant. Les administrateurs indépendants répondent à chacun des critères énoncés par l'article 526ter du code des sociétés. En outre, Il n'y a pas de lien familial entre les administrateurs.

## Les administrateurs

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

RPM 0898.878.115

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh est depuis 1996 directeur du service « expansion » de Mestdagh SA dont il est aussi administrateur. Il est aussi titulaire de mandats dans Mecco-Gossent SA, Equilis SA et Kitozyme SA (président du conseil). Après des études alliant le management et la fiscalité, Carl Mestdagh met ses compétences immobilières principalement au service des sociétés liées au groupe Mestdagh (Champion).

*Date de début de mandat : 11 août 2008*

*Mandats exercés au cours des 5 dernières années par Monsieur Carl Mestdagh<sup>21</sup> :*

Président de Kitozyme SA, Administrateur délégué de Equilis SA, New Mecco SA Mecco-Gossent SA, Wininvestissements SA, Supali SA, Gosselies Business Park SA, Domaine des Masques, Administrateur de Innode SA, New GM, New HM, New JM, New Magda

*Mandats échus au cours des 5 dernières années : néant*  
*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 : 6/6*

<sup>18</sup> L'article 526ter du code des sociétés a été introduit récemment et énonce des critères plus stricts que précédemment à la qualification des administrateurs indépendants.

<sup>19</sup> Voir communiqué du 11 septembre 2009

<sup>20</sup> Voir communiqué de presse du 16 juillet 2009

<sup>21</sup> En personne physique ou via la SPRL CAI

**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.

*Date de début de mandat* : 13 mai 2008*Mandats exercés au cours des 5 dernières années* :

Administrateur de Kitozyme SA

*Mandats échus au cours des 5 dernières années* : néant*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009* : 5/6**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. Ingénieur commercial Solvay de l'ULB en 1975, il a commencé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire chez Sperry New Holland-Clayson. Il a rapidement intégré le monde immobilier en 1978 au sein du Développement immobilier de CFE pour rejoindre la Générale de Banque en 1989. Depuis, Alain Devos a exercé différentes fonctions au sein du pôle assurance et immobilier du groupe Fortis.

*Date de début de mandat* : 23 octobre 2006*Mandats exercés au cours des 5 dernières années* par Alain Devos<sup>22</sup>:

Administrateur représentant permanent du CEO de Fortis Real Estate SA, Président de Befimmo SA, gérant statutaire de Befimmo SCA, Vice-Président de Interparking SA, FIB Finance SA, Administrateur de l'Union des Entreprises de Bruxelles et de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier.

*Mandats échus au cours des 5 dernières années* :

Administrateur de Radio Maison Flagey, Immo Gaucheret, Gamma Capital, Président du conseil d'administration de Immobilière Sauvenière

*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009* : 6/6**Benoît Godts,**

Administrateur non exécutif

Fortis Real Estate Asset Management – Boulevard Saint Lazare 10 – 1210 Bruxelles

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. Après des études en droit à l'UCL (1983), il a exercé diverses responsabilités au sein du Groupe Bruxelles-Lambert. Il a rejoint le groupe immobilier Bernheim-Comofi en 1992 en tant que Secrétaire Général où il a ensuite développé surtout des opérations de certificats immobiliers et participé à la création de la sicafi Befimmo dont il est actuellement également membre du comité d'audit.

*Date de début de mandat* : 23 octobre 2006*Mandats exercés au cours des 5 dernières années* :

Administrateur délégué de Fortis Real Estate Asset Management SA, Befimmo SA, Fedimmo SA, CBLCC et diverses sociétés immobilières concernant les différentes activités immobilières développées par Fortis Real Estate comme par exemple L'investissement Foncier Woluwe Shopping Center, Metropolitan Buildings ou encore Immolouneuve

*Mandats échus au cours des 5 dernières années* :

Administrateur de Portici, Metropolitan Buildings

*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009* : 6/6**Jean-Luc Calonger,**

Administrateur non exécutif, indépendant

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Mons

Géographe de formation (ULB 1981), Jean-Luc Calonger est actuellement professeur de recherche marketing et géomarketing à la Haute Ecole Condorcet à Mons. Spécialiste de l'aménagement des villes, 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.

*Date de début de mandat* : 23 octobre 2006*Mandats exercés au cours des 5 dernières années* :

Vice-président de la Fédération Européenne des Centres-Villes, Administrateur du Conseil Belgo-Luxembourgeois des Centres Commerciaux

*Mandats échus au cours des 5 dernières années* : néant*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009* : 4/6<sup>22</sup> En personne physique ou via la SPRL Alain Devos

### **Thomas Spitaels,**

Administrateur non exécutif, indépendant

TPF – rue de Haveskerke 46 – 1190 Bruxelles

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 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. Thomas Spitaels est ingénieur commercial Solvay ULB (1984).

*Date de début de mandat* : 23 octobre 2006

*Mandats exercés au cours des 5 dernières années* :

Président de TPF SA, Administrateur de l'Union Wallonne des Entreprises, Solvay Business School Alumni ASBL

*Mandats échus au cours des 5 dernières années* : néant

*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009* : 5/6

### **Damien Fontaine,**

Administrateur non exécutif, indépendant

Petercam – Place Sainte-Gudule 19 – 1000 Bruxelles

Ingénieur commercial de l'ICHEC en 1981, Damien Fontaine est entré dans le secteur bancaire depuis le début de sa carrière professionnelle. Depuis 2000, il 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.

*Date de début de mandat* : 23 octobre 2006

*Mandats exercés au cours des 5 dernières années* :

Administrateur de Petercam SA

*Mandats échus au cours des 5 dernières années* : néant

*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009* : 4/6

### **Yves Klein,**

Administrateur non exécutif, indépendant

Dexia – Quai de Brabant 24 – 6000 Charleroi

Dans le milieu bancaire depuis 1984, Yves Klein a occupé divers postes d'abord chez CBC, puis chez Dexia depuis 1999 où il est actuellement directeur du Corporate Banking pour la Wallonie.

*Date de début de mandat* : 16 juillet 2009

*Mandats exercés au cours des 5 dernières années* :

Administrateur de Ecotech Finance SA, Meusinvest SA, Union Wallonne des Entreprises, Ideal SA, Le Maillon ASBL, EUREFI

*Mandats échus au cours des 5 dernières années* : néant

*Présences au conseil d'administration au cours de l'exercice 2009* : 2/2<sup>23</sup>

## 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<sup>24</sup> est de 500 EUR par séance. Cette rémunération est mise à charge de la sicafi.

## 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 ;

<sup>23</sup> Monsieur Klein a assisté aux deux réunions qui se sont tenues après sa nomination.

<sup>24</sup> Fixé par l'assemblée générale extraordinaire d'Ascencio SA du 3 décembre 2007

- d'arrêter les comptes annuels et établir les comptes semestriels de Ascencio SCA ; établir le rapport de gestion à l'assemblée générale des actionnaires ; approuver les projets de fusion ; statuer sur l'utilisation du capital autorisé et convoquer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- de veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels : les prospectus, les rapports financiers annuels et semestriels, les déclarations intermédiaires ainsi que les communiqués publiés dans la presse ;
- de veiller au dialogue entre les co-promoteurs et Ascencio SCA, dans le respect des règles de gouvernance d'entreprise.

Outre l'exécution de ses missions générales décrites ci-dessus, le conseil d'administration s'est prononcé au cours de l'exercice écoulé sur différentes questions et notamment :

- l'acquisition du retail park de Jemappes ;
- la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour requalifier les réserves statutaires et consolidées ;
- la nomination d'un directeur général qui assume également la fonction de dirigeant effectif ;
- la réponse la plus adéquate à apporter après l'analyse de plusieurs dossiers d'investissements ;
- la nécessité de trouver des solutions pour réhabiliter certains sites ;
- la poursuite des désinvestissements 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.

Le suivi des décisions du conseil d'administration est ensuite assuré par le directeur général et les dirigeants effectifs.

Le conseil d'administration se réunit minimum quatre fois par an sur invitation du Président. Des réunions complémentaires sont organisées selon les impératifs de la sicafi.

Au cours de l'exercice 2008-2009, le conseil d'administration d'Ascencio SA s'est réuni 6 fois dont une fois par le biais d'une conférence téléphonique.

## Directeur général pour Ascencio

Le conseil d'administration du 31 août 2009 a nommé la SPRL Somabri<sup>25</sup>, représentée par Monsieur Marc Brisack en qualité de directeur général. Il assume également la fonction de dirigeant effectif depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009.

Ingénieur commercial issu de l'école de Commerce Solvay, Marc Brisack, 48 ans, s'est forgé une solide expérience d'abord aux Etats-Unis auprès du groupe Solvay et ensuite en Europe, essentiellement dans le secteur immobilier. Ayant travaillé au sein de Fortis Real Estate<sup>26</sup>, il connaît Ascencio et ses rouages depuis le début.

*Mandats exercés au cours des 5 dernières années jusque fin mars 2009:*

AG Finance, Agridec, Berchem Solutions II, Fortis Real Estate, FRE Asset Management, FRE Management, Immo Gaucheret, Portici, Toleda

La SPRL Somabri n'a pas d'autre mandat en cours.

## Comités

Jusqu'à présent et en raison de la petite structure de la sicafi, le conseil d'administration du gérant statutaire a constitué un seul comité spécialisé. Il s'agit du comité d'audit.

Le comité d'audit a fait l'objet d'une refonte législative. Un nouvel article 526bis a été introduit au code des sociétés (loi du 17 décembre 2008). Bien que n'étant pas contrainte légalement<sup>27</sup>, Ascencio s'est dotée d'un comité d'audit conforme à la loi.

<sup>25</sup> La SPRL Somabri est une SPRL unipersonnelle dont le siège est situé avenue des Hannetons 47 - 1170 Bruxelles, conformément à l'article 38 §1er de la loi du 20 juillet 2004.

<sup>26</sup> Co-promoteur d'Ascencio

<sup>27</sup> La loi du 17 décembre 2008 instituant un comité d'audit dans les sociétés cotées prévoit des critères de dérogation.

a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné,

b) total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros,

c) chiffre d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros

Ascencio remplissant deux des trois critères d'exclusion, elle n'est pas obligée de constituer un tel comité.

Ce comité d'audit est composé de deux membres, Messieurs Benoît Godts et Yves Klein<sup>28</sup>. Ce dernier est administrateur indépendant et dispose des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité.

Les missions assumées par le comité d'audit sont celles décrites dans la loi du 17 décembre 2008<sup>29</sup> précitée:

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société;
- s'il existe un audit interne, suivi de celui-ci et de son efficacité;
- suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire et le cas échéant par le réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés;
- examen et suivi de l'indépendance du commissaire et le cas échéant du réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la société.

Le comité d'audit se réunit quatre fois par an lors de chaque clôture trimestrielle et fait ensuite son rapport au conseil d'administration suivant.

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

## Management

### Dirigeants effectifs

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la sicafi est confiée à :

- SPRL Carl Mestdagh<sup>30</sup>, représentée par Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration d'Ascencio SA
- SPRL Jean-Marc Deflandre<sup>30</sup>, représentée par Jean-Marc Deflandre, directeur financier d'Ascencio SCA
- SPRL Somabri<sup>30</sup>, représentée par Marc Brissack, directeur général d'Ascencio SCA depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009.

Le directeur général fait régulièrement rapport sur la gestion au Président. Le directeur général prépare de concert avec le Président les réunions du conseil d'administration. Les autres membres du management aident le directeur général dans cette mission et notamment à préparer les dossiers à présenter au conseil d'administration.

Les fonctions exécutives du Président du conseil d'administration, la SPRL Carl Mestdagh, sont vouées à être intégralement transférées au directeur général. Les fonctions du Président se limiteront au niveau du conseil d'administration.

La SPRL Jean-Marc Deflandre a exercé ses fonctions jusqu'au 13 novembre 2009. Suite à son départ, le directeur général a repris les missions assumées par le CFO jusqu'à l'entrée en fonction d'un nouveau directeur financier.

Par ailleurs, le conseil d'administration a pris la décision de confier dans un proche avenir la direction effective de la sicafi à d'autres membres du management (Mesdames Jacqueline Paulus et Stéphanie Vanden Broecke).

### Rémunération des dirigeants effectifs

La rémunération annuelle du Président du conseil d'administration a été de 200.000 EUR<sup>31</sup>, celle du directeur financier de 140.000 EUR (HTVA) au cours de l'exercice clôturé au 30 septembre 2009.

La rémunération annuelle du directeur général a été fixée à 200.000 EUR<sup>32</sup>. Un montant total de 16.667 EUR a été versé pour les prestations assumées pour l'exercice écoulé.

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.

<sup>28</sup> Messieurs Benoît Godts et Yves Klein ont été désignés par et parmi les membres du conseil d'administration. Leur mandat vient à échéance en même temps que leur mandat d'administrateur, en juin 2013.

<sup>29</sup> Le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit faisant partie intégrante de la charte de gouvernance d'Ascencio établit en détail les missions du comité d'audit.

<sup>30</sup> Conformément à l'article 38 §1er de la loi du 20 juillet 2004, il s'agit d'une SPRL unipersonnelle.

<sup>31</sup> & <sup>32</sup> Non soumis à la TVA.

## Equipe de gestion

### En interne

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

Les principaux responsables sont :

SPRL Somabri, représentée par Marc Brisack, directeur général d'Ascencio SCA

SPRL Jean-Marc Deflandre, représentée par Jean-Marc Deflandre, directeur financier d'Ascencio SCA<sup>33</sup>

Jacqueline Paulus, directeur immobilier

Stéphanie Vanden Broecke, directeur juridique

L'équipe travaille en étroite collaboration et en concertation permanente. Une réunion du management est organisée chaque semaine. L'ordre du jour établi avant chaque réunion permet à chaque participant de mieux appréhender les sujets. Les travaux sont menés afin de parvenir à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour. Une synthèse de la réunion est ensuite établie rendant compte des décisions.

L'examen de nouvelles acquisitions est également abordé par le management. Les dossiers retenus sont ensuite présentés au conseil d'administration à qui revient la décision finale.

Parmi les multiples fonctions assurées par l'équipe d'Ascencio, le service technique assume une partie importante de la gestion liée à l'activité déployée par la société. Il est représenté par deux personnes qui assument la gestion des immeubles au quotidien, gèrent les rénovations et s'assurent de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées.

L'équipe travaille en étroite collaboration et en concertation permanente

### En externe

Pour certains sites, Ascencio a confié la mission de gestion des immeubles à des sociétés extérieures réputées sur le marché de la gestion locative pour trois raisons :

- Ces sociétés extérieures peuvent augmenter le sentiment de proximité pour le locataire.
- L'implantation des sites se répartissant sur toute la Belgique, la taille du service technique n'est pas suffisante pour veiller à la qualité du portefeuille.
- Enfin, ceci permet de compléter les compétences de l'équipe dans les secteurs d'activité qui ne sont qu'accessoires comme le résidentiel.

Les gestionnaires externes ont pour mission l'appel des provisions pour charges, la clôture des charges communes, le suivi des paiements par les locataires, la gestion technique, l'assistance aux entrées et sorties locatives.

Ces prestations sont néanmoins supervisées par le service technique.

La rémunération des gestionnaires externes est proportionnelle aux loyers perçus<sup>34</sup>. Elle s'élève à 41.289 EUR HTVA pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2009<sup>35</sup>. Ces honoraires sont payés directement par la sicafi.

## Rémunération de l'équipe de gestion

La politique salariale envers l'équipe de gestion est du ressort du directeur général qui informe le conseil d'administration concernant les rémunérations liées aux fonctions de direction.

A l'heure actuelle, Ascencio a conclu 7 contrats d'emploi. Les autres fonctions sont assumées de manière indépendante.

<sup>33</sup> A exercé ces fonctions jusqu'au 13 novembre 2009.

<sup>34</sup> Il s'agit d'un pourcentage des loyers perçus.

<sup>35</sup> Pour l'exercice 2009, Ascencio a fait appel aux sociétés :

- BE Wolf SPRL – Avenue du Luxembourg 53 – 4020 Liège – numéro d'entreprise 0478.815.061
- Immobilière Garo SA - Avenue Montjoie 49 - 1180 Bruxelles – numéro d'entreprise 08418.798.488
- MJM Immobilière SPRL – Avenue Molière 88/3 – 1190 Bruxelles – numéro d'entreprise 0457.891.765
- Trevi Services SA - Avenue Léopold Wiener 127 - 1170 Bruxelles – numéro d'entreprise 0401.946.125

# Éléments 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 au 30 septembre 2009.

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 du 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-promoteurs<sup>36</sup>, 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 ;
- deux administrateurs sont désignés sur proposition de Fortis Real Estate;
- quatre administrateurs indépendants<sup>37</sup> sont désignés de commun accord.

<sup>36</sup> 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

<sup>37</sup> au sens de l'article 526ter du Code des sociétés et du Code belge de Gouvernance d'Entreprise (Code 2009)



Schelle :  
Boomssesteenweg 35

Les administrateurs sont nommés pour un mandat de quatre 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 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.

#### Indemnité

Il existe un accord entre la SPRL Somabri et Ascencio SCA dans l'hypothèse où la société mettrait fin à la convention de management les liant de manière anticipée et unilatérale. Dans ce cas, la compensation financière prévue au bénéfice de la SPRL Somabri est de 200.000 EUR et équivaut au montant annuel de la rémunération. Ce montant n'excède



pas 12 mois de rémunération de base et variable, conformément aux recommandations du code de gouvernance 2009.

#### Article 74 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition<sup>38</sup>

Au 1<sup>er</sup> septembre 2009, les membres de l'action de concert regroupant neuf membres de la famille Mesdagh 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 sont disponibles sur le site [www.ascencio.be](http://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](http://www.ascencio.be).

<sup>38</sup> Les personnes ayant procédé à une notification de manière régulière et dans les délais prévus, conformément à l'article 74 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007, sont dispensées, moyennant le respect de certaines conditions, de lancer une offre publique d'achat. Les bénéficiaires de ces dispenses sont les personnes physiques ou morales qui, seules ou de concert, détenaient au 1<sup>er</sup> septembre 2007 plus de 30% des titres avec droit de vote

# Règlement des conflits d'intérêts

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

La sicafi s'est également dotée de règles propres en matière de conflits d'intérêts.

L'article 523 du code des sociétés (combiné avec l'article 28 des statuts de Ascencio SA) s'applique lorsqu'un administrateur a directement ou indirectement un intérêt opposé de nature patrimoniale à une opération ou à une décision relevant de la compétence du conseil d'administration.

Selon le principe de transparence lié à la structure particulière de la sicafi (société anonyme, gérant statutaire de la société en commandite par actions, la sicafi), la disposition s'applique aux administrateurs de Ascencio SA comme s'ils étaient administrateurs de Ascencio SCA. L'article 523 du code des sociétés ne s'applique toutefois pas aux opérations habituelles conclues aux conditions de marché.

Pour le surplus, la procédure est détaillée à l'article 523 du code des sociétés.

L'article 524 du code des sociétés s'applique quant à lui en cas d'opération entre Ascencio SCA (ou une de ses filiales) avec une société liée<sup>39</sup> (autre qu'une filiale) à l'exception des opérations habituelles réalisées aux conditions de marchés, des opérations représentant moins de un pourcent de l'actif net consolidé et des opérations de la compétence de l'assemblée générale.

## La sicafi s'est également dotée de règles propres en matière de conflits d'intérêts

Dans ce cas, la procédure à suivre passe par la désignation d'un comité d'administrateurs indépendants rendant un avis motivé écrit qui apprécie l'opération envisagée.

L'article 24 de l'arrêté royal sicafi du 10 avril 1995 vise l'hypothèse où une des personnes visées par cet article 24 intervient comme contrepartie de la sicafi dans une opération déterminée et celle où une de ces personnes obtient un avantage quelconque à l'occasion d'une telle opération. Ceci s'applique plus particulièrement aux opérations entre Ascencio SCA et Ascencio SA, l'un des copromoteurs, la banque dépositaire ou une société liée, un administrateur, un dirigeant effectif ou un mandataire de la sicafi, des copromoteurs ou toute autre société liée.

La procédure est la suivante :

- Ascencio doit en informer préalablement la CBFA et établir que l'opération présente un intérêt pour elle, qu'elle se situe dans sa politique de placement et qu'elle a été réalisée à des conditions de marché normales;
- elle doit publier un communiqué de presse relatif à cette opération ;
- mentionner cette opération dans son prochain rapport financier annuel (et semestriel)
- et elle doit le cas échéant respecter l'article 59 de l'arrêté royal sicafi.

Aucune décision du conseil d'administration n'a donné lieu à l'application des dispositions légales précitées applicables en matière de conflits d'intérêts au cours de l'exercice écoulé.

Après la clôture de l'exercice, un conflit d'intérêt a été dénoncé sur lequel les administrateurs indépendants réunis en comité devront se pencher. Ce conflit d'intérêt porte principalement sur la conclusion d'un nouveau bail avec le locataire Champion suite à la reconstruction envisagée du magasin de Hamme-Mille<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> Au sens des articles 11 et 12 du code des sociétés

<sup>40</sup> Une procédure en conflit d'intérêt, conformément à la charte de gouvernance et suivant l'article 524 du code des sociétés est en cours.

## 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, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes arrêtés au 30 septembre 2009.

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 jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes arrêtés au 30 septembre 2009. Les deux commissaires forment un collège.

Les honoraires du collège des commissaires, pour l'exercice, s'élèvent à 37.276 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 15.065 EUR.

Le mandat du collège des commissaires prendra fin après l'assemblée générale ordinaire de la sicafi du 16 décembre 2009 qui approuvera les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2009.

## Expertise immobilière

Jones Lang LaSalle SPRL, rue Montoyer 10/1 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874, représenté par Monsieur Rod Scrivener, est l'expert immobilier d'Ascencio SCA jusqu'à la clôture de l'exercice 2009.

La valeur du portefeuille est estimée sur une base trimestrielle et annuelle. La rémunération des experts immobiliers s'élève à la somme de 95.100 EUR<sup>41</sup> (hors TVA) pour l'exercice écoulé.

Andenne :  
rue de la Papeterie 20C

<sup>41</sup> Soit 0,34% de la juste valeur du portefeuille hors TVA.



# Banque dépositaire

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

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

En sa qualité de banque dépositaire, Fortis Banque est tenue de remplir les obligations imposées par la

réglementation sicafi (articles 13 à 16 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières).

La banque dépositaire est mise en disposition de tous les documents et actes officiels relatifs aux modifications des actifs de la sicafi<sup>42</sup>.

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

Fortis Banque SA intervient également en qualité d'agent payeur pour les coupons échus, les titres remboursables et les répartitions sur titres, sans frais pour les porteurs de titres. Les montants assumés par la sicafi sont de l'ordre de 0,4% du montant du coupon net HTVA.

La sicafi n'a pas conclu d'autre convention de service financier.

## 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

En date du 30 octobre 2009, le conseil d'administration a désigné Madame Stéphanie Vanden Broecke comme compliance officer, laquelle remplace Monsieur Jean-Marc Deflandre<sup>43</sup> à cette fonction.

Elle est notamment chargée d'assurer le suivi des règles figurant dans la charte de gouvernance d'entreprise et des dispositions préventives des abus de marché.

<sup>42</sup> Pour le surplus, il est renvoyé à l'article 14 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

<sup>43</sup> SPRL Jean-Marc Deflandre

<sup>44</sup> Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires complets et le rapport de gestion statutaire sont déposés à la BNB dans les délais légaux et peuvent être obtenus gratuitement via le site internet de la sicafi ou sur simple demande adressée à la sicafi.



# Rapport de gestion consolidé<sup>44</sup>

# Objectif et politique d' investissement

Dès le départ, Ascencio s'est fixée 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.

- Ascencio investit dans les centres commerciaux en périphérie et privilégie la complémentarité des enseignes

## Stratégie d'investissement

Les constats de la fin de l'année 2008 restent de mise. Peu de transactions, incertitudes sur les marchés boursiers, dépression économique et variations négatives de la juste valeur des biens immobiliers ont été les éléments précurseurs de la crise actuelle. Ils ont été suivis par d'autres éléments qui font petit à petit irruption de manière directe dans la gestion de la sicafi. En effet, la pression sur les valeurs locatives se fait sentir. La disponibilité des surfaces augmente légèrement. Les locataires tentent de manière générale de limiter leurs coûts notamment en utilisant les clauses prévues dans les baux soit pour exercer une pression à la baisse sur les loyers, soit pour négocier des départs anticipés. Quelques faillites de nos locataires accentuent la tendance<sup>45</sup>.

<sup>45</sup> Voir Risques liés à la conjoncture économique.



Le taux d'occupation à la clôture de l'exercice 2009 est de 91,3% contre 94,97% au 30 septembre 2008. Le taux d'occupation observé durant cet exercice montre un fléchissement léger : 93,4% en mars 2009, 92,35% en juin pour finir à 91,3% au 30 septembre 2009.

Ce contexte concourt à conforter l'instabilité, constituant le principal facteur de volatilité et d'incertitude au sein des marchés et plus spécifiquement du secteur immobilier. La rareté des transactions significatives ne permet pas aux professionnels de l'immobilier d'établir des valeurs de comparaison. L'offre et la demande s'en retrouvent bouleversées.

Ascencio reste consciente des embûches. Ces constatations renforcent sa volonté et sa conviction 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 centres commerciaux qui représentent une alternative aux centres commerciaux classiques.

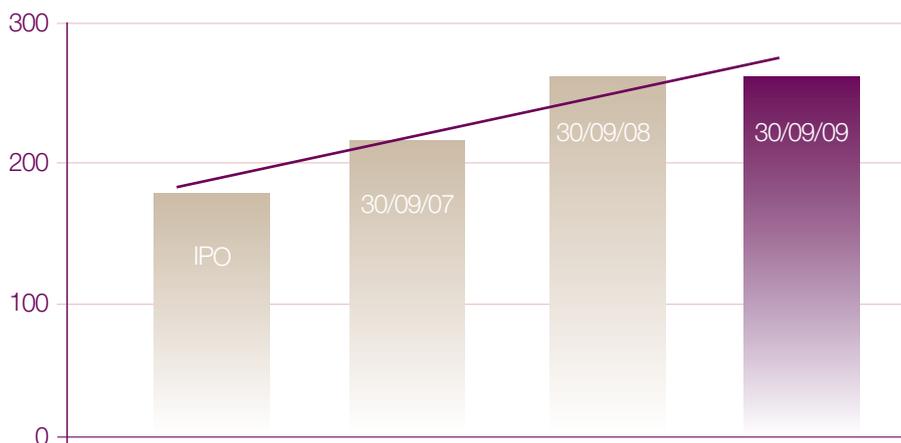
Il reste important d'acquérir des sites commerciaux comprenant plusieurs enseignes et dont la conception favorise la circulation pour la clientèle et donc l'augmentation du chiffre d'affaires par opposition au concept de destination, c'est-à-dire où le client se rend dans un but bien précis. Dans cette idée, la présence d'enseignes nationales assure un trafic important et draine une clientèle qui permet au locataire d'enregistrer un chiffre d'affaires suffisant.

La stratégie poursuivie par Ascencio a permis d'accroître la juste 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 était portée à 252 millions EUR. Au terme de son troisième exercice, la juste valeur du portefeuille d'Ascencio est de 260 millions EUR (au 30 septembre 2009).

La courbe de tendance sur le graphique ci-dessous montre clairement une progression continue et une stabilisation pour l'exercice 2009. En effet, Ascencio a préféré traverser la crise économique en retardant la concrétisation de transactions et en se concentrant sur ses actifs.

## Evolution de la juste valeur

en millions EUR



Le dialogue constant  
avec les locataires devient  
le maître-mot d'une  
bonne gestion

## 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 tout en préservant un ratio de diversification inférieur à 20%<sup>46</sup>. 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;
- 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. 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 et augmente son taux d'occupation moyen.

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.



## Principaux risques<sup>47</sup>

Les principaux risques auxquels la sicafi est confrontée sont présentés de manière extensive au début du présent rapport financier annuel au chapitre intitulé « Facteurs de risques ». Il s'agit notamment des risques liés à la conjoncture économique, des risques liés au marché immobilier et au portefeuille d'Ascencio (Juste valeur des biens immobiliers, Risque de vide locatif, Risques liés au développement et à l'acquisition de projets, Risque de gros travaux, Risque de solvabilité des locataires, Risque lié aux réglementations environnementales, Risque de destruction des immeubles), des risques financiers (Risque de liquidité et de contrepartie, Structure de la dette) Risques liés aux coûts de financement, Instruments de couverture, Risque de change, Risque de crédit, Risque d'inflation et de déflation), du risque sur la liquidité de l'action Ascencio, du risque lié à l'évolution de la législation, du risque lié à la distribution du dividende.

La concrétisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet ou une influence défavorable sur la société, son activité ou ses résultats. Ascencio a pour objectif principal de cerner et de gérer au mieux ces facteurs de risques.

## Critères sociaux, environnementaux et éthiques dans la gestion des ressources financières

L'ensemble de ces critères se confond avec la gestion au quotidien de la sicafi dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires<sup>48</sup>.

<sup>46</sup> Conformément à l'article 43 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

<sup>47</sup> Les principaux facteurs de risques font l'objet d'une section spécifique du rapport financier annuel mais sont repris ici en application de l'article 119 du code des sociétés.

<sup>48</sup> Cependant, aucune démarche spécifique n'est entreprise pour prendre en considération, au sens de l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, des critères sociaux, environnementaux et éthiques dans la gestion de ressources financières et dans l'exercice des droits liés aux titres en portefeuille.

## La stratégie de commercialisation

Ascencio s'adresse aux agents immobiliers présents sur la place pour commercialiser les surfaces vacantes<sup>49</sup>.

Le travail de l'équipe commerciale a permis d'aboutir à la signature de 15 nouveaux baux au cours de l'exercice 2009 dont une majorité de baux résidentiels et de 13 prolongations/renouvellements.

Ascencio développe sa politique commerciale selon deux axes.

- La première vise à renforcer la collaboration avec ses locataires dès la prise en location en accompagnant les commerçants dans leur démarche.
- La seconde est développée sur base des contrats de location existants afin d'amorcer les initiatives nettement en amont et d'anticiper les renouvellements.

Ces deux techniques commerciales, l'une externe, l'autre interne, créent de véritables échanges avec le locataire.

## Bail type

Pour ses immeubles, Ascencio conclut généralement des contrats de bail commercial, la plupart du temps pour une période de neuf ans, résiliables conformément au prescrit légal. 8 locataires (dont 7 résidentiels) ont souhaité mettre fin anticipativement à leur bail.

Les loyers sont payés par anticipation au début de chaque mois ou trimestriellement. Ils sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail<sup>50</sup>.

Une provision pour charges est établie et adaptée en fonction des frais et consommation encourus. Un décompte des dépenses effectives est envoyé aux locataires chaque année. Les précomptes immobiliers et les taxes sont payés annuellement suite à la notification au locataire de l'avertissement extrait de rôle reçu par le propriétaire après ventilation éventuelle.

Quality in retail devient  
plus que jamais retail and quality

Une garantie locative est demandée au preneur afin de préserver l'intérêt d'Ascencio et de garantir le respect des obligations imposées par le contrat de bail. La garantie prévoit l'immobilisation de deux mois de loyers, conformément à la loi pour les baux résidentiels, et généralement trois à six mois de loyers pour les autres baux.

L'officialisation de la prise en location comprend l'établissement d'un état des lieux d'entrée réalisé de façon contradictoire. Ascencio pourvoit également à ce que le transfert des compteurs d'énergie soit effectif et veille à l'enregistrement du bail.

A l'expiration du contrat, un état des lieux de sortie est établi afin d'évaluer le montant des dégâts éventuels. Le locataire ne peut céder son contrat ou sous-louer les surfaces sans l'accord écrit et préalable d'Ascencio. Ceci est occasionnel hormis le cas des grandes enseignes alimentaires telles que Carrefour ou Champion qui travaillent soit avec des magasins dits intégrés soit avec des franchisés. Dans ce cas, les franchisés prennent en sous-location le bail consenti.

## Recherche et développement

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

<sup>49</sup> Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation de la sicafi est de 91,3%.

<sup>50</sup> Seuls les nouveaux baux conclus par Ascencio contiennent une clause permettant d'exclure une indexation négative. Le risque à cet égard est une possible diminution des loyers en cas d'indexation négative (déflation).

# importants de l'exercice

## Acquisitions

### Décembre 2008

Ascencio a réalisé l'acquisition du retail park de Jemappes le 22 décembre 2008<sup>51</sup>.

Le montant de la transaction de ce retail park entièrement rénové en 2006 s'élève à 9,770 millions EUR<sup>52</sup>.

Le retail park s'étend sur une surface de 9.334 m<sup>2</sup> bruts et offre 253 emplacements de parking.

A ce jour, le site est loué à 100 %. Les locataires les plus importants sont Carrefour, Dreamland, Sportsworld et Auto 5.

## Désinvestissements<sup>53</sup>

### Mars 2009

Le 5 mars 2009, Ascencio a vendu un immeuble de commerce inoccupé d'environ 2.500 m<sup>2</sup> situé à Jemeppe-sur-Meuse pour un montant de 1,6 million EUR.

### Avril 2009

Le 15 avril 2009 est intervenue la signature de l'acte de vente d'une petite maison d'habitation vide située à l'entrée d'un site commercial à Deurne. Le montant de la transaction s'élève à 72.000 EUR.

## Autre fait marquant intervenu avant la clôture de l'exercice

Deux éléments non cash sans effet monétaire doivent être inclus dans le compte de résultats entraînant le résultat net à la baisse. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (norme IAS 40) et de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (norme IAS 39). Ils répondent à l'application des normes comptables IFRS.

L'IAS 40 est donc le premier élément non cash. Il illustre la différence de juste valeur des biens évalués par l'expert immobilier entre des périodes déterminées. Cet élément présente un effet pervers pour la comptabilité des sicafi car les biens sont réévalués

chaque trimestre en fonction du marché court terme alors que pour les autres sociétés non cotées, la réalité du marché tient compte de la valeur économique des actifs sur le long terme.

L'IAS 39 est le deuxième élément non cash inclus dans le compte de résultats. Il correspond à la variation de la juste valeur d'instruments financiers destinés à convertir sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe.

Les instruments<sup>54</sup> souscrits par Ascencio 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 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.

Ces deux éléments représentent une évaluation purement comptable, ponctuelle et sans effet monétaire de différents paramètres de marché qui connaissent une situation instable suite à la baisse significative des taux d'intérêts et sur lesquels Ascencio n'a pas de prise.

La diminution du résultat net en raison de l'application des normes IAS 39 et/ou IAS 40 mettait en péril la distribution d'un dividende significatif, en vertu de l'article 617 du code des sociétés.

C'est pourquoi, afin de se réserver la possibilité technique de distribuer un dividende en fin d'exercice, l'assemblée générale extraordinaire d'Ascencio SCA du **15 septembre 2009** a approuvé le principe de la requalification des réserves statutaires et consolidées provenant des variations de la juste valeur des immeubles qui étaient jusqu'alors présentées comme indisponibles en « réserves disponibles » au sens de l'article 617 du code des sociétés.

<sup>51</sup> Voir communiqué de presse du 12 décembre 2008

<sup>52</sup> Ce site a été acquis à une valeur n'excédant pas celle déterminée par l'expert et ne datant pas de plus de trois mois au moment de la transaction.

<sup>53</sup> Ces biens ont été vendus à une valeur supérieure à la juste valeur exprimée par l'expert.

<sup>54</sup> Les instruments de couverture d'Ascencio ne sont pas du type « full hedge » et sont dès lors repris en compte de résultats.

## Fait marquant intervenu après la clôture de l'exercice

### Octobre 2009

Le 7 octobre 2009, Ascencio a vendu un immeuble de bureau partiellement inoccupé d'environ 1.500 m<sup>2</sup> situé à Hoboken pour un montant de 800.000 EUR. Le montant de la vente est supérieur à la juste valeur du site telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte (soit 712.858 EUR).

Aucun autre fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers annuels après le 30 septembre 2009.

## Conflit d'intérêt

Aucune nouvelle transaction n'a eu lieu entre des personnes ou des sociétés liées et n'a donné lieu à une information de la CBFA conformément à l'article 24 de l'arrêté royal sicafi. Les transactions visées par la note 37 ne sont que l'exécution de droits et obligations liées à des contrats antérieurs à l'exercice clôturé au 30 septembre 2009 à propos desquels les dispositions réglementaires applicables ont été respectées en leur temps.

## Accords avec les parties liées

Les accords conclus avec les copromoteurs, à savoir Eric, Carl et John Mestdagh d'une part et Fortis Real Estate d'autre part, de même que les accords conclus avec les parties liées aux copromoteurs n'ont pas été modifiés durant cet exercice. Les transactions avec les parties liées font l'objet de la note 37. Il s'agit des loyers Groupe Mestdagh et de l'exécution des conventions de crédit avec BNP Paribas Fortis ainsi que, dans une partie minime, une refacturation de frais administratifs. Ces transactions sont visées par l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Au cours de l'exercice écoulé, aucune transaction sortant du cadre normal des affaires entre Ascencio et ses prestataires de service habituels n'a été décidée.



Hoboken :  
Sint-Bernardsesteenweg 586

# consolidés annuels

clôturés au 30 septembre 2009<sup>55</sup>

## Bilan consolidé

### A l'actif

Au 30 septembre 2009, la juste valeur des immeubles de placement (telle que définie par application de la norme IAS 40) s'élevait à 260.728 KEUR (à comparer à 252.566 KEUR au 30 septembre 2008). Les autres actifs non courants comprennent le projet de redéveloppement (à Hamme-Mille) pour 34 KEUR, l'immeuble occupé par les services administratifs d'Ascencio pour 554 KEUR, quelques immobilisations corporelles amortissables (mobilier et matériel de bureau) pour 38 KEUR et enfin divers autres actifs financiers non courants pour 343 KEUR.

Les créances commerciales reprises dans les actifs courants ont peu évolué au cours de l'exercice (920 KEUR au 30 septembre 2009 à comparer à 783 KEUR au 30 septembre 2008) et affichent même une légère amélioration des délais de paiement par rapport à l'exercice précédent (note 10 dans le chapitre consacré aux comptes consolidés). La trésorerie disponible s'élève à 6.518 KEUR (à comparer à 6.293 KEUR au 30 septembre 2008).

(x '1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>ACTIF</b>	<b>269.319</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>
Actifs non courants	261.697	254.364	212.824
Actifs courants	7.622	9.722	6.547
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>269.319</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>
Fonds propres	146.948	152.824	151.572
Passifs non courants	119.639	99.429	59.994
Passifs courants	2.732	11.833	7.805

### Au Passif

Les fonds propres de la société sur base consolidée s'établissent au 30 septembre 2009 à 146.948 KEUR dont 7.810 KEUR sous forme de réserves disponibles. Les réserves indisponibles, à la clôture de l'exercice précédent, ont été requalifiées en réserves disponibles suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 septembre 2009.

Les dettes bancaires reprises au passif peuvent être détaillées comme suit :

- 106.405 KEUR sous forme d'avances à terme fixe (Roll Over)
- 4.491 KEUR sous forme de dettes de location financement
- 959 KEUR sous forme de crédits d'investissement

soit un total de 111.855 KEUR (contre 97.670 KEUR au 30 septembre 2008) ventilé en 111.047 KEUR en passifs non courants et 808 KEUR en passifs courants. L'augmentation de la dette s'explique principalement par l'acquisition du centre commercial de Jemappes en décembre 2008.

Les passifs non courants reprennent également la dette née de la comptabilisation des variations de la juste valeur sur les instruments de couverture (IRS CALLABLE). Ce montant a augmenté de 6.240 KEUR lors de cet exercice (7.976 KEUR au 30 septembre 2009 comparé à 1.736 KEUR au 30 septembre 2008) suite à la variation négative de la juste valeur consécutive à la baisse enregistrée sur les taux d'intérêt.

<sup>55</sup> Les comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2009 sont comparés avec les comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2008.

La diminution enregistrée dans les passifs courants s'explique principalement par le paiement au cours de l'exercice de l'exit tax (5.792 KEUR) et du précompte mobilier sur boni de consolidation (2.525 KEUR) repris dans les comptes clôturés au 30 septembre 2008.

La valeur intrinsèque par action sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'établit à 49,30 EUR au 30 septembre 2009 (51,27 EUR au 30 septembre 2008).

(x '1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Ratio d'endettement	45,31%	42,05%	30,55%
Ratio de diversification	17,74%	18,57%	20,86%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	49,30	51,27	50,85
Nombre d'actions <sup>56</sup>	2.980.625	2.980.625	2.980.625

### Commentaire du compte de résultats consolidé

(x '1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Résultat immobilier	18.497	17.223	13.732
Frais techniques	-1.160	-736	-263
Frais de gestion immobilière	-1.151	-1.175	-812
Autres charges immobilières	-517	-270	-361
Frais généraux	-1.709	-1.798	-2.008
Autres charges et produits d'exploitation	95	384	-186
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>14.055</b>	<b>13.628</b>	<b>10.102</b>
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	14	335	32
Charges d'intérêts	-4.075	-4.525	-1.967
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-43	-34	-28
Impôt sur le résultat net courant	0	-205	-167
<b>Résultat net courant <sup>57</sup></b>	<b>9.951</b>	<b>9.199</b>	<b>7.972</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placements	7	61	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-857	863	3.955
<b>Résultat sur le portefeuille IAS 39</b>	<b>-850</b>	<b>924</b>	<b>3.955</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2.861</b>	<b>8.387</b>	<b>11.927</b>
Résultat net courant par action (EUR)	3,34	3,09	2,67
Résultat net (EUR)	0,96	2,81	4,00

<sup>56</sup> Le nombre d'actions, soit 2.980.625, correspond au nombre d'actions en circulation et est égal au dénominateur. Ascencio ne détient pas d'action propre.

<sup>57</sup> Le résultat net courant est le résultat d'exploitation après prise en compte des charges financières de l'exercice mais hors impact des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture.

Le résultat immobilier a augmenté de 7,4% (suite à l'acquisition du centre commercial de Jemappes) malgré une diminution du taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille de 94,9% au 30 septembre 2008 à 91,3% au 30 septembre 2009.

Les frais techniques ont augmenté de plus de 57% suite notamment à de gros travaux réalisés sur les sites d'Overijse (383 K EUR), Gembloux (298 K EUR) et Verviers (107 KEUR) mais le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille affiche toutefois une légère progression (3,1%) grâce au contrôle exercé sur les frais généraux.

Grâce à la diminution des charges d'intérêt financières (4.075 KEUR au 30 septembre 2009 à comparer avec 4.525 KEUR au 30 septembre 2008) et à l'absence d'impôt sur le résultat, le résultat net courant s'affiche en progression de 8,2%.

Le résultat sur portefeuille au 30 septembre 2009 s'établit à -850 KEUR et reprend une variation négative de juste valeur des immeubles de placement de -857 KEUR et une plus-value réalisée sur vente d'immeubles pour un montant de 7 KEUR.

● Le conseil d'administration a décidé de proposer un dividende net par action de 2,31 EUR

L'impact de la norme IAS 39 induit en compte de résultats une charge latente de 6.240 KEUR du fait de la comptabilisation en charges financières de la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts (IRS CALLABLE SWAP) au 30 septembre 2009. Cette charge non décaissée exprime les coûts qu'aurait supportés la sicafi si elle avait mis fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2009.

Le résultat net consolidé au 30 septembre 2009 s'établit finalement à 2.861 KEUR, en baisse de 65,89% par rapport au résultat net de l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments non décaissés comptabilisés en compte de résultats, le conseil d'administration a décidé de proposer un dividende légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent à l'assemblée générale ordinaire, soit un dividende net par action de 2,31 EUR (brut de 2,72 EUR).

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

Résultats consolidés par action (EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Résultat net	0,96	2,81	4,00
Dividende brut	2,72	2,94	2,48
Dividende net	2,31	2,50	2,11

# Analyse historique des comptes consolidés<sup>58</sup>

## Analyse des comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2008

### Bilan consolidé résumé 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
<b>ACTIF</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>
Actifs non courants	254.364	212.824
Actifs courants	9.722	6.547
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>
Fonds propres	152.824	151.572
Passifs non courants	99.429	59.994
Passifs courants	11.833	7.805

### Compte de résultats consolidé résumé 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 <sup>59</sup>	8.763	7.399

<sup>58</sup> Etant donné que le premier exercice porte sur la période du 10 mai 2006 au 30 septembre 2007, que l'agrément sicafi a été obtenu le 31 octobre 2006 et que le patrimoine de la sicafi a été constitué tout au long de cet exercice. Il n'est pas pertinent de comparer les comptes consolidés clôturés au 30 septembre 2008 avec ceux clôturés au 30 septembre 2007.

<sup>59</sup> Le dividende est calculé sur base statutaire.

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 KEUR<sup>60</sup> 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.

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%

## Analyse des comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2007

### Bilan consolidé résumé 2007

(x '1.000 EUR)	30/09/2007
<b>ACTIF</b>	<b>219.371</b>
Actifs non courants	212.824
Actifs courants	6.547
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>219.371</b>
Fonds propres	151.572
Passifs non courants	59.994
Passifs courants	7.805

<sup>60</sup> Cette variation de valeur résulte de la valorisation *market to market* des instruments financiers au 30 septembre 2008 établie par les banques

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

Un goodwill de 457 KEUR est aussi repris dans cette rubrique et trouve son origine dans l'acquisition du portefeuille de la S.A. JYP IMMO société absorbée par la sicafi le 7 septembre 2007. Ce goodwill a fait l'objet d'une évaluation au 30/09/2007.

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

Au passif nous terminons avec des fonds propres (avant distribution) de 151.572 KEUR.

Les passifs non courants reprennent entre autres les dettes bancaires pour 53.616 KEUR utilisées sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 5.003 KEUR.

Les passifs courants sont principalement constitués de dettes fiscales pour 5.268 KEUR soit les exit taxes des filiales absorbées durant ce premier exercice (MISA SA, GLI SA, LE COCHET SA, JYP IMMO SA) et un reliquat de dettes fiscales des sociétés absorbées lors de la constitution.

### Compte de résultats consolidé résumé 2007

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

Résultats consolidés (x '1.000 EUR)	30/09/2007
Résultat immobilier	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.102
Résultat d'exploitation	14.057
Résultat net	11.927
Dividende brut <sup>59</sup>	7.399

Le résultat net consolidé s'établit à 11.927 KEUR.

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

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

Les résultats sont ramenés par action dans le tableau ci-dessous :

Résultats consolidés par action (EUR)	30/09/2007
Résultat immobilier	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,39
Résultat d'exploitation	4,72
Résultat net	4,00
Dividende brut	2,48

# Affectation du résultat de l'exercice 2009

Le gérant statutaire entend maintenir une politique de distribution de dividende basée sur le cash flow généré par la société.

Néanmoins, l'application des normes IAS 39 et IAS 40 (variations non monétaires de juste valeur sans impact sur le cash flow) a entraîné un résultat net négatif dès le premier trimestre. Par conséquent, toute distribution s'avérait impossible.

En effet, l'article 617 du code des sociétés prévoit qu'aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net est ou deviendrait inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Au 30 septembre 2009, le résultat net s'est clôturé positivement à hauteur de 2.860 KEUR. Toutefois, ce montant ne permettait pas la distribution d'un dividende similaire à celui de l'exercice précédent dont le résultat net final était de 8.388 KEUR.

● Le gérant statutaire entend maintenir une politique de distribution de dividende basée sur le cash flow généré par la société.

Ainsi, afin de se réserver la possibilité technique de distribuer un dividende<sup>61</sup> en fin d'exercice, le gérant statutaire a convoqué<sup>62</sup> une assemblée générale extraordinaire de la sicafi qui a eu lieu le 15 septembre 2009. L'ordre du jour a porté sur la requalification des réserves statutaires et consolidées issues des variations positives de la juste valeur des immeubles, qui étaient indisponibles, en réserves disponibles. Cette opération a permis de modifier l'affectation de ces réserves pour les rendre disponibles au sens de l'article 617 du code des sociétés.

La distribution d'un dividende entraîne bien entendu une diminution de l'actif net égale au montant distribué et une augmentation du ratio d'endettement au moment de la mise en paiement après que l'assemblée générale a approuvé le dividende proposé. Cette augmentation est de 3,02% dans le cas d'Ascencio.

<sup>61</sup> Calculé sur base statutaire conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006

<sup>62</sup> Lors du conseil d'administration du 12 août 2009



Le tableau ci-dessous présente le détail du calcul du résultat net corrigé sur base consolidée et le calcul du dividende proposé pour distribution sur base statutaire.

Résultat corrigé (sur base des comptes statutaires)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>Résultat net</b>	<b>2.860</b>	<b>8.388</b>	<b>11.924</b>
+ Amortissements	41	35	19
+ Réductions de valeur	103	41	0
- Reprises de réduction de valeur	0	0	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
+/- Autres éléments non monétaires (Var. Valeur sur participations financières)	1	2	-376
+/- Autres éléments non monétaires (Var. Valeur sur instruments financiers)	6.240	1.736	0
+/- Autres éléments non monétaires (autres éléments non monétaires)	0	85	35
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-7	-61	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	857	-1.873	-3.955
<b>= Résultat net corrigé (A)</b>	<b>10.095</b>	<b>8.353</b>	<b>7.647</b>
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>			
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	7	61	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution			
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution			
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>7</b>	<b>61</b>	<b>0</b>
<b>(A) + (B) =</b>	<b>10.102</b>	<b>8.414</b>	<b>7.647</b>

C'est donc en pleine connaissance du contexte financier, économique et réglementaire mais aussi soucieux de se donner les moyens pour développer la société et de récompenser la confiance des actionnaires que le gérant statutaire propose à l'assemblée générale de distribuer un dividende<sup>63</sup> net de 2,31 EUR par action.

Il faut toutefois souligner que pour distribuer ce montant de manière exceptionnelle, Ascencio prélèvera le montant de 5.247 KEUR sur les réserves statutaires disponibles. Après affectation du résultat, le solde des réserves statutaires disponibles au 30 septembre 2009 s'élèvera à 2.561 KEUR. Pour autant qu'il n'y ait pas d'impact négatif provenant d'éléments non monétaires et qu'elle puisse maintenir son cash flow, la sicafi devrait être en mesure d'assurer la distribution d'un dividende pour l'exercice prochain.

# Incertitudes

Tout comme à la clôture de l'exercice précédent, de nombreuses incertitudes planent encore.

Les experts tentent de déterminer le moment où la relance économique verra le jour. Après un exercice 2009 sans grand faste, Ascencio souhaite rester attentive à la possibilité de conclure de nouvelles opérations de croissance. Bien qu'elle dispose encore de marges sur ses lignes de crédit, Ascencio étudie le possible renforcement de ses fonds propres si les conditions de marché le permettent.

*Andenne :  
Rue de la Papeterie 20C*

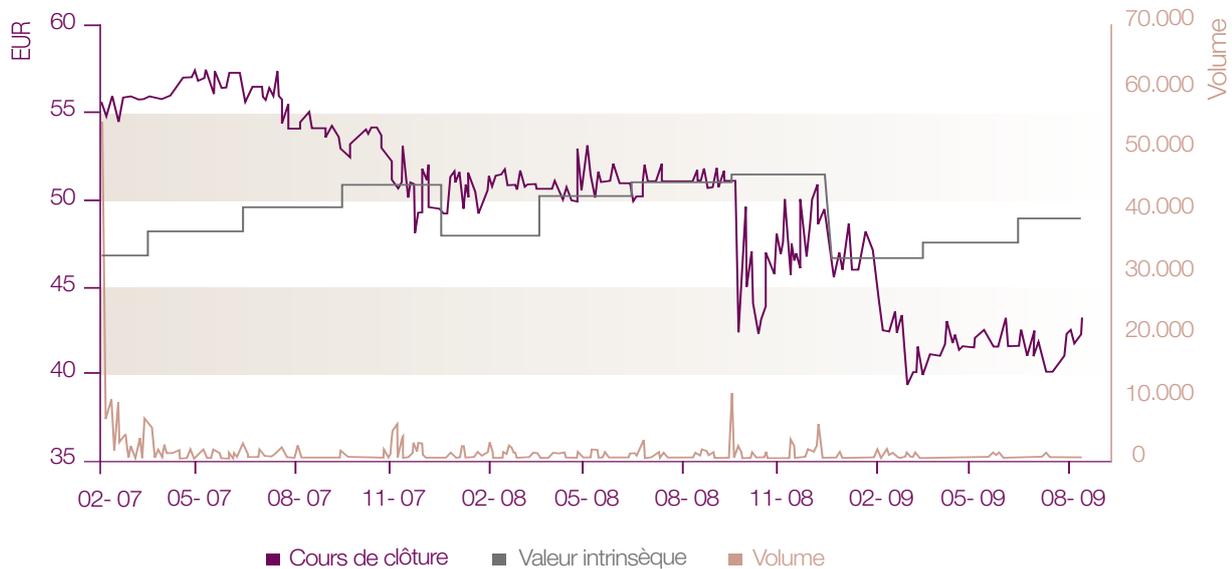
<sup>63</sup> Le dividende proposé respecte les termes de l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006. Il est supérieur au minimum requis de 80% du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.





Evolution  
de l'action

## Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque<sup>64</sup>



Entrée en bourse le 14 février 2007, l'action Ascencio est actuellement cotée sur le marché double fixing de Euronext Bruxelles et Paris.

Au 30 septembre 2009, le cours d'Ascencio enregistré à la fermeture des marchés s'élevait à 44,50 EUR. Ceci traduit une décote de 9,7% par rapport à sa valeur intrinsèque (avant distribution du dividende) de 49,30 EUR.

Le cours d'Ascencio a surtout baissé lors des premiers mois de 2009. Cette période a coïncidé avec la publication<sup>65</sup> par la société de son incertitude quant à la possibilité de distribuer un dividende pour l'exercice 2009.

## Comparaison - indice 100



<sup>64</sup> L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 30 septembre 2009 inclus. La valeur intrinsèque couvre chaque fois la période courant entre deux diffusions de résultats.

<sup>65</sup> Voir communiqués de presse du 13 février et 19 mai 2009.

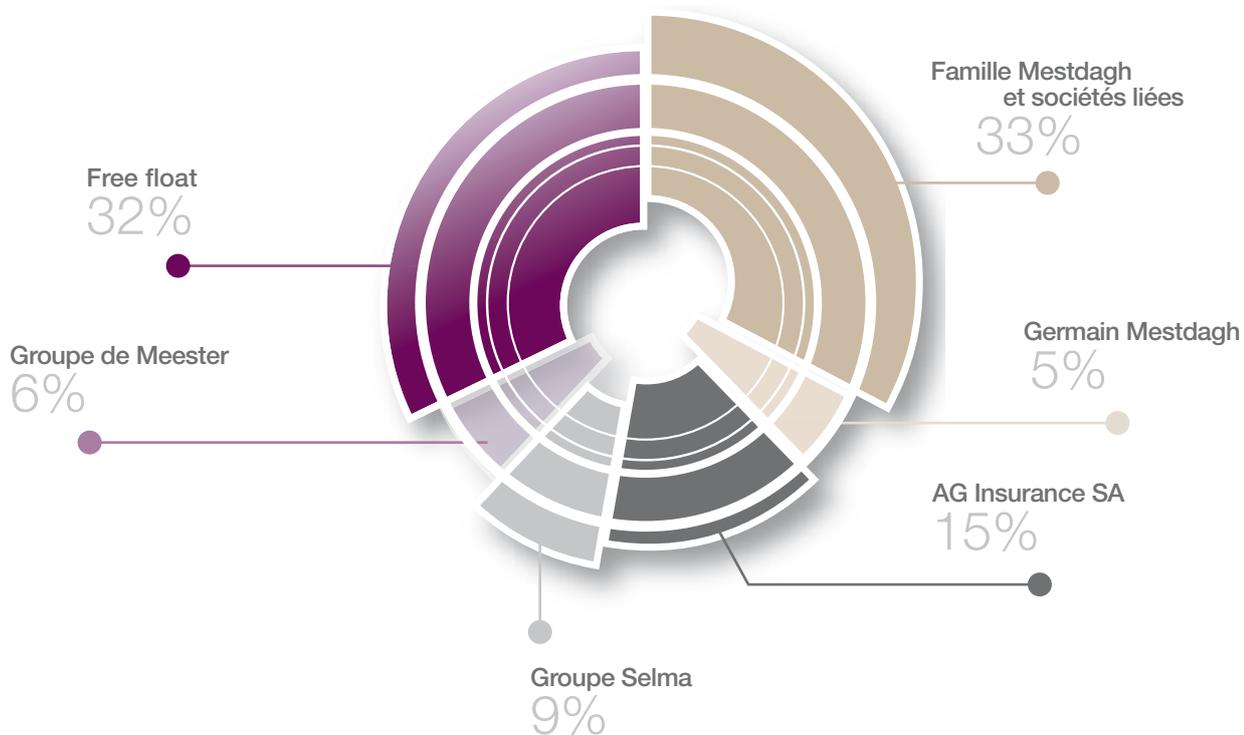
Le tableau ci-dessus révèle que le cours d'Ascencio a suivi une évolution similaire à celles du Bel 20 et de l'EPRA Europe<sup>66</sup> de février 2007 jusqu'à la mi-2008. Le Bel 20 ainsi que l'EPRA ont entamé alors une descente aux enfers jusqu'au mois de mars 2009 avant de se redresser progressivement au cours des six derniers mois. Le cours d'Ascencio, après être tombé jusqu'à 39,50 EUR en mars 2009, s'est ensuite stabilisé dans une fourchette de 40 à 42 EUR pendant une période transitoire avant de remonter vers la fin août 2009. Le volume de titres échangé a baissé de presque 35% en 2009.

En EUR	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Nombre d'actions cotées	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Nombre d'actions émises	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	132.637.813	151.173.812	157.973.125
Cours de clôture au 30 septembre	44,50	50,90	53,00
Cours le plus élevé	51,00	54,20	57,50
Cours le plus bas	39,50	49,20	52,50
Cours moyen <sup>67</sup>	44,00	51,13	55,69
Volume annuel	65.611	99.677	269.046
Volume mensuel moyen	5.468	8.306	33.630
Vélocité <sup>68</sup>	2,20	3,93	5,83
Valeur intrinsèque d'une action (en EUR avant distribution)	49,30	51,27	50,85
Dividende brut par action	2,72	2,94	2,48
Dividende net par action	2,31	2,50	2,11

<sup>66</sup> L'indice EPRA est structuré de manière à représenter la tendance générale du cours des actions européennes et mondiales du secteur immobilier (source : [www.epra.com](http://www.epra.com)).

<sup>67</sup> Il s'agit de la moyenne du cours de clôture.

<sup>68</sup> Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

Ascencio SCA<sup>69</sup>

Le graphique ci-dessus illustre les actionnaires détenant plus de 5% des actions Ascencio dont le détail au 30 septembre 2009 est le suivant<sup>70</sup>

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Participation
Groupe de Meester	165.147	5,54%
Groupe Selma	258.435	8,67%
AG Insurance <sup>71</sup>	447.946	15,03%
Famille Mestdagh et sociétés liées	996.313	33,43%
Germain Mestdagh	160.798	5,39%
Free float	951.986	31,94%
<b>Total</b>	<b>2.980.625</b>	<b>100%</b>

<sup>69</sup> Le nombre d'actions est égal au nombre de droits de vote.

<sup>70</sup> Pour le surplus, Ascencio renvoie aux déclarations de transparence ainsi qu'aux formulaires remplis conformément à l'article 74 de la loi du 2 avril 2007 disponibles sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

<sup>71</sup> Via plusieurs participations, le contrôle sur AG Insurance est exercé de manière ultime à concurrence de 75% par Fortis Holding et 25% par Fortis Banque.



# Rapport immobilier

# Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 30 septembre 2009 s'établit à 260.727.634 EUR<sup>72</sup>, en progression de 3,23% par rapport au 30 septembre 2008 (252.566.012 EUR). Cette progression s'explique par l'acquisition du retail park de Jemappes et compense la légère diminution de la juste valeur du portefeuille.

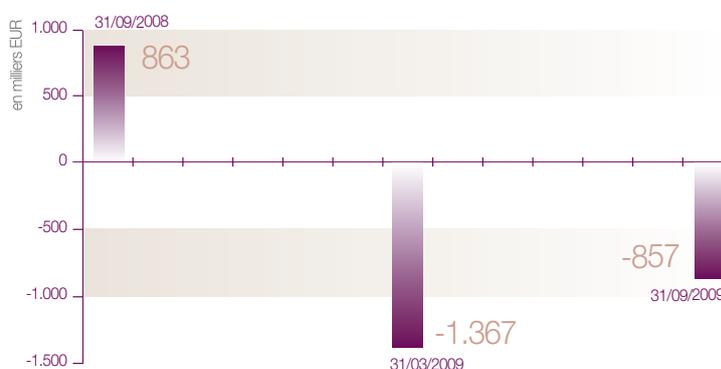
Par rapport au trimestre précédent où la juste valeur du portefeuille s'établissait à 260.972.139 EUR, une légère diminution est intervenue. On remarque toutefois qu'après avoir subi au cours du premier trimestre une diminution de la juste valeur, de l'ordre de 2,8% à périmètre non constant, la juste valeur du portefeuille a remonté la pente jusqu'au troisième trimestre. De sorte que si l'on compare la juste valeur du portefeuille à périmètre constant d'un exercice à l'autre, l'écart enregistré – soit 0,4% – est minime.

Le graphique ci-dessous permet de considérer que la juste valeur du portefeuille est restée relativement stable pendant l'exercice 2009 et n'a pas subi les dévalorisations catastrophiques annoncées dans le secteur de l'immobilier.

Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation est de 91,3%<sup>73</sup> contre 94,97% au 30 septembre 2008. Les effets de la crise boursière se font sentir auprès des petits commerçants, entraînant plusieurs faillites depuis le début de cette année. Ascencio profite du vide locatif pour effectuer les travaux de rénovation dans les cellules commerciales qui se libèrent afin de mieux valoriser son patrimoine et de constituer un meilleur attrait commercial pour les nouveaux locataires.

Ascencio cherche à recentrer ses activités sur le secteur commercial où elle développe le plus de compétences. Ainsi, les immeubles des secteurs bureau et semi-industriel, apportés à la sicafi dès l'origine et qui sont vides actuellement, seront progressivement vendus ou redéveloppés dans les prochaines années.

## Evolution de la variation de la juste valeur du portefeuille



## Chiffres clés

(en EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Valeur d'investissement	267.676.426	259.710.767	216.865.313
Juste valeur	260.727.634	252.566.012	211.155.816
Loyers contractuels <sup>74</sup> (incl. loyers garantis)	18.204.086	18.155.486	15.827.650
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	19.948.895	19.132.596	16.069.150
Rendement brut	6,80%	6,99%	7,09%
Rendement net*	6,61%	6,88%	6,95%
Taux d'occupation	91,3%	94,97%	96,75%

\* rendement initial net incluant les garanties locatives

<sup>72</sup> Le portefeuille d'Ascencio est assuré à concurrence de 158,235 millions EUR.

<sup>73</sup> Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

<sup>74</sup> Les loyers contractuels diffèrent des loyers perçus. En effet, les revenus locatifs sont basés sur la somme des loyers perçus et sont plus élevés que la somme des loyers contractuels.

# Répartition du portefeuille par secteur d'activité

## Répartition du portefeuille par secteur d'activité<sup>75</sup>

	Superficie (m <sup>2</sup> ) Au 30/09/2009	Juste Valeur (EUR) Au 30/09/2009	Juste Valeur (EUR) Au 30/09/2008	Juste Valeur (EUR) Au 30/09/2007
Commerces	208.335	228.565.642	217.064.085	174.566.318
Autres	52.775	32.161.992	35.501.927	36.589.498
Total	261.110	260.727.634	252.566.012	211.155.816

## Commerces

Nom	Adresse	Surface	Loyer contractuel <sup>76</sup>	% d'occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés <sup>76</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>76</sup>
Aarschot	Liersesteenweg - 3200 Aarschot	2.955 m <sup>2</sup>	234	100%	234	223
Andenne	Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	2.300 m <sup>2</sup>	137	100%	137	173
Andenne	Rue de la Papeterie 20C - 5300 Andenne	990 m <sup>2</sup>	107	100%	107	104
Anderlecht	Chaussée de Ninove 1024 - 1070 Bruxelles	1.061 m <sup>2</sup>	117	100%	117	111
Auderghem	Chaussée de Wavre 1130 - 1160 Bruxelles	1.810 m <sup>2</sup>	243	100%	243	226
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2.685 m <sup>2</sup>	211	100%	211	215
Bonnelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Bonnelles	2.557 m <sup>2</sup>	479	100%	479	451
Bonnelles Tillf	Rue de Tillf 114 - 4100 Bonnelles	597 m <sup>2</sup>	102	100%	102	102
Braine-l'Alleud Sébastien	Place St-Sébastien 15 - 1420 Braine-l'Alleud	1.525 m <sup>2</sup>	80	100%	80	107
Bruges	Legeweg 160 - 8000 Bruges	1.000 m <sup>2</sup>	107	100%	107	105
Chapelle lez Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle lez Herlaimont	2.237 m <sup>2</sup>	173	100%	173	145
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1.207 m <sup>2</sup>	71	100%	71	71

Loverval :  
Route de Philippeville 136



<sup>75</sup> Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier des valeurs par immeuble.

<sup>76</sup> En milliers EUR

## Commerces

Nom	Adresse	Surface	Loyer contractuel <sup>76</sup>	% d'occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés <sup>22</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>22</sup>
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2.500 m <sup>2</sup>	138	100%	138	175
Chatelineau Grand Trieu	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1.924 m <sup>2</sup>	96	100%	96	125
Couillet	Ch. de Philippeville 219 - 6001 Couillet	2.605 m <sup>2</sup>	184	89%	206	195
Couillet Boutiques	Ch. de Philippeville 304-317 - 6010 Couillet	294 m <sup>2</sup>	43	100%	43	45
Courcelles Juin	Rue du 28 juin - 6180 Courcelles	2.301 m <sup>2</sup>	137	100%	137	133
Courcelles Roosevelt	Place Fr. Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1.135 m <sup>2</sup>	117	100%	117	85
Couvin	Route Charlemagne - 5660 Couvin	1.183 m <sup>2</sup>	105	100%	105	98
Dendermonde Heirbaan	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3.090 m <sup>2</sup>	327	100%	327	201
Dendermonde Mechelsestwg.	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4.746 m <sup>2</sup>	326	97%	335	368
Dendermonde Oude Vest	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1.663 m <sup>2</sup>	238	100%	238	228
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	4.130 m <sup>2</sup>	292	100%	292	288
Dison	Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	2.272 m <sup>2</sup>	43	29%	149	149
Florennes	Place Verte 22 - 5620 Florennes	1.270 m <sup>2</sup>	86	100%	86	92
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2.180 m <sup>2</sup>	156	100%	156	153
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	1.945 m <sup>2</sup>	90	51%	175	175
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	2.889 m <sup>2</sup>	268	100%	268	260
Gerpennes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	3.369 m <sup>2</sup>	244	100%	244	307
Gerpennes Bultia	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	1.500 m <sup>2</sup>	116	100%	116	109
Gerpennes Shopping Sud	Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval	8.051 m <sup>2</sup>	513	100%	513	523
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1.957 m <sup>2</sup>	110	100%	110	137
Gilly Ransart	Chaussée de Ransart 252 - 6060 Gilly	2.113 m <sup>2</sup>	168	89%	188	159
Gosselies Vanderveelde	Rue Vanderveelde 67 - 6041 Gosselies	1.323 m <sup>2</sup>	54	100%	54	79

<sup>76</sup> En milliers EUR

Loverval : Route de Philippeville 136  
Bonnelles : Route du Condroz 20-24.  
Bonnelles : Route du Condroz 20-24.

## Commerces

Nom	Adresse	Surface	Loyer contractuel <sup>16</sup>	% d'occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés <sup>22</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>22</sup>
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	2.431 m <sup>2</sup>	153	100%	153	182
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2.692 m <sup>2</sup>	160	100%	160	192
Hannut	Route de Landen - 4280 Hannut	5.324 m <sup>2</sup>	458	100%	458	424
Hannut Retail park	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	10.116 m <sup>2</sup>	729	93%	786	804
Herstal	Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	1.429 m <sup>2</sup>	164	100%	164	157
Hoboken	Sint-Bernardsestwg. 586 - 2660 Hoboken	6.199 m <sup>2</sup>	368	84%	437	426
Huy	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	3.765 m <sup>2</sup>	304	100%	304	299
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1.750 m <sup>2</sup>	94	100%	94	123
Jemappes	Avenue Maréchal Foch 934 - 7012 Jemappes	9.501 m <sup>2</sup>	634	100%	634	640
Jemeppe-sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1.553 m <sup>2</sup>	122	100%	122	118
Jodoigne	Rue du Piétrain 61a - 1370 Jodoigne	2.245 m <sup>2</sup>	126	100%	126	146
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1.730 m <sup>2</sup>	144	100%	144	121
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2.309 m <sup>2</sup>	192	100%	192	208
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière	1.000 m <sup>2</sup>	83	100%	83	80
Laeken	Rue Marie-Christine 185-191 - 1020 Laeken	1.586 m <sup>2</sup>	242	100%	242	235
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2.600 m <sup>2</sup>	106	100%	106	156



## Commerces

Nom	Adresse	Surface	Loyer contractuel <sup>76</sup>	% d'occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés <sup>22</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>22</sup>
Lessines	Chemin du Comte d'Egmont 4 - 7860 Lessines	580 m <sup>2</sup>	48	100%	48	46
Leuze	Avenue de l'Artisanat 1 - 7900 Leuze	3.492 m <sup>2</sup>	229	91%	250	240
Leuze-en-Hainaut	Rue de Tournai - 7900 Leuze-en-Hainaut	930 m <sup>2</sup>	80	100%	80	74
Liège Laveu	Rue du Laveu 2-8 - 4000 Liège	3.130 m <sup>2</sup>	132	100%	132	157
Liège Saucy	Boulevard Saucy 20 - 4000 Liège	598 m <sup>2</sup>	76	100%	76	69
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	5.640 m <sup>2</sup>	311	74%	423	430
Marchienne-au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2.010 m <sup>2</sup>	126	100%	126	121
Marcinelle	Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	2.350 m <sup>2</sup>	214	100%	214	206
Mont-sur-Marchienne	Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775 m <sup>2</sup>	0	0%	58	58
Morlanwelz	Rue du Pont du Nil - 7140 Morlanwelz	3.951 m <sup>2</sup>	297	94%	316	288
Nivelles	Avenue du Centenaire - 1400 Nivelles	2.693 m <sup>2</sup>	166	100%	166	215
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1.950 m <sup>2</sup>	136	100%	136	127
Philippeville France	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1.677 m <sup>2</sup>	163	100%	163	143
Philippeville Neuville	Rue de Neuville - 5600 Philippeville	1.228 m <sup>2</sup>	104	100%	104	98
Saint-Vaast	Avenue de l'Europe/Dufrasnes - 7100 St-Vaast	2.026 m <sup>2</sup>	131	100%	131	142
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5.375 m <sup>2</sup>	332	100%	332	398
Seraing	Boulevard Pasteur - 4100 Seraing	986 m <sup>2</sup>	78	100%	78	74
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint Niklaas	1.031 m <sup>2</sup>	126	60%	210	238
Soignies Monde	Rue du Nouveau monde - 7060 Soignies	2.899 m <sup>2</sup>	193	78%	246	203
Soignies Roeulx	Chaussée du Roeulx - 7060 Soignies	478 m <sup>2</sup>	33	100%	33	34
Spa	Avenue Reine Astrid - 4900 Spa	595 m <sup>2</sup>	64	100%	64	60

Loverval : Chaussée de Philippeville 136

Andenne : Rue de la Papeterie 20C

Schelle : Boomsesteenweg 35

## Commerces

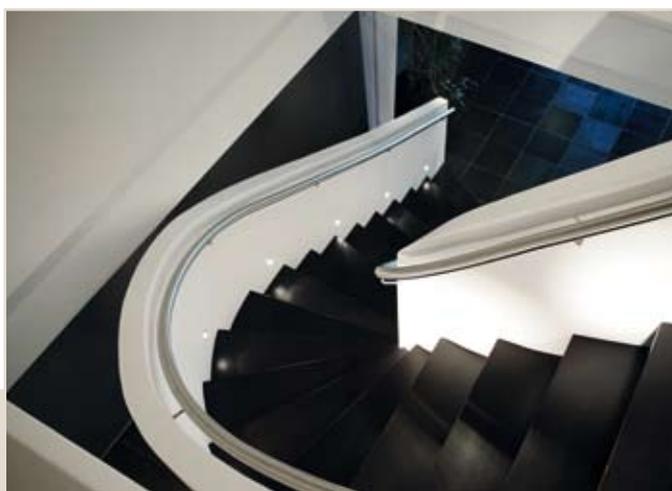
Nom	Adresse	Surface	Loyer contractuel <sup>76</sup>	% d'occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés <sup>22</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>22</sup>
Tournai	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Tournai	2.713 m <sup>2</sup>	420	100%	420	298
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	2.600 m <sup>2</sup>	93	100%	93	169
Tubize	Rue du Pont Demeur - 1480 Tubize	2.994 m <sup>2</sup>	245	100%	245	236
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2.503 m <sup>2</sup>	424	100%	424	389
Uccle	Avenue de Fré 82 - 1180 Bruxelles	3.822 m <sup>2</sup>	266	59%	454	465
Verviers	Place Verte / Rue Crapaurue / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	10.395 m <sup>2</sup>	838	75%	1.120	1.175
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - Virton	1.397 m <sup>2</sup>	86	100%	86	80
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1.551 m <sup>2</sup>	178	100%	178	164
Wareme	Chaussée Romaine 189 - 4300 Wareme	2.013 m <sup>2</sup>	118	100%	118	151
Wavre	Avenue des Princes 9 - 1300 Wavre	2.359 m <sup>2</sup>	148	100%	151	182
<b>Total Commerces</b>		<b>208.335 m<sup>2</sup></b>	<b>15.846</b>		<b>17.034</b>	<b>17.158</b>



## Autres

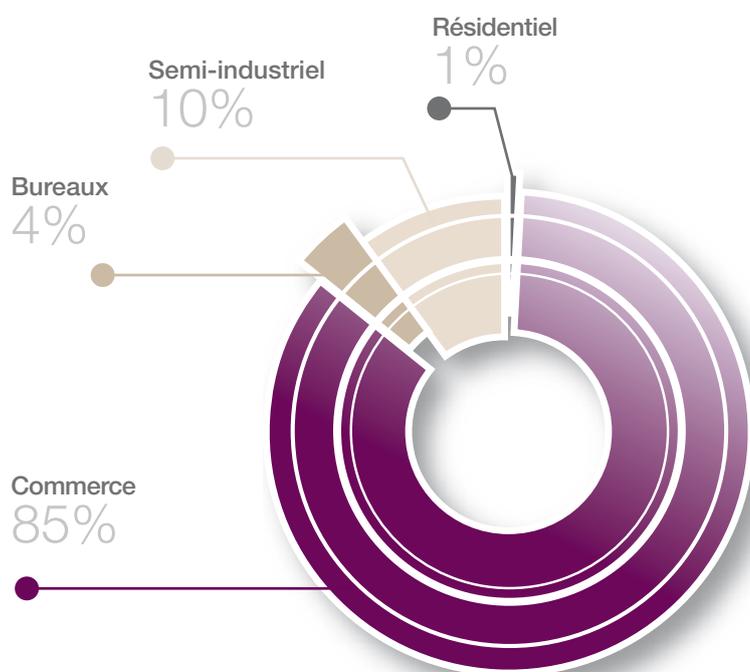
Nom	Adresse	Surface	Loyer contractuel <sup>76</sup>	% d'occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés <sup>22</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>22</sup>
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2.220 m <sup>2</sup>	95	67%	141	121
Berchem-Sainte-Agathe	Rue de la Technologie 47 - 1082 Berchem-Ste-Agathe	969 m <sup>2</sup>	84	100%	84	77
Braine-l'Alleud Artisanat	Avenue de l'Artisanat 13 - 1420 Braine-l'Alleud	2.249 m <sup>2</sup>	151	100%	151	135
Evere Conscience	Avenue Henri Conscience 50 - 1140 Evere	730 m <sup>2</sup>	42	90%	47	44
Evere De Boeck	Rue de Boeck 54-56 - 1140 Evere	3.451 m <sup>2</sup>	48	19%	249	233
Forest	Chaussée d'Alsemberg 303 - 1190 Forest	2.120 m <sup>2</sup>	119	83%	142	146
Gilly Montigny	Chaussée de Montigny 252 - 6060 Gilly	1.000 m <sup>2</sup>	26	100%	26	40
Gosselies Aéroport	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6.745 m <sup>2</sup>	425	100%	425	430
Haren	Chaussée de Haecht 1221- 1130 Haren	3.248 m <sup>2</sup>	215	100%	215	180
Heppignies	Capilone/Heppignies 1 - 6220 Fleurus,Heppignies	14.041 m <sup>2</sup>	397	100%	397	449
Liège Serbie	Rue de Serbie 42 - 4000 Liège	978 m <sup>2</sup>	76	100%	76	69
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	9.259 m <sup>2</sup>	355	56%	637	615
Sombrefe	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombrefe	1.140 m <sup>2</sup>	48	100%	48	44
Woluwe-Saint-Lambert	Avenue du Péage 60 - 1200 Bruxelles	2.210 m <sup>2</sup>	104	100%	104	153
Zaventem Hoge Wei	Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	1.475 m <sup>2</sup>	84	100%	84	85
Zaventem Mercurius	Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	940 m <sup>2</sup>	89	100%	89	78
<b>Total Autres</b>		<b>52.775 m<sup>2</sup></b>	<b>2.358</b>		<b>2.915</b>	<b>2.899</b>
<b>TOTAL</b>		<b>261.110 m<sup>2</sup></b>	<b>18.204</b>		<b>19.949</b>	<b>20.057</b>

Mermoz :  
Avenue Jean Mermoz 1

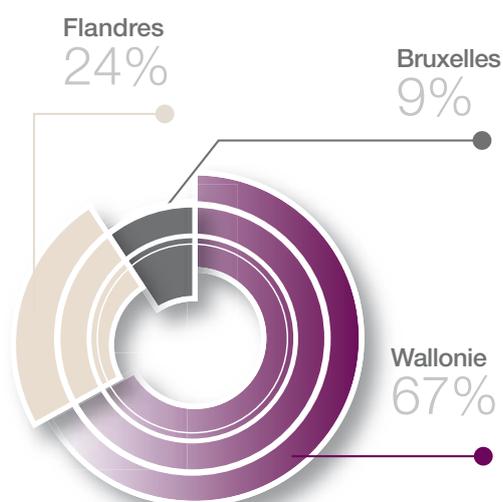


# Analyse du portefeuille immobilier<sup>77</sup>

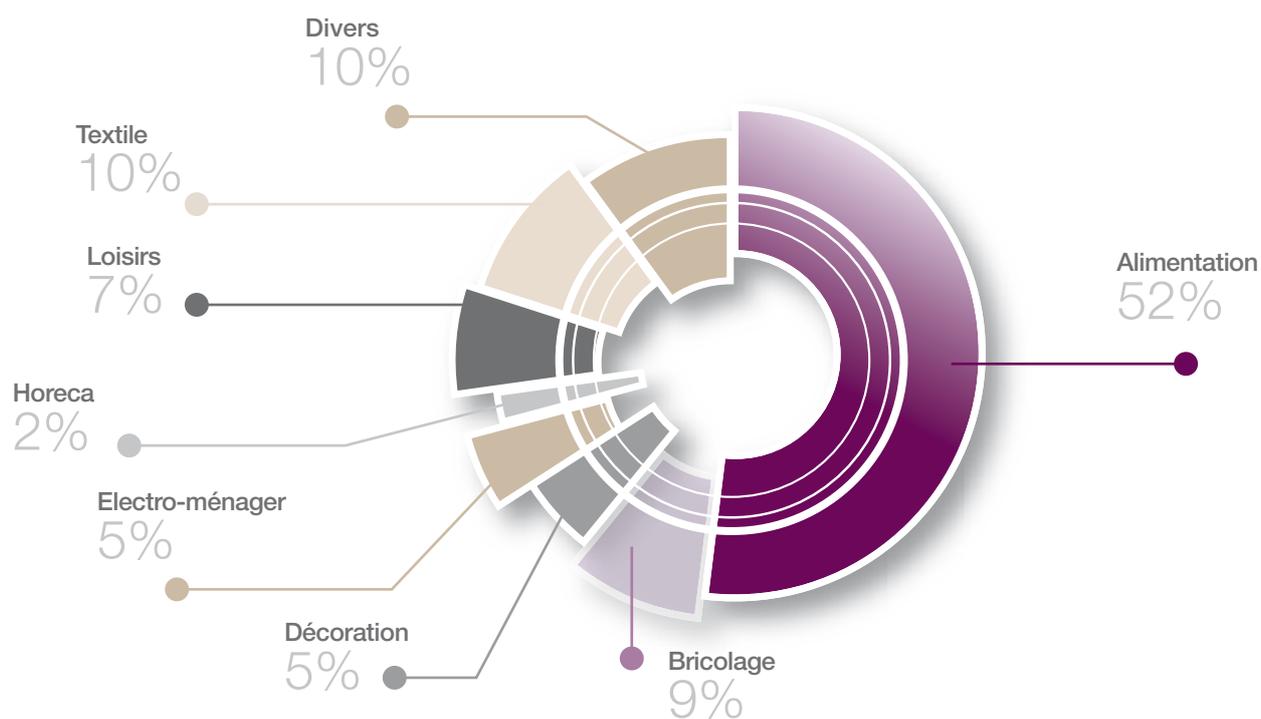
## Répartition sectorielle



## Répartition géographique



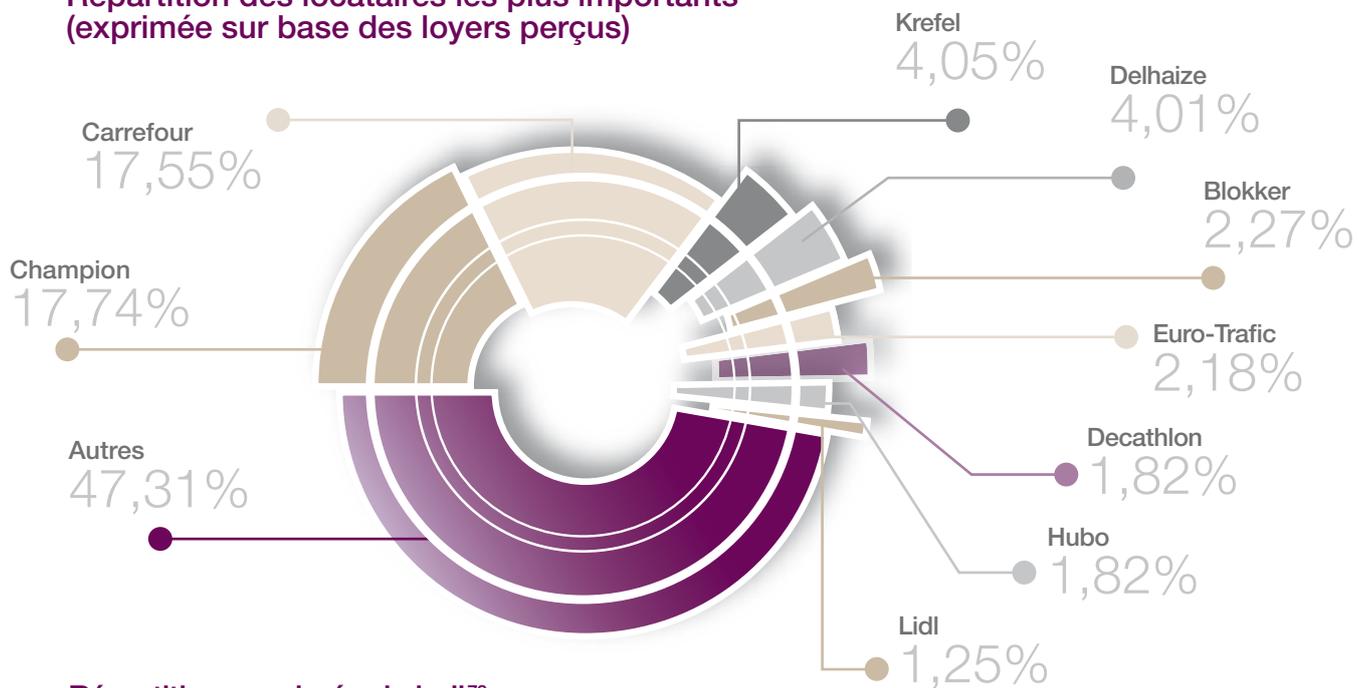
## Répartition au sein des commerces<sup>78</sup>



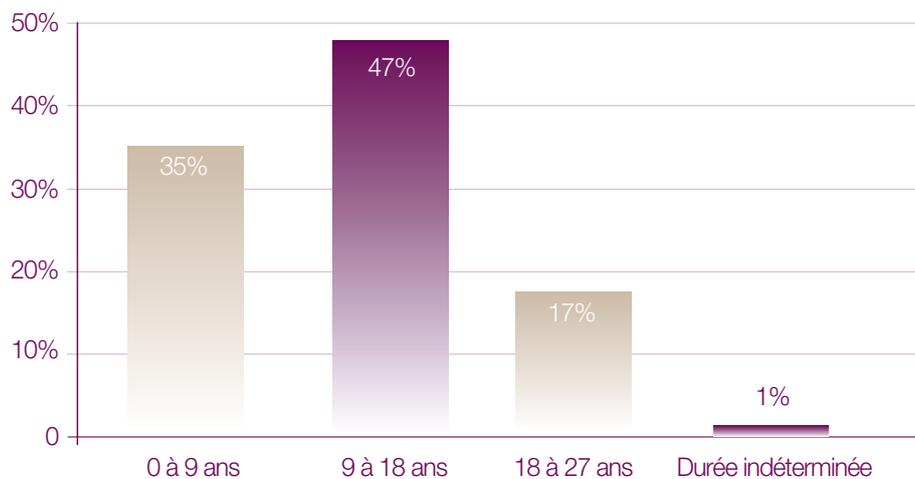
<sup>77</sup> Tous les graphiques sont établis sur base des loyers enregistrés pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2009.

<sup>78</sup> Tels que repris au schéma Répartition sectorielle.

## Répartition des locataires les plus importants (exprimée sur base des loyers perçus)



## Répartition par durée de bail<sup>79</sup>



Jambes :  
Rue de la Poudrière 14

Dendermonde :  
Mechelsesteenweg 24

Tubize :  
Rue du Pont Demeur



<sup>79</sup> Sur base des loyers perçus

# Les tendances du marché immobilier<sup>80</sup>

## Le marché du retail

### Facteurs économiques et tendances des consommateurs

Après avoir été en constante augmentation durant 5 mois d'affilée, l'indicateur de confiance du consommateur s'est stabilisé en septembre. Les records de faiblesse de l'indicateur de confiance que nous avons remarqués au début de l'année semblent derrière nous.

Les demandes des retailers restent grandes dans les rues commerciales principales et les centres commerciaux. Les retailers avancent des plans d'expansion plus prudents et se focalisent principalement sur les localisations de premier ordre<sup>81</sup>. La demande pour les localisations de second ordre dans les principales villes et les localisations de premier ordre dans les villes secondaires semble décroître encore. Les retailers les mieux armés profitent de l'opportunité en ces temps de crise pour mieux assoir leurs positions dans les localisations de premier ordre. Quelques retailers continuent leurs plans d'expansion comme McGregor, ZEB, Bestsellers, I love Shoes.

### Tendances sur le marché des projets et ouvertures notables

Environ deux millions de mètres carrés de projets retail sont prévus dans les années à venir. Plus de la moitié d'entre eux sont toujours en phase 'design' et pourraient ne jamais se réaliser. Certains projets pourraient probablement rencontrer des retards de livraison en raison de la difficulté d'obtenir les permis nécessaires dans le climat économique actuel.

Les centres commerciaux occupent la plus grande partie du pipeline. Plusieurs extensions sont à l'étude et l'ouverture de deux centres commerciaux majeurs est prévue en 2009 : K à Courtrai (34.000 m<sup>2</sup>) et Media Cité (41.000 m<sup>2</sup>) à Liège.

Ce dernier trimestre, les regards se sont principalement tournés vers l'ouverture de l'Anspach Center au centre de Bruxelles, une galerie de près de 7.000 m<sup>2</sup> appartenant à Fortis Real Estate et le Frunpark à Izegem, un parc commercial de 21.000 m<sup>2</sup>, détenu et développé par le promoteur De Vlier.

### Tendances sur le marché d'investissement

Le volume d'investissement total en retail était au troisième trimestre 2009 de près de 40 millions EUR (hors développements mixtes).

La principale transaction de ce trimestre a été la vente de Gent-Zuid. Un développement mixte au centre de la ville de Gand comprenant 11.500 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux. Comme dans beaucoup de marchés, les sociétés d'assurance ont été les acheteurs les plus actifs. Le sentiment global du marché semble plutôt positif bien qu'il y ait encore peu de liquidités et de points de comparaison pouvant affirmer cette vision.

● Les records de faiblesse de l'indicateur de confiance que nous avons remarqués au début de l'année semblent derrière nous.

<sup>80</sup> Commentaire de Jones Lang LaSalle rédigé le 13 octobre 2009 et repris avec son accord. Il retrace les événements marquants du marché de l'immobilier entre le 30 septembre 2008 et le 30 septembre 2009 et évoque les tendances du moment.

<sup>81</sup> 'localisations de premier ordre' signifie les meilleures localisations où le plus grand nombre de consommateurs font leurs achats. C'est également là que les plus grands chiffres d'affaires sont réalisés et que les loyers sont les plus élevés.

## Le marché du semi-industriel

### Marché locatif semi-industriel

En 2008, quelques 325 transactions semi-industrielles ont été enregistrées totalisant 545.000 m<sup>2</sup>. Ceci représente une diminution de 26 % par rapport à 2007, mais reste toujours 169.000 m<sup>2</sup> au dessus de la moyenne sur les trois dernières années. Il est intéressant de remarquer que le dernier trimestre de 2008 a été le trimestre le plus actif tant au point de vue du nombre de transactions que du nombre de m<sup>2</sup>.

Après les six premiers mois de l'année 2009, le 'take-up' est comparable à celui de 2008 pour la même période. Mais étant donné le marché actuel, il est peu probable qu'il soit toujours comparable à celui de la seconde moitié de 2008.

Néanmoins, malgré la crise économique, il y a toujours certains marchés et sociétés qui sont moins affectés par la crise et qui continuent à prendre des surfaces en occupation.

Pour le moment, l'augmentation très limitée de la demande n'a pas eu d'impact immédiat sur les loyers au premier trimestre 2009. Les meilleurs loyers en logistique sont obtenus le long de l'axe Bruxelles-Anvers et n'atteignent qu'un prix très conservateur de €48 m<sup>2</sup>/an et dans les environs immédiats de Bruxelles les loyers en semi industriel ne dépassent pas €60 m<sup>2</sup>/an. Durant les prochains mois, une pression à la baisse reste possible dans ces deux secteurs due à la faible demande.

### Marché de l'investissement en semi-industriel

Malgré tout, l'intérêt des investisseurs pour des immeubles logistiques de premier ordre reste grand, mais les opportunités intéressantes restent rares sur le marché. L'occasion de diversification dans un investissement industriel continue à attirer de l'argent, bien que la définition du 'Prime' soit devenu beaucoup plus rigide. Ceci signifie que l'on tient non seulement compte de la qualité de l'immeuble et de sa localisation, mais également la durée du contrat de location et la qualité du locataire sont fortement pris en considération. Ce dernier point est d'autant plus important durant cette période difficile.

La part du secteur logistique dans l'investissement total en Belgique est grande de par le fait que le volume d'investissement est particulièrement faible dans l'investissement de bureaux. En chiffres absolus, le volume d'investissement en logistique était de €450 millions en 2007, pic du marché, et est descendu à €290 millions en 2008 pour n'atteindre que €160 millions pour les trois premiers trimestres de cette année.

*Fleurus :  
Capilone/Heppignies 1*



## Le marché des bureaux

### Marché locatif bureaux

Après les neuf premiers mois de 2009, le 'take-up' du marché bruxellois de bureaux a atteint 171.000 m<sup>2</sup>, ce qui représente une diminution de moitié par rapport aux 9 premiers mois de 2008. Après avoir atteint un seuil extrêmement bas de 40.700 m<sup>2</sup> au premier trimestre, le 'take-up' a atteint 66.000 m<sup>2</sup> au deuxième trimestre et 65.000 m<sup>2</sup> au troisième. Ces chiffres sont loin de la moyenne de 135.000 m<sup>2</sup> par trimestre.

Les administrations belges n'ont enregistré qu'une prise en occupation de 30.800 m<sup>2</sup> de bureau en 17 transactions, pratiquement toutes durant les 6 premiers mois d l'année. Ceci est une diminution sensible par rapport à la moyenne annuelle de près de 87.000 m<sup>2</sup>. Quelques grandes demandes ont cependant été annoncées au secteur qui pourraient avoir une conséquence importante à court terme sur le volume des transactions.

*Overijse :  
Brusselsesteenweg 288*

## Marché de l'investissement en bureaux

Le volume d'investissement de bureaux après 3 trimestres tourne autour de €267 millions pour 2009 ou 39% du total du volume d'investissements. Lors des six premiers mois nous avons enregistré qu'une seule transaction de plus de €15 millions (vente du projet de bureaux Noordster par le développeur Landsbeeck à l'assureur Nateus (Ethias) pour €40 millions) alors que durant le troisième trimestre uniquement, nous avons déjà enregistré 5 transactions de cette taille qui représentent 56% des transactions bureau. Les plus grandes transactions durant le troisième trimestre ont été : Realis qui a pris le QG de 16.500 m<sup>2</sup> de Ernst & Young dans le Pegasus Park en périphérie bruxelloise de Segro pour près de €35 millions, Banimmo à vendu les 29.400 m<sup>2</sup> d'Atlantic House à Anvers au fond appelé 'Atlantic Certificates', à Nivelles les 8.600 m<sup>2</sup> des Portes de l'Europe occupés par un mix d'administrations a été vendu par CIW à l'Intégrale pour près de €18 millions, ce dernier a également acquis pour un prix comparable de €18 millions un immeuble de 5.300 m<sup>2</sup> prêté à Arval dans l'Ikaroslaan en périphérie bruxelloise de Codic.



## portefeuille immobilier

## Commerces

<b>Aarschot - Liersesteenweg – 3200 Aarschot</b>	
Description	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales
Année de construction/rénovation	2000
Terrain	7.192 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.995 m <sup>2</sup>
<b>Andenne - Avenue Roi Albert - 5300 Andenne</b>	
Description	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial
Année de construction/rénovation	2000
Terrain	12.939 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.300 m <sup>2</sup>
<b>Andenne - Rue de la papeterie 20C - 5300 Andenne</b>	
Description	Magasin de sport situé dans un centre commercial
Année de construction/rénovation	1992
Terrain	3.106 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	990 m <sup>2</sup>
<b>Anderlecht – Chaussée de Ninove 1024 - 1070 Bruxelles</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1962
Terrain	1.061 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.061 m <sup>2</sup>
Particularité	contrat d'emphytéose (fin au 30 avril 2028)
<b>Auderghem - Chaussée de Wavre 1130 - 1160 Bruxelles</b>	
Description	Commerce d'électro-ménager
Année de construction/rénovation	2006
Terrain	3.591 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.810 m <sup>2</sup>
<b>Berchem - Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1971
Terrain	4.480 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.685 m <sup>2</sup>
Particularité	contrat d'emphytéose (fin au 24 mars 2036)
<b>Bonnelles Condroz - Route du Condroz 20-24 – 4100 Bonnelles</b>	
Description	Bâtiment regroupant plusieurs enseignes dans un centre commercial important
Année de construction/rénovation	1995
Terrain	5.432 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.557 m <sup>2</sup>

## Commerces

Boncelles Tilff - Rue de Tilff 114 – 4100 Boncelles	
Description	Bâtiment regroupant plusieurs enseignes dans un centre commercial important
Année de construction/rénovation	2004
Terrain	1.438 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	597 m <sup>2</sup>
Braine-l'Alleud Sébastien - Place St-Sébastien 15 – 1420 Braine-l'Alleud	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1978
Terrain	2.421 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.525 m <sup>2</sup>
Bruges – Legeweg 160 – 8000 Brugge	
Description	Magasin de sport
Année de construction/rénovation	1995
Terrain	1.000 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.000 m <sup>2</sup>
Chapelle-lez-Herlaimont - Rue de la Hestre 93 - 7160 Chapelle-lez-Herlaimont	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1973
Terrain	6.766 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.237 m <sup>2</sup>
Charleroi Nord - Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	
Description	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales
Année de construction/rénovation	1969
Terrain	3.254 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.207 m <sup>2</sup>
Châtelet - Rue de la Station 55 - 6200 Châtelet	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1998
Terrain	5.361 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.500 m <sup>2</sup>
Chatelineau Grand Trieu - Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1993
Terrain	4.146 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.924 m <sup>2</sup>
Couillet Boutiques - Chaussée de Philippeville 304-317 - 6010 Couillet	
Description	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial
Année de construction/rénovation	1990
Terrain	690 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	294 m <sup>2</sup>

## Commerces

<b>Couillet - Chaussée de Philippeville 219 - 6001 Couillet</b>	
Description	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes
Année de construction/rénovation	1970
Terrain	7.775 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.605 m <sup>2</sup>
<b>Courcelles Juin - Rue du 28 Juin - 6180 Courcelles</b>	
Description	Grande surface de bricolage
Année de construction/rénovation	2005
Terrain	4.654 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.301 m <sup>2</sup>
<b>Courcelles Roosevelt - Place Roosevelt 56 - 6180 Courcelles</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1965
Terrain	1.380 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.135 m <sup>2</sup>
<b>Couvin - Route Charlemagne – 5660 Couvin</b>	
Description	Ensemble commercial le long de la N5
Année de construction/rénovation	2003
Terrain	3.033 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.183 m <sup>2</sup>
<b>Dendermonde Heirbaan - Heirbaan 159 – 9200 Dendermonde</b>	
Description	Bâtiments comprenant une grande surface alimentaire et de bricolage
Année de construction/rénovation	1970
Terrain	13.618 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.090 m <sup>2</sup>
Particularité	contrat d'emphytéose (fin au 24 novembre 2035)
<b>Dendermonde Mechelsesteenweg - Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1983
Terrain	11.412 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	4.746 m <sup>2</sup>
<b>Dendermonde Oude Vest - Oude Vest 19-37 – 9200 Dendermonde</b>	
Description	Ensemble commercial divisé en plusieurs cellules au centre ville
Année de construction/rénovation	1983
Terrain	1.080 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.663 m <sup>2</sup>
<b>Deurne - Lakborslei 143/161- 2100 Deurne</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1969 / 1992
Terrain	8.411 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	4.130 m <sup>2</sup>

## Commerces

Dison - Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	
Description	Centre commercial de périphérie
Année de construction/rénovation	1984
Terrain	19.736 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.272 m <sup>2</sup>
Florennes - Place Verte 21A/22B - 5620 Florennes	
Description	Grande surface alimentaire avec un appartement à l'étage
Année de construction/rénovation	1950 / 1998
Terrain	1.636 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.270 m <sup>2</sup>
Frameries - Rue Archimède - 7080 Frameries	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1978
Terrain	8.180 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.180 m <sup>2</sup>
Gembloux - Avenue de la Faculté de l'Agronomie - 5030 Gembloux	
Description	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales
Année de construction/rénovation	1976
Terrain	4.769 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.945 m <sup>2</sup>
Gent Dampoort - Pilonijstraat 19 - 9000 Gent	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1960
Terrain	4.154 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.889 m <sup>2</sup>
Particularité	contrat d'emphytéose (fin au 30 avril 2021)
Gerpennes - Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1979
Terrain	13.401 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.369 m <sup>2</sup>
Gerpennes Bultia - Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	
Description	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes
Année de construction/rénovation	1988
Terrain	4.434 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.500 m <sup>2</sup>
Gerpennes Shopping Sud - Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval	
Description	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes
Année de construction/rénovation	2000
Terrain	11.591 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	8.051 m <sup>2</sup>

## Commerces

<b>Ghlin - Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1975
Terrain	9.226 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.957 m <sup>2</sup>
<b>Gilly Ransart - Chaussée de Ransart - 6060 Gilly</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1989
Terrain	3.227 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.113 m <sup>2</sup>
<b>Gosselies Vandervelde - Rue Vandervelde 67 - 6041 Gosselies</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1972
Terrain	4.232 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.323 m <sup>2</sup>
<b>Gozée - Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1977
Terrain	25.149 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.431 m <sup>2</sup>
<b>Hamme-Mille - Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme Mille</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1986
Terrain	33.577 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.692 m <sup>2</sup>
<b>Hannut - Route de Landen – 4280 Hannut</b>	
Description	Ensemble de bâtiments commerciaux
Année de construction/rénovation	2000
Terrain	12.722 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	5.324 m <sup>2</sup>
<b>Hannut Retail Park - Route de Huy 54 – 4280 Hannut</b>	
Description	Centre commercial
Année de construction/rénovation	2006
Terrain	26.278 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	10.116 m <sup>2</sup>
<b>Herstal - Rue Basse Campagne – 4040 Herstal</b>	
Description	Bâtiment semi-industriel avec bureaux
Année de construction/rénovation	2003
Terrain	3.799 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.429 m <sup>2</sup>

## Commerces

Hoboken - Sint Bernhardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1988
Terrain	17.767 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	6.199 m <sup>2</sup>
Huy - Quai d'Arona 14 – 4500 Huy	
Description	Bâtiment commercial avec deux enseignes
Année de construction/rénovation	2002
Terrain	7.848 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.765 m <sup>2</sup>
Jambes - Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1986
Terrain	8.950 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.750 m <sup>2</sup>
Jemappes - Avenue Maréchal Foch 934 – 7012 Jemappes	
Description	Centre commercial
Année de construction/rénovation	1966
Terrain	26.791 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	9.501 m <sup>2</sup>
Jemeppe-sur-Sambre - Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	
Description	Centre commercial
Année de construction/rénovation	2006
Terrain	9.946 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.553 m <sup>2</sup>
Jodoigne - Rue du Pietrain 61A - 1370 Jodoigne	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1987
Terrain	10.325 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.245 m <sup>2</sup>
Jumet - Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1975
Terrain	4.732 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.730 m <sup>2</sup>
Kortrijk - Gentssesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1965
Terrain	5.496 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.309 m <sup>2</sup>
Particularité	contrat d'emphytéose (fin au 2 septembre 2022)

## Commerces

### La Louvière - Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière

Description	Commerce d'électro-ménager
Année de construction/rénovation	1991
Terrain	1.906 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.000 m <sup>2</sup>

### Laeken - Rue Marie-Christine 185-191 - 1020 Bruxelles

Description	Bâtiment commercial avec plusieurs enseignes
Année de construction/rénovation	2001
Terrain	1.906 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.586 m <sup>2</sup>

### Lambusart - Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart

Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1976
Terrain	9.109 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.600 m <sup>2</sup>

### Lessines - Chemin du Comte d'Egmont 4 - 7860 Lessines

Description	Commerce de détail à proximité d'un magasin de bricolage
Année de construction/rénovation	2000
Terrain	2.249 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	580 m <sup>2</sup>

### Leuze - Avenue de l'Artisanat 1 - 7900 Leuze

Description	Ensemble commercial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison
Année de construction/rénovation	2006
Terrain	8.914 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.492 m <sup>2</sup>

### Leuze-en-Hainaut - Rue de Tournai 75 - 7900 Leuze-en-Hainaut

Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	2006
Terrain	3.215 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	930 m <sup>2</sup>

### Liège Laveu - Rue du Laveu 2-8 - 4000 Liège

Description	Centre commercial avec une surface alimentaire et une surface de bricolage
Année de construction/rénovation	1991
Terrain	6.556 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.130 m <sup>2</sup>

### Liège Saucy - Boulevard Saucy 20 - 4000 Liège

Description	Surface alimentaire de proximité
Année de construction/rénovation	1978
Terrain	870 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	598 m <sup>2</sup>

## Commerces

Loverval - Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	
Description	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bicolage
Année de construction/rénovation	1980
Terrain	23.647 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	5.640 m <sup>2</sup>
Marchienne-au-Pont - Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1976
Terrain	7.379 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.010 m <sup>2</sup>
Marcinelle - Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	
Description	Bâtiments comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial
Année de construction/rénovation	1986 / 1988 / 2001
Terrain	2.997 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.350 m <sup>2</sup>
Mont-sur-Marchienne - Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	
Description	Commerce de détail
Année de construction/rénovation	1962
Terrain	1.450 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	775 m <sup>2</sup>
Morlanwelz - Rue Pont du Nil - 7140 Morlanwelz	
Description	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes
Année de construction/rénovation	2005
Terrain	8.482 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.951 m <sup>2</sup>
Nivelles - Avenue du Centenaire 6/8 - 1400 Nivelles	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1983
Terrain	9.450 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.693 m <sup>2</sup>
Ottignies - Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1984
Terrain	18.244 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.950 m <sup>2</sup>
Philippeville France - Rue de France 47 - 5600 Philippeville	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1984 / 1989
Terrain	6.997 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.677 m <sup>2</sup>

## Commerces

<b>Philippeville Neuville - Rue de Neuville – 5600 Philippeville</b>	
Description	Commerce d'électro-ménager
Année de construction/rénovation	2003
Terrain	3.608 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.228 m <sup>2</sup>
<b>Saint-Vaast - Avenue de l'Europe - 7100 Saint Vaast</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1980
Terrain	7.942 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.026 m <sup>2</sup>
<b>Schelle - Boomsesteenweg 35 – 2627 Schelle</b>	
Description	Magasin de sport
Année de construction/rénovation	2005
Terrain	6.879 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	5.375 m <sup>2</sup>
<b>Seraing - Boulevard Pastuur – 4100 Seraing</b>	
Description	Commerce d'électro-ménager
Année de construction/rénovation	1998
Terrain	2.900 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	986 m <sup>2</sup>
<b>Sint-Niklaas - Stationstraat 16-24 - 9100 Sint Niklaas</b>	
Description	Boutiques situées au centre ville
Année de construction/rénovation	1988
Terrain	1.122 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.031 m <sup>2</sup>
<b>Soignies - Rue du Nouveau Monde - 7060 Soignies</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1975
Terrain	10.047 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.899 m <sup>2</sup>
<b>Soignies Roeulx - Chaussée du Roeulx – 7060 Soignies</b>	
Description	Commerce de détail
Année de construction/rénovation	1997
Terrain	1.769 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	478 m <sup>2</sup>
<b>Spa - Avenue Reine Astrid – 4900 Spa</b>	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	2003
Terrain	3.188 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	595 m <sup>2</sup>

## Commerces

Tournai - Rue de la Tête d'Or 22/24 - Tournai	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1958
Terrain	6.553 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.713 m <sup>2</sup>
Particularité	contrat d'emphytéose (fin au 27 février 2025)
Trazegnies - Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1974
Terrain	8.318 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.600 m <sup>2</sup>
Tubize - Rue du Pont Demeur 4 – 1480 Tubize	
Description	Ensemble commercial de périphérie comprenant deux surfaces
Année de construction/rénovation	2002
Terrain	5.775 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.994 m <sup>2</sup>
Turnhout - Korte Gasthuisstraat 5 - 2300 Turnhout	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1966
Terrain	8.181 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.503 m <sup>2</sup>
Particularité	contrat d'emphytéose (fin au 5 octobre 2033)
Uccle - Avenue de Fré 82 - 1180 Bruxelles	
Description	Galerie commerciale située sur une artère importante
Année de construction/rénovation	1970
Terrain	2.733 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.822 m <sup>2</sup>
Verviers - Place Verte/Rue Crapaurue/Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	
Description	Galerie commerciale située en centre ville
Année de construction/rénovation	1960
Terrain	6.200 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	10.395 m <sup>2</sup>
Virton - Faubourg d'Arrival 28 - Virton	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1964
Terrain	2.972 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.397 m <sup>2</sup>
Walcourt - Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1987 / 2004
Terrain	6.212 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.551 m <sup>2</sup>

## Commerces

Waremmes - Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremmes	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	2003
Terrain	12.490 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.013 m <sup>2</sup>

Wavre - Avenue des Princes 9 - 1300 Wavre	
Description	Grande surface alimentaire
Année de construction/rénovation	1986
Terrain	7.996 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.359 m <sup>2</sup>

## Autres

Aleur - Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Aleur	
Description	Bâtiment semi-industriel divisé en 3 cellules qui comprennent chacune un espace entrepôt et un espace bureaux
Année de construction/rénovation	1994
Terrain	4.419 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.220 m <sup>2</sup>

Berchem-Ste-Agathe - Rue de la Technologie 47 - 1082 Berchem-Ste-Agathe	
Description	Bâtiment semi-industriel de stockage avec bureaux
Année de construction/rénovation	1991
Terrain	1.962 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	969 m <sup>2</sup>

Braine-l'Alleud Artisanat - Avenue de l'Artisanat 13/13A - 1420 Braine-l'Alleud	
Description	Bâtiment semi-industriel de stockage avec bureaux
Année de construction/rénovation	1980
Terrain	6.995 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.249 m <sup>2</sup>

Evere - Rue De Boeck 54/58/Avenue Henri Conscience 50 - 1140 Evere	
Description	Vaste ensemble comprenant un grand immeuble de bureaux, des entrepôts et un immeuble de rapport
Année de construction/rénovation	1970
Terrain	6.249 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	4.181 m <sup>2</sup>

## Autres

### Forest - Chaussée d'Alseberg 303/rue Cervantès 49 - 1190 Bruxelles

Description	Immeuble comprenant des bureaux et des appartements
Année de construction/rénovation	1989 / 1991
Terrain	1.196 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.120 m <sup>2</sup>

### Gilly Montigny - Chaussée de Montigny 252 - 6001 Gilly

Description	Bâtiment de stockage
Année de construction/rénovation	1941 / 2000
Terrain	2.200 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.000 m <sup>2</sup>

### Gosselies Aéroport - Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies

Description	Ensemble de bâtiments semi-industriels et bureaux
Année de construction/rénovation	1992
Terrain	30.018 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	6.745 m <sup>2</sup>

### Haren - Chaussée d'Haecht 1221/1225 - 1130 Haecht

Description	Bâtiment semi-industriel avec stockage
Année de construction/rénovation	2003
Terrain	5.439 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	3.248 m <sup>2</sup>

### Heppignies - Avenue d'Heppignies 8 et Capilone 1 - 6220 Fleurus

Description	Entrepôt situé en zone industrielle
Année de construction/rénovation	2002 / 2005
Terrain	40.532 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	14.041 m <sup>2</sup>

### Liège Serbie - Rue de Serbie 42 - 4000 Liège

Description	Immeuble de bureaux
Année de construction/rénovation	1972
Terrain	1.381 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	978 m <sup>2</sup>

### Overijse - Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse

Description	Immeuble de bureaux avec une partie de stockage
Année de construction/rénovation	1982
Terrain	17.632 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	9.259 m <sup>2</sup>



## Autres

Sombreffe - Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombreffe	
Description	Bâtiment semi-industriel
Année de construction/rénovation	1990 / 1999
Terrain	3.234 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.140 m <sup>2</sup>

Woluwé-Saint-Lambert - Avenue du Péage 60 - 1200 Woluwé-St-Lambert	
Description	Bâtiment semi-industriel avec stockage et bureaux
Année de construction/rénovation	1991
Terrain	4.439 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	2.210 m <sup>2</sup>

Zaventem Hoge Wei - Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	
Description	Bâtiment semi-industriel (entrepôts et bureaux) situé dans un zoning industriel
Année de construction/rénovation	1984
Terrain	4.545 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	1.475 m <sup>2</sup>

Zaventem Mercurius - Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	
Description	Bâtiment semi-industriel (entrepôts et bureaux) situé dans un zoning industriel
Année de construction/rénovation	1980
Terrain	3.688 m <sup>2</sup>
Surface locative brute	940 m <sup>2</sup>



# Rapport de l'expert<sup>82</sup>

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 56, § 1 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, sur les sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle d'expertiser les immeubles qui font partie de la sicafi.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Nous avons visité tous les immeubles. Les détails de nos méthodes, les sources d'information et les conditions de notre engagement sont repris dans notre rapport. Notre rapport est édité et daté à la date de la présente lettre.

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.

<sup>82</sup> L'analyse rédigée par l'expert immobilier le 13 octobre 2009 est reprise ici avec son accord.

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).

Au 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.

Pour déterminer la valeur d'investissement, il y a lieu d'ajouter à la juste valeur un pourcentage de 2,5% correspondant aux frais de mutation.

Ainsi, nous avons estimé la valeur d'investissement<sup>83</sup> des immeubles à la date 30 septembre 2009 (arrondi à 1.000 EUR) à :

267.676.000 EUR  
(deux cents soixante sept millions six cent septante six 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 :

260.728.000 EUR  
(deux cents soixante millions sept cent vingt-huit mille euros).

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

Le 13 octobre 2009



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

*Marcinelle :  
Avenue Mascaux 450-470*



<sup>83</sup> La valeur d'investissement est la valeur d'expertise, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

<sup>84</sup> Tous les chiffres présentés dans les états financiers sont exprimés en KEUR. Ils ont été arrondis afin de donner la valeur la plus proche de la précision désirée.



# Etats financiers<sup>84</sup>

# Sommaire

Comptes consolidés	77
Bilan consolidé	78
Compte de résultats consolidé	79
Tableau consolidé des flux de trésorerie	80
Etat consolidé des variations des capitaux propres	81
Notes sur les comptes consolidés	82
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés résumés	82
NOTE 2 Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs	87
NOTE 3 Gestion des risques financiers	87
NOTE 4 Constitution et développement du patrimoine de Ascencio SCA	88
NOTE 5 Information sectorielle	90
NOTE 5bis Goodwill	92
NOTE 6 Immeubles de placement et projets en développement	92
NOTE 7 Autres immobilisations corporelles	93
NOTE 8 Ventilation de la rubrique variations de juste valeur des immeubles (compte de résultats)	94
NOTE 9 Actifs financiers non courants	94
NOTE 10 Créances commerciales courantes	94
NOTE 11 Créances fiscales et autres actifs courants	95
NOTE 12 Comptes de régularisation de l'actif	95
NOTE 13 Historique du capital social	95
NOTE 14 Réserves	96
NOTE 15 Résultat net et dividende	96
NOTE 16 Instruments financiers	96
NOTE 17 Provisions	97
NOTE 18 Dettes financières	97
NOTE 19 Autres passifs financiers non-courants	99
NOTE 20 Autres passifs non courants	99
NOTE 21 Dettes fiscales	99
NOTE 22 Autres dettes courantes	99
NOTE 23 Comptes de régularisation du passif	100
NOTE 24 Contrats de location	100
NOTE 25 Récupération de charges locatives	100
NOTE 26 Frais techniques	101
NOTE 27 Frais de gestion immobilière	101
NOTE 28 Autres charges immobilières	101
NOTE 29 Frais généraux	102
NOTE 30 Détail autres charges et revenus d'exploitation	102
NOTE 31 Détail Résultat sur vente d'immeubles de placement	103
NOTE 32 Revenus financiers	103
NOTE 33 Charges financières	103
NOTE 34 Autres charges financières	103
NOTE 35 Impôts	103
NOTE 36 Résultat par action	104
NOTE 37 Information relative aux parties liées	104
NOTE 38 Rémunération des dirigeants	105
NOTE 39 Filiales	105
NOTE 40 Honoraires des commissaires et des personnes avec lesquelles ils sont liés	105
NOTE 41 Événements postérieurs à la date de clôture	105
Rapport du Collège des Commissaires	106
Bilan statuaire	112
Compte de résultats statuaire	114

# Comptes consolidés

## Bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	Notes	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>ACTIF</b>				
<b>I Actifs non courants</b>				
A Goodwill				457
B Immobilisations incorporelles				
C Immeubles de placement	4+6	260.728	252.566	211.156
D Projets de développement	6	34	455	
E Autres immobilisations corporelles	7	592	732	600
F Actifs financiers non courants	9	343	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				
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>261.697</b>	<b>254.364</b>	<b>212.824</b>
<b>II Actifs courants</b>				
A Actifs détenus en vue de la vente				
B Actifs financiers courants				
C Créances de location - financement				
D Créances commerciales	10	920	783	517
E Créances fiscales et autres actifs courants	11	136	2.549	2.061
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		6.518	6.293	3.933
G Comptes de régularisation	12	48	97	36
<b>Total Actifs courants</b>		<b>7.622</b>	<b>9.722</b>	<b>6.547</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>269.319</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>

Hannut centre commercial :  
Route de Huy 54



(x 1.000 EUR)	Notes	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>				
<b>I Capitaux propres</b>				
A Capital	13	14.805	14.805	14.805
B Prime d'émission	13	125.735	125.735	125.735
C Actions propres				
D Réserves	14	7.810	7.613	3.658
E Résultat		2.861	8.960	11.927
Résultat reporté - exercices antérieurs		0	573	
Résultat de l'exercice		2.861	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		-4.263	-4.289	-4.289
G Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		0	0	-264
H Ecart de conversion				
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>146.948</b>	<b>152.824</b>	<b>151.572</b>
<b>II Passif</b>				
<i>Passifs non courants</i>				
A Provisions	17	0	143	145
B Dettes financières non courantes				
- Etablissement de crédit	18	107.135	92.364	53.616
- Location - financement	18	3.912	4.512	5.003
C Autres passifs financiers non courants	19	8.263	2.077	918
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes				
E Autres passifs non courants	20	329	333	312
F Passifs d'impôts différés				
<b>Passifs non courants</b>		<b>119.639</b>	<b>99.429</b>	<b>59.994</b>
<i>Passifs courants</i>				
A Provisions				
B Dettes financières courantes				
- Etablissement de crédit	18	229	229	165
- Location - financement	18	579	565	433
C Autres passifs financiers courants				
D Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Dettes commerciales		621	950	1.052
- Exit tax et impôts sociétés	21	172	8.802	5.176
- Autres	22	713	1.068	141
E Autres passifs courants		65	150	195
F Comptes de régularisation	23	353	69	643
<b>Passifs courants</b>		<b>2.732</b>	<b>11.833</b>	<b>7.805</b>
<b>Total Passif</b>		<b>122.371</b>	<b>111.262</b>	<b>67.799</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>269.319</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>

## Compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)	Notes	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007 <sup>84</sup>
I Revenus locatifs	24	18.423	17.264	13.725
II Reprise de loyers cédés et escomptés				
III Charges relatives à la location				
<b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>		<b>18.423</b>	<b>17.264</b>	<b>13.725</b>
IV Récupération de charges immobilières				6
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	2.422	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	-2.348	-2.101	-1.126
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location				
<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>		<b>18.497</b>	<b>17.223</b>	<b>13.732</b>
IX Frais techniques	26	-1.160	-736	-263
X Frais commerciaux				
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués				
XII Frais de gestion immobilière	27	-1.151	-1.175	-812
XIII Autres charges immobilières	28	-517	-270	-361
<b>Charges immobilières</b>		<b>-2.828</b>	<b>-2.181</b>	<b>-1.436</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>		<b>15.669</b>	<b>15.042</b>	<b>12.296</b>
XIV Frais généraux	29	-1.709	-1.798	-2.008
XV Autres revenus et charges d'exploitation	30	95	384	-186
<b>Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>		<b>14.055</b>	<b>13.628</b>	<b>10.102</b>
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	31	7	61	
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers				
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8	-857	863	3.955
<b>Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)</b>		<b>13.205</b>	<b>14.552</b>	<b>14.057</b>
XIX Revenus financiers	32	14	335	32
XX Charges d'intérêts	33	-4.075	-4.525	-1.967
XXI Autres charges financières	34	-6.283	-1.770	-28
<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>		<b>-10.344</b>	<b>-5.960</b>	<b>-1.963</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>2.861</b>	<b>8.592</b>	<b>12.094</b>
XXII Produits des participations mises en équivalence				
XXIII Impôt des sociétés	35	0	-205	-167
XXIV Exit tax				
<b>Impôts (XXIII+XXIV)</b>		<b>0</b>	<b>-205</b>	<b>-167</b>
<b>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)</b>		<b>2.861</b>	<b>8.387</b>	<b>11.927</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation		2.980.625	2.980.625	2.980.625
Résultat net par action (EUR)	36	0,96	2,81	4,00
Ratio d'endettement <sup>86</sup>		45,31%	42,05%	30,55%
Ratio de diversification <sup>87</sup>		17,74%	18,57%	20,86%
Valeur intrinsèque par action (EUR)		49,30	51,27	50,85

<sup>85</sup> L'exercice clôturé au 30 septembre 2007 couvre la période du 10 mai 2006 au 30 septembre 2007, exercice au cours duquel le patrimoine de la sicafi a été constitué.

<sup>86</sup> Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

<sup>87</sup> Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus.

## Tableau consolidé des flux de trésorerie

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>6.293</b>	<b>3.933</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	2.861	8.387	11.927
+ Résultat financier	10.344	5.960	1.963
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	0	205	167
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	945	1.033	-3.556
-Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	857	-863	-5.071
+Ecart dégagé lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0	1.116
+ Autres charges non décaissées	88	1.896	399
+/- Autres éléments non monétaires		0	
Variations du besoin en fonds de roulement	-6.776	-3.267	244
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	2.325	-3.175	-580
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)	-9.101	4.028	824
Plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs			
- Impôts payés (+ impôts encaissés)	0	-4.120	-3.756
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>	<b>7.374</b>	<b>12.318</b>	<b>6.989</b>
- Acquisitions d'immeubles de placement	-9.769	-3.407	-13.136
- Cessions d'immeubles de placement	1.672	0	0
- Projets de développement	-549	0	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	-31.179	-27.826
- Acquisition d'autres actifs	0	-47	-77
- Cessions d'autres actifs	180	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>	<b>-8.466</b>	<b>-34.633</b>	<b>-41.039</b>
Transaction sur le capital	0	0	-854
Nouveaux emprunts contractés	15.000	38.257	52.696
Emprunts, autres dettes, cautionnements constitués, comptes courants remboursés	-295	-1.560	-11.112
Remboursement des dettes de location-financement	-565	-433	-479
Augmentation des actifs non courants	0	0	-611
Dividendes payés	-8.763	-7.399	
Intérêts payés	-4.075	-4.525	-1.688
Intérêts reçus	15	335	31
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>	<b>1.317</b>	<b>24.675</b>	<b>37.983</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>6.518</b>	<b>6.293</b>	<b>3.933</b>

## 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
<b>Solde au 10 mai 2006</b>	-	-				-			-
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	14.480	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
<b>Solde au 30 septembre 2007</b>	<b>14.805</b>	<b>125.735</b>		<b>3.658</b>		<b>11.927</b>	<b>-4.289</b>	<b>-264</b>	<b>151.572</b>
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
<b>Solde au 30 septembre 2008</b>	<b>14.805</b>	<b>125.735</b>	<b>0</b>	<b>3.658</b>	<b>3.955</b>	<b>8.960</b>	<b>-4.289</b>	<b>0</b>	<b>152.824</b>
Distribution dividende (décembre 2008)						-8.763			-8.763
Constitution réserves indisponibles					1.873	-1.873			
Prélèvement sur réserves disponibles				-1.676		1.676			
Requalification des réserves (15/09/2009)				5.828	-5.828				
Ajustement de l'impact des frais de mutation suite aux ventes d'immeubles							26		26
Résultat de l'exercice						2.861			2.861
<b>Solde au 30 septembre 2009</b>	<b>14.805</b>	<b>125.735</b>	<b>0</b>	<b>7.810</b>	<b>0</b>	<b>2.861</b>	<b>-4.263</b>	<b>0</b>	<b>146.948</b>

# Notes sur les comptes consolidés

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

### 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 2009 et couvrant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2008 au 30 septembre 2009 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 13 novembre 2009.

Les chiffres des exercices précédents présentés, couvrent la période du 10 mai 2006 au 30 septembre 2008.

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 2009. 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.

### Nouvelles normes et interprétations appliquées pour la première fois

Néant

### Nouvelles normes non encore en vigueur

- *IFRS 3 «Business combinations»*, cette nouvelle norme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2009
- *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 1<sup>er</sup> octobre 2009. La société estime que l'application de ces amendements n'aura pas d'impact significatif sur le résultat net.
- *IAS 1 « Presentation of Financial Statements »*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette norme aura des conséquences pour la présentation des comptes annuels 2010.
- *IAS 23 « Borrowing Costs »*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, une entité est désormais obligée de 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 éligible. Cette modification n'aura pas d'impact significatif car les immeubles de placement en construction sont désormais évalués à la juste valeur.
- *IFRS 8 « Operating segments »*, applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, elle remplace la norme IAS 14. L'impact de cette norme est encore à l'étude mais ne devrait pas avoir d'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, cette interprétation qui précise le champ d'application de la norme IAS 11 n'aura pas d'impact sur les exercices ultérieurs.

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.

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

## C. BASE DE LA CONSOLIDATION

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

## D. INSTRUMENTS FINANCIERS

### Couverture de la juste valeur

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

Les experts effectuent leur évaluation conformément aux normes nationales et internationales. La valeur d'investissement se définit 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. Conformément à la norme IAS 40, la juste valeur est calculée en réduisant la valeur d'investissement d'un montant estimé pour les frais de mutation. Le montant estimé pour les frais de mutation a été fixé forfaitairement à 2,5%.

Les pertes ou profits résultant des variations de la juste valeur d'un immeuble de placement 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<sup>88</sup> :

Pour nos évaluations, nous travaillons avec le logiciel « Circle Investment Valuer ». Comme première méthode, nous avons adopté une approche statique de capitalisation ; notre seconde méthode est un cash flow actualisé. De plus, nous effectuons un simple « sanity check » en termes de prix par m<sup>2</sup>.

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<sup>89</sup> 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 chômes locatifs, etc. Ces deux méthodes sont totalement acceptables, mais selon notre point de vue, le « Term and Reversion » donne une valeur pour des surfaces louées sur base de baux à long terme à des locataires de qualité, alors que la méthode « hardcore » ne donne pas sans ajuster directement le rendement « hardcore » de manière très subjective.

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

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

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

<sup>88</sup> Ce texte a été inséré dans le présent rapport financier annuel avec l'accord de l'expert.

<sup>89</sup> Estimated Rental Value, c'est-à-dire valeur locative estimée. Il s'agit d'une valeur déterminée par l'expert immobilier.

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 m<sup>2</sup>. L'évaluateur s'inspirera de sa connaissance du fonctionnement des investisseurs actifs sur le marché et des négociations en cours à la date de l'évaluation. Cet élément est essentiel vu que pour des transactions terminées et analysées comme points de comparaison, dans le meilleur des cas, plusieurs mois se sont déjà écoulés.

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

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

La valeur brute issue de l'évaluation peut être considérée comme étant notre opinion sur le prix que

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

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

#### **Dépenses effectuées pour les travaux relatifs aux immeubles de placement**

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

#### **Vente d'immeubles de placement**

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

#### **Projets de développement**

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur des 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 au poste variation de la juste valeur des immeubles de placement.

### Interêts

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.

### 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 et sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue. Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en déduction des produits locatifs sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

## 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, 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 les charges financières 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.

A titre d'exemple, sur base d'une simulation effectuée sur la situation de l'endettement au 30 septembre 2009, une augmentation des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières d'environ 1 millions EUR.

### 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

Ascencio est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse du non renouvellement ou de la résiliation de ses contrats de financement. Ce risque nous semble faible, compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi et des actifs immobiliers dans lesquels Ascencio investit. De plus, le ratio d'endettement de la sicafi au 30 septembre 2009 s'élève à 45,31% avant distribution (48,33% après distribution), soit largement en-dessous du seuil légal de 65%.

## NOTE 4 : Constitution et développement du patrimoine de Ascencio SCA

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

Opération	Actif net transféré à la Société	Nombre d'actions émises
Scission partielle de Trevista SA et Immo V.S.G. SA	5.662	115.859
Scission partielle de Adamas International SA et Opora SA	6.099	124.808
Scission partielle de Immo Legrand SA et Lemcy SA		
Fusion par absorption de Industril SA	5.401	110.529
Scission partielle de Centre Commercial Régence SA		
Apport en nature effectué par Monsieur Rossetto	18.024	368.823
Fusions par absorption de Amimmo, SA Lojefrac SA, Immotoll SA, Arti 13 SA, Filmomm 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	252.200
Fusion par absorption de Fremespar SA	12.508	255.957
Scission partielle de Wininvestissements SA	6.874	140.672
Apport en nature effectué par Fortis Insurance Belgium	35.950	735.637
Scission partielle de Mecco Gossent SA	42.206	863.640
<b>TOTAL</b>	<b>149.049</b>	<b>2.968.125</b>

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

En date du 26 et 27 octobre 2006, les actionnaires de la Société ont approuvé les opérations de fusions par absorption, scissions partielles et apports en nature décrites ci-dessous. En contrepartie de ces opérations, la Société a émis 2.968.125 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 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 société immobilières

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

### DATES D'ACQUISITION

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

### 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 Store Invest Development SA et L'Orchidée Plaza SPRL, le prix effectivement payé s'élevait à 11.334 KEUR soit un montant inférieur de 589 KEUR par rapport à la valeur d'investissement déterminée par l'expert au moment de l'acquisition laquelle s'élevait à 11.923 KEUR.

L'ensemble de ces acquisitions d'immeubles 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 s'élevait à 35.950 KEUR soit un montant supérieur de 147 KEUR par rapport à la valeur d'investissement déterminée par l'expert au moment de l'acquisition laquelle s'élevait à 35.803 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 8 immeubles au cours du premier exercice clôturé au 30 septembre 2007 pour un montant de 13.136 KEUR (frais inclus).

Au cours du second exercice clôturé le 30 septembre 2008, la société a acheté deux immeubles loués à l'enseigne PRIMO pour un montant de 3.387 KEUR frais d'acquisition inclus.

Au cours de cet exercice, la société a acquis un complexe commercial situé à Jemappes pour un montant de 9.769 KEUR tous frais inclus.

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

## 4. Cessions d'immeubles

Au cours de cet exercice, la société a vendu un immeuble situé à Jemeppe sur Meuse pour un montant de 1.600 KEUR et un autre situé à Deurne pour un montant de 72 KEUR. Ces deux ventes ont généré respectivement une plus value de 4 KEUR et 3 KEUR.

## 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		
	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07
<b>COMPTE DE RESULTATS</b>						
Revenus locatifs et refacturation de charges	17.818	16.558	10.769	3.027	2.766	4.083
Charges immobilières par secteur	-5.422	-4.034	-3.751	-1.368	-1.662	-999
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>12.396</b>	<b>12.524</b>	<b>7.018</b>	<b>1.659</b>	<b>1.104</b>	<b>3.084</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.404	1.706	1.421	554	-782	2.534
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>10.992</b>	<b>14.230</b>	<b>8.439</b>	<b>2.213</b>	<b>322</b>	<b>5.618</b>
Résultat financier						
Impôts						
<b>Résultat net</b>						
<b>BILAN</b>						
Actif						
Goodwill			457			
Immeubles de placement	229.430	217.064	174.566	31.298	35.502	36.590
Projets de développement	34	455	0			
Autres immobilisations corporelles						
Actifs financiers non-courants	289	573	573			
Actifs courants						
<b>Total de l'actif</b>	<b>229.753</b>	<b>218.092</b>	<b>175.596</b>	<b>31.928</b>	<b>35.502</b>	<b>36.590</b>
Passif						
Capitaux propres						
Passif						
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>						

	MONTANTS NON ALLOUÉS			TOTAUX		
	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07
<b>COMPTE DE RESULTATS</b>						
Revenus locatifs et refacturation de charges				20.845	19.324	14.852
Charges immobilières par secteur				-6.790	-5.696	-4.750
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>				<b>14.055</b>	<b>13.628</b>	<b>10.102</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des immeubles de placement				-850	924	3.955
<b>Résultat d'exploitation</b>				<b>13.205</b>	<b>14.552</b>	<b>14.057</b>
Résultat financier	-10.344	-5.960	-1.963	-10.344	-5.960	-1.963
Impôts	0	-205	-167	0	-205	-167
<b>Résultat net</b>				<b>2.861</b>	<b>8.387</b>	<b>11.927</b>
<b>BILAN</b>						
Actif						
Goodwill						457
Immeubles de placement				260.728	252.566	211.156
Projets de développement				34	455	0
Autres immobilisations corporelles	592	732	600	592	732	600
Actifs financiers non-courants	54	38	38	343	611	611
Actifs courants	7.622	9.722	6.547	7.622	9.722	6.547
<b>Total de l'actif</b>	<b>8.268</b>	<b>10.492</b>	<b>7.185</b>	<b>269.319</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>
Passif						
Capitaux propres	146.948	152.824	151.572	146.948	152.824	151.572
Passif	122.371	111.262	67.799	122.371	111.262	67.799
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>269.319</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>	<b>269.319</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>

## NOTE 5bis : 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 2007 a été pris en charge dans la mesure où il a été inclus dans la juste valeur de l'immeuble.

## NOTE 6 : Immeubles de placement et projets en développement

### 1. Immeubles de placement

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) et 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.

Exercice clôturé le	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>252.566</b>	<b>211.156</b>	<b>0</b>
Acquisitions de sociétés immobilières	0	37.048	
Acquisitions d'immeubles	9.769	3.407	206.019
Transfert du compte projets de développement	1.041	0	
Cessions	-1.672	-245	
Variation de juste valeur	-983	1.200	5.137
Plus-value sur vente d'immeubles	7	0	
<b>Nouveau solde</b>	<b>260.728</b>	<b>252.566</b>	<b>211.156</b>

La juste valeur reflétée au 30 septembre 2009 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.

## 2. Projets en développement

Exercice clôturé le	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investissements	34	508	
Acquisitions	515	0	
Transfert aux immeubles de placement	-1.041	-53	
Cessions	0	0	
Variation de juste valeur	71	0	
<b>Nouveau solde</b>	<b>34</b>	<b>455</b>	<b>0</b>

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.

### NOTE 7 : Autres immobilisations corporelles

Le poste « Immeuble » reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean-Mermoz à Gosselies utilisé comme siège par la Société pour un montant de 554 KEUR ainsi que quatre terrains non bâtis pour un montant de 180 KEUR situés à Neufchâteau, Couvin, Morlanwez et Liège haut Pré qui ont été vendus en date du 30 septembre 2009 à leur valeur de marché (fair value) telle que reprise dans les livres de la Société .

	Immeubles non productifs			Autres			Totaux		
	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07
<b>Solde de départ</b>	<b>653</b>	<b>533</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>732</b>	<b>600</b>	<b>0</b>
Acquisitions	0	0	599	0	47	366	0	47	965
Cessions	-180			0			-180		
Amortissements	0	0		-41	-35	-299	-41	-35	-299
Variation de valeur	81	120	-66	0	0		81	120	-66
<b>Solde final</b>	<b>554</b>	<b>653</b>	<b>533</b>	<b>38</b>	<b>79</b>	<b>67</b>	<b>592</b>	<b>732</b>	<b>600</b>

Au 30 septembre 2009, l'immeuble occupé par Ascencio est valorisé à sa juste valeur (554 KEUR). Si cet immeuble avait été mesuré au coût amorti, sa valeur nette comptable serait d'environ 480 KEUR. Aucun de ces actifs n'est gagé.

## NOTE 8 : Ventilation de la rubrique variations de juste valeur des immeubles (compte de résultats)

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Variation de valeur sur immeubles de placement	-983	1.200	5.137
Variation de valeur sur projets de développement	71	0	0
Variation de valeur sur immeubles non productifs	81	120	-66
Régularisation droits d'enregistrement sur les cessions (rubrique F des fonds propres)	-26	0	0
Dépréciation goodwill JYP Immo	0	-457	-1.116
<b>Solde en fin d'exercice</b>	<b>-857</b>	<b>863</b>	<b>3.955</b>

Cette rubrique reprend les variations de juste valeur des immeubles de placement et des autres actifs immobiliers.

## NOTE 9 : Actifs financiers non courants

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Placements de trésorerie non courants	287	573	573
Autres	56	38	38
<b>Total</b>	<b>343</b>	<b>611</b>	<b>611</b>

## NOTE 10 : Créances commerciales courantes

Jours passés depuis l'échéance	de 0 à 30j	de 30j à 60j	de 60j à 90j	+ de 90j	TOTAL
Créances commerciales 30/09/2009	710	82	17	111	920
Créances commerciales 30/09/2008	341	156	92	194	<b>783</b>
Créances commerciales 30/09/2007	310	56	49	102	<b>517</b>

Au 30 septembre 2009, un montant de 103 KEUR (40 KEUR au 30/09/2008 et 0 KEUR au 30/09/2007) a été comptabilisé en réduction de valeurs sur créances commerciales en compte de résultats.



### NOTE 11 : Créances fiscales et autres actifs courants

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Précomptes mobiliers à récupérer	0	2.524	1.961
Impôts des sociétés à récupérer	67	22	43
TVA à récupérer	3	3	35
Droit enregistrement à récupérer	0	0	14
Avances et acomptes versés	64	0	0
Autres	2	0	8
<b>Total</b>	<b>136</b>	<b>2.549</b>	<b>2.061</b>

### NOTE 12 : Comptes de régularisation de l'actif

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Charges à reporter	40	19	20
Produits acquis	5	78	1
Intérêts payés d'avance	0	0	2
Autres	3	0	13
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>97</b>	<b>36</b>

### NOTE 13 : Historique du capital social

Au 30 septembre 2009, 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 2009 s'élèvent respectivement à 14.805 KEUR et à 125.735 KEUR. L'évolution du nombre de titres au cours de l'exercice peut se résumer comme suit :

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500
Division par 5 de l'action en date du 23 octobre 2006	10.000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine en 2006 de la Société tel qu'exposé dans la note 4	2.968.125
<b>Nombre d'actions au 30 septembre 2009</b>	<b>2.980.625</b>

Le gérant statutaire déclare qu'il n'existe pas de droit de vote différent lié aux actions de la sicafl.



Uccle :  
Avenue de Fré 82.

## NOTE 14 : Réserves

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 15 septembre 2009 avec comme ordre du jour la requalification des réserves.

Elle a décidé de procéder à la requalification des réserves statutaires provenant des variations de la juste valeur des immeubles qui étaient jusqu'alors présentées comme indisponibles en « réserves disponibles » au sens de l'article 617 du code des sociétés.

## NOTE 15 : Résultat net et dividende

L'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2008 a approuvé la distribution du dividende proposé relatif à l'exercice précédent clôturé le 30 septembre 2008 soit un montant brut global de 8.763 KEUR (correspondant à 2,94 EUR brut par action) qui a été mis en paiement le 23 décembre 2008.

Le résultat net statutaire de l'exercice clôturé au 30 septembre 2009 s'établit à 2.860 KEUR (8.388 KEUR au 30 septembre 2008). Un montant brut de 8.107 KEUR, soit 2,72 EUR brut par action sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2009 en rémunération du capital sur base du résultat net issu des comptes statutaires.

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 15 septembre 2009 avec comme ordre du jour la requalification des réserves.

Il faut souligner que pour distribuer ce montant, Ascencio prélèvera le montant de 5.247 KEUR sur les réserves disponibles statutaires. Après affectation du résultat, le solde des réserves disponibles au 30 septembre 2009 s'élèvera à 2.561 KEUR. La sicafi ne peut donc garantir la distribution d'un dividende équivalent pour le prochain exercice dans la mesure où les réserves statutaires disponibles qui subsistent ne permettent plus de compenser des éléments non monétaires.

Proposition d'affectation basée sur les comptes statutaires (en KEUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/07/2007	IPO
Bénéfice à affecter	2.860	8.388	11.924	
Prélèvement sur les capitaux propres				
- sur les réserves	5.247	0	0	
- sur les résultats reportés		570		
Affectation aux capitaux propres				
- aux autres réserves		195	3.955	
- aux résultats reportés			570	
Bénéfice à reporter	0	0	0	
Bénéfice à distribuer				
- Rémunération du capital	8.107	8.763	7.399	
Montant des réserves après distribution	2.561	7.808	7.613	3.658
Montant des résultats reportés	0	0	570	

## 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'.

Cet instrument est composé d'un IRS (interest rate swap) qui permet d'obtenir un taux fixe pendant une période déterminée et d'une option prenant cours à

Type	Banque	Montant KEUR	Échéance IRS	Échéance Finale	Taux	Modalités	Juste valeur au 30/09/2009
IRS callable	Fortis	20 000	30/09/08	30/09/22	3,70%	call trimestriel à partir du 01/10/2008	-1 430
IRS callable	ING	50 000	30/06/11	30/06/18	4,35%	call trimestriel à partir du 01/07/2011	-4 810

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 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 6.240 KEUR) a été enregistrée en compte de résultats.

#### Analyse de sensibilité

Dans l'hypothèse où la banque Fortis n'exerce 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 364 KEUR sur le compte de résultats.

#### NOTE 17 : Provisions

Solde au 30 septembre 2007	145
Reprise	-87
Constitution provision	85
Solde au 30 septembre 2008	143
Utilisation et reprises	-143
Constitution	0
Solde au 30 septembre 2009	0

#### 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)	30/09/07	52 696	0	52 696	0
	30/09/08	91 405	0	91 405	0
	30/09/09	106 405	0	106 405	0
Crédits d'investissements	30/09/07	1 085	165	645	275
	30/09/08	1 188	229	754	205
	30/09/09	959	229	635	95
Dettes de location financement	30/09/07	5 436	433	2 903	2 100
	30/09/08	5 077	565	3 089	1 423
	30/09/09	4 491	579	2 808	1 104
Solde	30/09/07	59 217	598	56 244	2 375
	30/09/08	97 670	794	95 248	1 628
	30/09/09	111 855	808	109 848	1 199

Les dettes envers les établissements de crédit sont essentiellement à taux flottant ; un montant de 70.000 KEUR est concerné 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 2009, ces lignes sont utilisées à hauteur de 106.405 KEUR. Le taux d'intérêt moyen des prélèvements sur ces lignes a été de 3,50 % pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2009.

Les conditions générales de ces crédits ne font pas apparaître de condition particulière autre que celle de respecter les dispositions reprises dans l'arrêté royal de janvier 1995 relatif au sicafi et plus particulièrement le non dépassement d'un ratio d'endettement maximal de 65%.

Le montant total des dettes financières non courantes envers les établissements de crédit repris au passif du bilan soit un montant de 107.135 KEUR se compose de la somme des avances à terme fixe (106.405 KEUR) et de la partie non courante des crédits d'investissements (730 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	
<b>Dettes non-courantes de location-financement</b>	<b>5.003</b>	

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	
<b>Dettes non-courantes de location-financement</b>	<b>4.512</b>	

Au 30 septembre 2009

	Paiements minimaux	Valeur actuelle des paiements minimaux
Montants dus pour les contrats de location-financement		
- à moins d'un an	841	579
- à plus d'un an mais moins de 5 ans	3.550	2.808
- à plus de 5 ans	1.205	1.104
Moins charges d'intérêts futures	-1.105	N/A
Moins dettes courantes	-579	
<b>Dettes non-courantes de location-financement</b>	<b>3.912</b>	

Le taux moyen pondéré de ces dettes de location financement s'élève à 5,91 %. La valeur de marché de ces dettes de location-financement n'est pas significativement différente de leur valeur comptable au 30 septembre 2009.

### NOTE 19 : Autres passifs financiers non-courants

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Solde à payer du prix d'acquisition de Jyp Immo	287	286	573
Instruments de couverture de taux bancaires	7 976	1 736	264
Autres	0	55	81
<b>Total</b>	<b>8 263</b>	<b>2 077</b>	<b>918</b>

Le solde du prix d'acquisition des titres Jyp Immo a été payé 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

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Garanties locatives reçues	329	333	312
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>333</b>	<b>312</b>

### NOTE 21 : Dettes fiscales

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Exit tax	0	5 792	5 144
Impôts à payer	172	485	32
Précompte mobilier sur boni de liquidation (filiales)	0	2 525	0
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>8 802</b>	<b>5 176</b>

### NOTE 22 : Autres dettes courantes

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
TVA à payer	80	123	91
Dettes sociales	88	84	50
Dettes résiduelle Jyp Immo	0	287	0
Dettes envers le Gérant Statutaire Ascencio SA	545	574	0
<b>Total</b>	<b>713</b>	<b>1 068</b>	<b>141</b>

Le solde du prix d'acquisition des titres Jyp Immo (572 KEUR) devait être réglé pour moitié en mars 2009 et le solde en mars 2012.

## NOTE 23 : Comptes de régularisation du passif

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Charges à imputer	353	67	606
Produits à reporter	0	2	33
Autres	0	0	4
Total	353	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 le fait que les loyers soient payables anticipativement, sur base mensuelle, 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 un aperçu des revenus locatifs futurs conformément aux contrats de bail en cours :

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
A moins d'un an	17.844	17.782	15.232
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	64.402	63.333	53.814
A plus de cinq ans	111.908	119.732	111.746
Total	194.154	200.847	180.792

Revenus locatifs

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Loyers perçus	15 166	14 188	11 089
Loyers Groupe Mestdagh	3 257	3 076	2 636
Total	18 423	17 264	13 725

## NOTE 25 : Récupération des charges locatives

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

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Récupération de charges à assumer par les locataires	2.422	2.060	1.127
Charges à assumer normalement par les locataires	-2.348	-2.101	-1.126

### NOTE 26 : Frais techniques

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Réparations et entretiens d'immeubles	-1.160	-735	-262
Autres	0	-1	-1
Total	-1.160	-736	-263

### NOTE 27 : Frais de gestion immobilière

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Rémunérations du Gérant (rémunération membres du CA)	-220	-224	-258
Rémunération du Gérant (4% du montant brut distribué)	-324	-350	-296
Rémunération Directeur général	-17	0	0
Appointements et salaires	-556	-555	-323
Frais de fonctionnement	-34	-46	-210
Autres	0	0	-66
Total	-1.151	-1.175	-1.153

### NOTE 28 : Autres charges immobilières

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Assurances	-51	-140	-108
Régularisation dette	0	-43	0
Provision pour paiement indemnité	0	-85	0
Précompte immobilier et autres taxes à charge de la société	-336	0	
Renting immobilier, emphytéose, charges locatives	-118	0	
Autres	-12	-2	-253
Total	-517	-270	-361

## NOTE 29 : Frais généraux

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Honoraires d'avocats	-107	-152	-317
Honoraires dossiers non finalisés	-292	-122	0
Honoraires bureaux d'étude	-29	-71	-108
Honoraires Experts immobiliers	-115	-99	-149
Honoraires Directeur technique	-121	-52	
Honoraires des Commissaires	-43	-43	-48
Honoraires notaires	-23	-94	-115
Honoraires comptables et fiscaux	-25	-73	-392
Honoraires CFO	-169	-149	-120
Honoraires de gestion d'immeubles	-182	-110	
Honoraires divers pour due diligence	-18	-54	
Frais informatiques	-19	-27	
Frais de secrétariat social	-3	-3	
Taxes organismes de placement, redevances, etc	-155	-134	-123
Rémunération banque dépositaire	-16	-15	
Presse, media, publication, documentation	-68	-87	
Cotisation groupement professionnel	-14	-9	
Voyage et déplacement à l'étranger	-21	-9	
Electricité	-121	-321	
Eau	-11	-21	
Gaz	-61	-45	
Mazout	-3	-43	
Téléphone	-36	-20	
Frais de port et frais postaux	-10	-1	
Divers frais administratifs	-25	-20	
Autres frais généraux divers	-22	-24	-295
<b>Total</b>	<b>-1.709</b>	<b>-1.798</b>	<b>-1.667</b>

## NOTE 30 : Détail autres charges et revenus d'exploitation

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Refacturation de frais divers	0	154	45
Reprise provision risque TVA	58	87	
Récupération TVA (affectation réelle)	21	20	
Récupération auprès des compagnies d'assurance	17	16	
Indemnité perçue pour fin de bail anticipé	160	114	
Précompte immobilier contesté et récupéré	0	29	
Ajustement par bénéficiaire du Gérant (trop-perçu sur exercice précédent)	0	40	
Régularisation diverse compte fournisseur	0	34	
Autres produits divers	29	26	12
Amortissement	-41	-35	
Réduction de valeur sur créance	-103	-41	
Autres charges diverses	-33	-60	-221
Droits d'enregistrement	-13	0	-22
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>384</b>	<b>-186</b>

**NOTE 31 : Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement**

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	7	61	0
Total	7	61	0

**NOTE 32 : Revenus financiers**

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Intérêts perçus	14	335	32
Total	14	335	32

**NOTE 33 : Charges financières**

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Intérêts sur emprunts	-4.075	-4.525	-1.967
Total	-4.075	-4.525	-1.967

**NOTE 34 :  
Autres charges financières**

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Frais de banque et commissions	-40	-28	-28
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-6.240	-1 736	0
Autres	-3	-6	0
Total	-6.283	-1 770	-28

**NOTE 35 : Impôts**

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Impôts courants sur résultats des filiales	0	-286	-167
Récupération d'impôts filiales absorbées	0	81	
Précompte immobilier	-2	0	
Régularisation impôts	2	0	
Total	0	-205	-167

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Résultat avant impôts	2.861	8.592	12.094
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable aux sicafi	-2.861	-7.750	-11.603
Résultat imposable	0	842	491
Impôt au taux de 33,99%	0	286	167

Au 30 septembre 2009, la Société dispose de pertes fiscales d'environ 1.950 KEUR. Du fait du statut fiscal dont bénéficie la société, aucun impôt différé actif n'a été reconnu.

### NOTE 36 : 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.

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Résultat de l'exercice (numérateur)	2.861	8.387	11.927
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	0,96	2,81	4,00

### NOTE 37 : Information relative aux parties liées

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

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
<b>Revenus locatifs</b>			
Mestdagh SA	3.257	3.076	2.636
Equilis SA	51	35	
AG Insurance SA	0	11	93
Autres actionnaires		382	
<b>Achats de services</b>			
BNP Paribas Fortis	51	27	448
Equilis SA	14	184	183
Autres parties liées			74
<b>Charges financières</b>			
BNP Paribas Fortis	1.936	3.654	1.644
<b>Solde créditeur des straight loans auprès de BNP Paribas Fortis</b>	<b>80.305</b>	<b>80.305</b>	<b>52.693</b>

### NOTE 38 : Rémunération des dirigeants

La rémunération d'Ascencio SA, Gérant statutaire de la sicafi, est fixée à 4% du montant distribué, soit 324 KEUR pour l'exercice écoulé (350 KEUR pour 2008 et 296 KEUR pour 2007). Ce montant ne sera payé qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

En outre, les jetons de présence 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 20 KEUR pour l'exercice écoulé (23,5 KEUR pour 2008 et 12 KEUR pour 2007). Ces montants sont répercutés par Ascencio SA à la Société.

Enfin, la rémunération pour l'exercice écoulé des dirigeants effectifs de la Société, SPRL Carl Mestdagh et SPRL Jean-Marc Deflandre s'est élevée respectivement à 200 KEUR et 140 KEUR (HTVA), pour respectivement la SPRL Carl Mestdagh et Jean-Marc Deflandre 200 KEUR et à 123 KEUR (HTVA) en 2008 et pour respectivement Carl Mestdagh et Jean-Marc Deflandre à 200 KEUR et à 99 KEUR (HTVA) en 2007.

### NOTE 39 : Filiales

Nom	Participation directe	indirecte
Etudibel SA	100%	néant

Avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies –  
numéro d'entreprise BE 883.633.970

### NOTE 40 : Honoraires des commissaires et des personnes avec lesquelles ils sont liés

Emoluments du collège des commissaires (en EUR)	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Deloitte Reviseurs d'Entreprises	18.638	17.725	20.000
Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises	18.638	17.725	15.000
Autres missions de conseils fiscaux <sup>90</sup> effectuées par le commissaire (Deloitte)	15.065	88.485	324.750

Tous les montants sont exprimés hors TVA

### NOTE 41 : Evénements postérieurs à la date de clôture

En date du 7 octobre 2009, la société a vendu un immeuble situé à Hoboken pour la somme de 800 KEUR. Au 30 septembre 2009, la juste valeur de cet immeuble s'établissait à 713 KEUR<sup>91</sup>.

<sup>90</sup> Déclarations fiscales sicafi et filiales 2008 et 2009 et travaux fiscaux divers lors des opérations d'apport en 2007.

<sup>91</sup> Ce montant est supérieur à la juste valeur de l'expert établie à 712.858 EUR.

# Rapport du Collège des Commissaires

## RAPPORT DU COLLÈGE DES COMMISSAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SCA ASCENCIO SICAFI SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS AU 30 SEPTEMBRE 2009

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 2009, 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 2009, 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€ 269.319 et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de K€ 2.861.

### 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'édictees 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 2009 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 30 septembre 2009, 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.

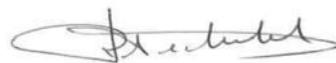
Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

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 16 novembre 2009

Le collège des Commissaires

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



Représentée par  
Rik NECKEBROECK  
Associé

ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises  
SCCRL



Représentée par  
Philippe PIRE  
Associé



# RAPPORT DU COLLÈGE DES COMMISSAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SCA ASCENCIO SICAFI SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 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'édictees 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 17 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  
SCCRL



Représentée par  
Philippe PIRE  
Associé



## RAPPORT DU COLLÈGE DES COMMISSAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SCA ASCENCIO SICAFI SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS AU 30 SEPTEMBRE 2007

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

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

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

### Responsabilité du Collège des Commissaires

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

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



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

### Opinion

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

### Mentions complémentaires

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

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

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

Le 20 novembre 2007

Le collège des Commissaires

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



Représentée par  
Rik NECKEBROECK  
Associé

ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises  
SCCRL



Représentée par  
Philippe PIRE  
Associé



# Comptes statutaires

## Bilan statutaire

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>ACTIF</b>			
<b>I Actifs non courants</b>			
A Goodwill			457
B Immobilisations incorporelles			
C Immeubles de placement	260.728	252.566	198.936
D Projets de développement	34	455	
E Autres immobilisations corporelles	592	732	600
F Actifs financiers non courants	343	611	611
G Créances de location - financement			
H Participations mises en équivalence			6.261
I Créances commerciales et autres actifs non courants			
J Actifs d'impôts différés			
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>261.697</b>	<b>254.364</b>	<b>206.865</b>
<b>II Actifs courants</b>			
A Actifs détenus en vue de la vente			
B Actifs financiers courants			5.064
C Créances de location - financement			
D Créances commerciales	920	783	466
E Créances fiscales et autres actifs courants	135	2.549	1.969
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.518	6.293	3.902
G Comptes de régularisation	44	95	36
<b>Total Actifs courants</b>	<b>7.617</b>	<b>9.720</b>	<b>11.437</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>269.314</b>	<b>264.084</b>	<b>218.302</b>



Aarschot :  
Liersesteenweg

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>			
<b>I Capitaux propres</b>			
A Capital	14.805	14.805	14.805
B Prime d'émission	125.735	125.735	125.735
C Actions propres			
D Réserves	7.808	7.613	3.658
E Résultat	2.860	8.958	11.924
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	570	
Résultat de l'exercice	2.860	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	-4.263	-4.289	-4.289
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	-264
H Ecart de conversion			
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>146.945</b>	<b>152.822</b>	<b>151.569</b>
<b>II Passif</b>			
<i>Passifs non courants</i>			
A Provisions	0	143	145
B Dettes financières non courantes			
- Etablissement de crédit	107.135	92.364	53.616
- Location - financement	3.912	4.512	5.003
C Autres passifs financiers non courants	8.263	2.077	918
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes			
E Autres passifs non courants	329	333	312
F Passifs d'impôts différés			
<b>Passifs non courants</b>	<b>119.639</b>	<b>99.429</b>	<b>59.994</b>
<i>Passifs courants</i>			
A Provisions			
B Dettes financières courantes			
- Etablissement de crédit	229	229	165
- Location - financement	579	565	433
C Autres passifs financiers courants			
D Dettes commerciales et autres dettes courantes			
- Dettes commerciales	621	950	1.047
- Exit tax et impôts sociétés	172	8.802	4.120
- Autres	713	1.068	142
E Autres passifs courants	62	150	194
F Comptes de régularisation	353	69	638
<b>Passifs courants</b>	<b>2.730</b>	<b>11.833</b>	<b>6.739</b>
<b>Total Passif</b>	<b>122.369</b>	<b>111.262</b>	<b>66.733</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>269.314</b>	<b>264.084</b>	<b>218.302</b>

## Compte de résultats statutaire

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007 <sup>92</sup>
I Revenus locatifs	18.423	14.643	12.111
II Reprise de loyers cédés et escomptés			
III Charges relatives à la location			
<b>Résultats locatif net (I+II+III)</b>	<b>18.423</b>	<b>14.643</b>	<b>12.111</b>
IV Récupération de charges immobilières			
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.422	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	-2.348	-1.776	-966
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location			
<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>	<b>18.497</b>	<b>14.690</b>	<b>12.109</b>
IX Frais techniques	-1.160	-736	-253
X Frais commerciaux			
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués			
XII Frais de gestion immobilière	-1.151	-1.175	-812
XIII Autres charges immobilières	-517	-258	-361
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2.828</b>	<b>-2.169</b>	<b>-1.426</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>	<b>15.669</b>	<b>12.521</b>	<b>10.683</b>
XIV Frais généraux	-1.709	-1.756	-1.696
XV Autres revenus et charges d'exploitation	92	1.539	354
<b>Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>	<b>14.052</b>	<b>12.304</b>	<b>9.341</b>

Gerpinnes :  
Route de Philippeville 196



<sup>92</sup> L'exercice clôturé au 30 septembre 2007 couvre la période du 10 mai 2006 au 30 septembre 2007, exercice au cours duquel le patrimoine de la sicafi a été constitué.

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007 <sup>92</sup>
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	7	61	
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-857	1.873	3.955
Variations de la juste valeur des immobilisations financières	-1	-2	376
<b>Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)</b>	<b>13.201</b>	<b>14.236</b>	<b>13.672</b>
XIX Revenus financiers	17	333	12
XX Charges d'intérêts	-4.075	-4.493	-1.740
XXI Autres charges financières	-6.283	-1.769	-18
<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>	<b>-10.341</b>	<b>-5.929</b>	<b>-1.746</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>2.860</b>	<b>8.307</b>	<b>11.926</b>
XXII Produits des participations mises en équivalence			
XXIII Impôt des sociétés	0	81	-2
XXIV Exit tax			
<b>Impôts (XXII+XXIV)</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>-2</b>
<b>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)</b>	<b>2.860</b>	<b>8.388</b>	<b>11.924</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Résultat net par action (EUR)	0,96	2,81	4,00
Ratio d'endettement <sup>93</sup>	45,31%	42,05%	30,55%
Ratio de diversification <sup>94</sup>	17,74%	18,57%	20,86%
Valeur intrinsèque par action (EUR)	49,30	51,27	50,85



<sup>93</sup> Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

<sup>94</sup> Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus.

# personnes responsables

## Déclaration relative aux états financiers

Le gérant statutaire<sup>95</sup> d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance:

- 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 sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le rapport financier annuel 2009 sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omissions de nature à altérer la portée.

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale d'Ascencio n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2009 jusqu'à la date de ce document.

## Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs

Le gérant statutaire de Ascencio SCA déclare sur base des informations qui lui ont été communiquées qu'au cours des cinq dernières années, ni ses administrateurs ni le directeur général ni les dirigeants effectifs de la sicafi :

- N'ont été condamnés pour fraude ;
- N'ont fait l'objet d'une condamnation, mise en faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- N'ont fait l'objet d'aucune incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires et n'ont davantage été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires.

## Information provenant de tiers, déclarations d'experts

Ascencio déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et les commissaires agréés ont été fidèlement reproduites et pour autant qu'Ascencio le sache, et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.



Gent : Pijlorijstraat 20.



# Document permanent

# Renseignements généraux

## Dénomination

Ascencio est une société d'investissement à capital fixe ou Sicaef 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 financier annuel.

## Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers

## Objet social

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 :

- 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 Sicaef 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 sicaef 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.



Ascencio SCA ne peut modifier son objet social et sa politique de placement tels que définis à l'article 4 des statuts que conformément aux modalités statutaires applicables aux assemblées générales et aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sicafis.

### Capital souscrit

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

### Capital autorisé

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

### Exercice social

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.

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

### Assemblée générale

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.

### Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut être réalisée que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 558 et 560 du code des sociétés.

Uccle :  
Avenue de Fré 82



### **Disposition concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance**

Les dispositions concernant ce point sont reprises aux articles 15, 17 et 18 des statuts d'Ascencio SCA reproduits intégralement ci-après.

Au niveau des statuts du gérant statutaire Ascencio SA, il est précisé à l'article 17 que la société est administrée par un conseil de huit administrateurs au moins dont quatre au moins doivent être indépendants au sens de l'article 526ter du code des sociétés. Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale ordinaire et sont révocables ad nutum.

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président et se réunit sur convocation de ce dernier ou de deux administrateurs effectuée au moins 24 heures avant la réunion. Le conseil d'administration 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 réservés par la loi ou par les statuts à l'assemblée générale ordinaire. Aussi longtemps qu'Ascencio SA sera le gérant statutaire de la sicafi, elle sera représentée suivant ses propres règles en matière de représentation générale et de gestion journalière.

Ascencio SA sera représentée pour tout acte de disposition à opérer par la sicafi par deux administrateurs dont l'un doit être le représentant permanent. Le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Toute décision relative à la gestion de la société ainsi qu'à la gestion de la sicafi sont prises à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

Pour le surplus, il est renvoyé à la charte de gouvernance d'entreprise et à la section gouvernance d'entreprise du présent rapport financier annuel.

### **Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Ascencio**

Voir chapitre consacré aux Facteurs de risques

*Walcourt :  
Rue de la Forge 34*



## Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Pendant toute la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la société ou via le site internet de la société :

- acte constitutif et statuts ;
- rapports, courriers, autres documents et informations financières historiques, évaluations et déclarations établies par l'expert à la demande de la sicafi dont une partie est incluse ou visée dans le présent document ;
- informations financières historiques de la sicafi et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande.

Les rapports financiers annuels comprenant les comptes annuels consolidés, une version abrégée des comptes statutaires, le rapport de gestion, le rapport du collège des commissaires concernant l'exercice clôturé au 30 septembre de chaque année, le rapport d'expertise immobilière peuvent être consultés au siège social de la sicafi et sur le site internet [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be), de même que les déclarations intermédiaires et les rapports financiers semestriels.

Les convocations des actionnaires aux assemblées générales et autres publications obligatoires sont publiées dans la presse financière et sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge.

Toute personne intéressée peut consulter sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) les communiqués de presse et les informations financières obligatoires. Elle peut également s'enregistrer gratuitement afin de recevoir par courriel les communiqués de presse.

Waremmes :  
Chaussée Romaine 189



# La sicaf immobilière

Une sicafi est une société d'investissement à capital fixe optant pour des placements immobiliers.

Par placements immobiliers, on entend :

- Immeubles ou droits réels sur des immeubles
- Actions de sociétés immobilières
- Droits d'option sur des immeubles
- Certificats immobiliers
- Droits découlant de biens donnés en leasing
- Parts d'autres organismes de placements immobiliers

## Caractéristiques

La sicafi est une société d'investissement à capital fixe optant pour des placements immobiliers dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- diversification des actifs immobiliers;
- valorisation des immeubles à leur valeur de marché, réalisée trimestriellement par un expert agréé;
- pas d'amortissement;
- placement et cotation en bourse de minimum 30% des actions;
- obligation de distribuer minimum 80% du produit net diminué des dettes;
- précompte mobilier de 15% sur les dividendes;
- Exonération des plus-values sur actions
- Diversification des actifs immobiliers. La sicafi ne peut placer plus de 20% de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier<sup>96</sup>.
- ratio d'endettement limité à 65%.

## Avantages pour les actionnaires – profil de l'investisseur particulier ou institutionnel

- Obligation de distribuer au minimum 80% du produit net diminué des dettes
- Précompte mobilier libératoire de 15% sur les dividendes
- Exonération des plus-values sur actions
- Diversification des actifs immobiliers. La sicafi ne peut placer plus de 20% de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.
- Valorisation trimestrielle des immeubles à leur valeur de marché par un expert agréé

## Parmi les autres critères qui la caractérisent...

- La sicafi est administrée dans l'intérêt exclusif des actionnaires
- Le contrôle et la transparence
- Stratégie d'investissement définie dans les statuts de la sicafi
- L'impôt des sociétés sur une base restreinte (avantages anormaux et dépenses non admises)
- La taxe d'abonnement de 0.08% sur le total des actifs (dès 1/1/2007)

<sup>96</sup> Par un seul ensemble immobilier, il faut entendre un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la sicafi.

La CBFA peut accorder trois types de dérogation à cette limite :

- la première pour une période de maximum deux ans à dater de l'inscription
- les deux autres pour une période supérieure à deux ans lorsque la sicafi établit que de telles dérogations sont dans l'intérêt des actionnaires ou lorsque la sicafi établit que ces dérogations sont justifiées sur la base des caractéristiques spécifiques de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

# d'Ascencio SCA

«ASCENCIO»,

société d'investissement immobilière à capital fixe de droit belge, en abrégé « SicaF 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 Vandebroucke, 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 « SicaF Immobilière de droit belge » suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Olivier Vandebroucke, 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 Vandebroucke, 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 Vandebroucke, 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 Vandebroucke, 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 Vandebroucke, 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 ;



Marcinelle :  
Avenue Eugène Mascaux 450.

- 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.



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

## 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.

**Toute personne physique ou morale  
qui détient (5%) ou plus du total  
des droits de vote doit le déclarer**

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.

Le contrôle de la situation financière, doit être confié à un ou plusieurs commissaires

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.

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

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, etcaetera des biens immobiliers de la société qui ne sont pas reportés sur les locataires, les frais de comptabilité et d'inventaire, les frais de révision des comptes et de contrôle de la société, les frais de publication inhérents à l'offre d'actions, à l'établissement des rapports périodiques et à la diffusion des informations financières, les coûts de la gestion et les impôts, taxes et droits dus en raison des transactions effectuées par la société ou de l'activité de la société. En outre, le gérant établit un inventaire chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

### Article 35 – Distribution

1. L'article 616 du Code des sociétés relatif à la formation d'un fonds de réserve n'est pas applicable à la société, conformément à l'article 20, § 4, de la loi du vingt juillet deux mille quatre.
2. Conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du vingt et un juin deux mille six relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, la société distribuera, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants:
  - quatre-vingt- pour cent (80%) du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe audit arrêté royal; et
  - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 6 dudit arrêté royal.
3. Le solde recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, sur proposition du gérant.

## Article 36 – Dividendes

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

## TITRE VIII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

### Article 37 – Dissolution

En cas de dissolution de la société, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra une rémunération conforme à celle de l'article 21 des statuts. Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, il sera procédé à la liquidation par un ou plusieurs liquidateurs qui pourront être des personnes physiques ou morales et qui seront nommés par l'assemblée générale des actionnaires moyennant l'accord de l'associé commandité. L'assemblée générale déterminera leurs pouvoirs et leur rémunération. Dans la mesure où la loi l'exige, les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation par le tribunal de commerce compétent de leur nomination.

### Article 38 – Répartition

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



Jambes :  
Rue de la Poudrière 14..

## TITRE IX – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 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

<b>RAISON SOCIALE</b>	ASCENCIO SCA
<b>STATUT</b>	Société d'investissement à capital fixe en immobilier
<b>ADRESSE</b>	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
<b>TEL</b>	+ 32 (71) 91 95 00
<b>FAX</b>	+ 32 (71) 34 48 96
<b>E-MAIL</b>	info@ascencio.be
<b>WEB</b>	www.ascencio.be
<b>RPM</b>	Charleroi
<b>NUMERO D'ENTREPRISE</b>	BE 0881 334 476
<b>DATE DE FONDATION</b>	10 mai 2006
<b>AGREMENT EN TANT QUE SICAFI</b>	31 octobre 2006
<b>DUREE</b>	indéterminée
<b>COMMISSAIRE</b>	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck
	ERNST & YOUNG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Philippe Pire
<b>EXPERT IMMOBILIER</b>	Jones LangLasalle, représentée par Rod Scrivener
<b>CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER</b>	30 septembre
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	14.903.125 EUR
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	2.980.625
<b>COTATION</b>	Euronext Brussels – Paris
<b>BANQUE DEPOSITAIRE</b>	FORTIS BANQUE SA
<b>JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	260,727 millions EUR
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	127
<b>TYPE D'IMMEUBLES</b>	immeubles commerciaux de périphérie et autres
<b>CALENDRIER FINANCIER</b>	
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2009	12 février 2010
Rapport financier semestriel	25 mai 2010
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2010	18 août 2010
Communiqué annuel au 30 septembre 2010	16 novembre 2010
Assemblée générale ordinaire 2010	16 décembre 2010 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2010
<b>POUR TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE :</b>	
Marc BRISACK <sup>97</sup>	Martine LION
Directeur Général	Assistante Corporate & Communication
Tel : 071.91.95.00	Tel : 071.91.95.06
marc.brisack@ascencio.be	martine.lion@ascencio.be

<sup>97</sup> Gérant de la SPRL Somabri

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés. Il a été approuvé par la CBFA le 24 novembre 2009.

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

ASCENCIO sca  
Avenue Jean Mermoz 1 Bât. H B<sup>o</sup> 4  
6041 Gosselies  
TEL + 32 (71) 91 95 00  
FAX + 32 (71) 34 48 96  
E-MAIL [info@ascencio.be](mailto:info@ascencio.be)  
WEB [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

