

*Ascencio*  
*Société Anonyme*

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

**Rapport spécial du gérant statutaire sur la modification projetée de l'objet social établi  
conformément à l'article 559 du code des sociétés**

Le gérant statutaire propose à l'assemblée générale la modification de l'objet social de la Société dans le cadre de l'adoption par la Société du statut de société immobilière réglementée publique tel que mis en place par la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la « Loi SIR ») et son arrêté d'exécution (l'arrêté royal du 13 juillet 2014, ci-après l' « AR SIR »).

**I. CONTEXTE**

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « loi AIFMD »)<sup>1</sup>, la Société doit faire un choix : dès lors que les sicafi vont désormais être considérées d'office comme des AIFM, elle va devoir opter soit pour le maintien du statut de sicafi et donc le nouveau statut AIFM, soit pour le nouveau statut de SIR (exclusif de celui d'AIFM).

En effet, la loi SIR offre la possibilité à des entités opérationnelles actives dans le secteur immobilier d'accéder à un statut spécifique.

Elle permet, à certaines conditions et dans une courte fenêtre de temps, aux sicafi de changer de statut pour adopter celui de « société immobilière réglementée » (« SIR »).

La Société entend proposer à ses actionnaires de faire usage de cette faculté, aux conditions précisées dans le Document d'information qui sera publié sur le site internet de la Société.

Comme décrit dans le Document d'information, mis à la disposition des actionnaires, la Société estime que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

<sup>1</sup> Cette loi transpose en droit belge la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (en anglais, « *alternative investment funds managers* », de sorte que cette directive est dite la « *directive AIFMD* » et que cette loi sera désignée ci-après la « *loi AIFMD* »).

## II. MODIFICATION ENVISAGÉE

Actuellement, l'article 4 des statuts de la Société prévoit que :

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

Par conséquent, la société et ses filiales investissent, à **titre principal**, en biens immobiliers tels que définis dans la législation sicafi (les "biens immobiliers"), à savoir :

- a) les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;
- b) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- c) les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- d) les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci ;
- e) les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée par l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissement ;
- f) les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste précitée, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafis publiques ;
- g) les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4 de la loi du 16 juin 2006 ;
- h) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues.

2. La société et ses filiales peuvent à ce titre, dans la limite de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation sicafi, tant en Belgique qu'à l'étranger, procéder à toutes opérations ayant trait à des biens immobiliers, tels que :

- a) l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social;
- 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) contracter des emprunts;
- d) consentir des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou celles du groupe;
- e) consentir des crédits au profit d'une filiale de la société et se porter garant d'une telle filiale ou accorder des sûretés dans le cadre d'engagements pris par une telle filiale;
- f) détenir tout droit intellectuel utile ou nécessaire à la réalisation de son objet social.

La société et ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier, si ce n'est qu'à titre occasionnel.

3. La société et ses filiales peuvent en outre, à titre accessoire ou temporaire,
- a) effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées étant entendu que (i) ces placements devront être diversifiés afin d'assurer une répartition adéquate du risque et que (ii) 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.
  - b) effectuer des opérations de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêts et de change, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
  - c) donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêts public (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société et ses filiales peuvent prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations qu'elles jugeront utiles à l'accomplissement et au développement de l'objet social dans le respect des règles légales et réglementaires qui les régissent.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose de remplacer comme suit cette disposition :

*« Article 4 - Objet*

- 4.1 La Société a pour objet exclusif de :
- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
  - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.
- Par bien immobilier, on entend :
- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
  - ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;
  - iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
  - iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société ;
  - v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
  - vi. les actions de sicafi publiques ;
  - vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
  - viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif

alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

4.2 A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3 La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

4.4 La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose également de supprimer l'article 5 des statuts relatif à la politique de placement.

### III. ETAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE DE LA SOCIÉTÉ

Le conseil d'administration du gérant statutaire joint au présent rapport, en Annexe, un état résumant la situation active et passive de la Société, arrêté au 30 septembre 2014.

Le commissaire de la Société établi également le rapport requis par l'article 559 du code des sociétés.

### IV. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

La Société a actuellement le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) et a comme objet social (article 4 des statuts actuels) le placement de ses moyens financiers en biens immobiliers conformément à la réglementation relative aux sicafi (à savoir la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi).

Pour les raisons énoncées dans le Document d'information, la Société envisage d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique.

A cet égard, l'article 77 de la Loi SIR prévoit expressément que l'adoption du statut de société immobilière réglementée (ci-après dénommée « SIR ») suppose la modification de l'objet social de la sicafi pour le mettre en conformité avec la réglementation SIR.

L'article 4 de la Loi SIR dispose que :

*« La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une activité consistant à*

*a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et*

*b), le cas échéant et dans les limites de l'article 7,*

*b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x.*

*Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société immobilière réglementée publique peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. »*

Les biens immobiliers sont définis à l'article 2, 5°.

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent également :

- détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x et des droits d'option sur de tels actifs, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique (art. 7, b) ;
- conclure des contrats de location-financement dans les conditions déterminées par l'arrêté royal SIR (art. 5) ;
- à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (arrêté royal d'exécution de la Loi SIR), effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées (art. 7, a) ;
- souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, si leurs statuts les y autorisent (art. 8).

Pour être agréée comme SIR et conserver cet agrément, la Société doit exercer de manière exclusive une activité consistant à, directement ou indirectement, mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, à l'inverse d'une activité consistant, comme c'est le cas actuellement, à placer ses moyens financiers dans des biens immobiliers (les SIR étant des sociétés commerciales ordinaires et non pas, comme les sicafi, des sociétés d'investissement). Elle peut également exercer les activités annexes décrites ci-avant aux conditions indiquées. Par ailleurs, à l'inverse des sicafi, les SIR n'ont pas de politique d'investissement qu'elles devraient décrire dans leurs statuts mais une stratégie qu'elles doivent décrire dans leurs rapports annuels.

Dès lors, il est nécessaire de modifier l'objet social de la Société pour se conformer à la réglementation SIR et lui permettre d'exercer les activités que peut exercer une société immobilière réglementée. Il convient également de supprimer la disposition relative à la politique d'investissement.

La modification de l'objet social proposée ressortit donc de l'intérêt de la Société et le gérant statutaire propose aux actionnaires de voter en faveur de cette modification.

Fait à Gosselies, le 12 novembre 2014



Carl Mestdagh  
Pour le gérant statutaire  
Son représentant permanent

Annexe : Etat résumant la situation active et passive de la Société au 30 septembre 2014.

# COMPTES STATUTAIRES AU 30/09/2014

## SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

(000 EUR)		30/09/2014	30/09/2013
<b>ACTIF</b>			
<b>I</b>	<b>Actifs non courants</b>		
A	Goodwill	0	0
B	Immobilisations incorporelles	161	182
C	Immeubles de placement	312.413	313.859
E	Autres immobilisations corporelles	876	849
F	Actifs financiers non courants	108.585	28.103
G	Créances de location - financement	0	0
H	Participations mises en équivalence	0	0
I	Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
J	Actifs d'impôts différés	0	0
	<b>Total Actifs non courants</b>	<b>422.035</b>	<b>342.993</b>
<b>II</b>	<b>Actifs courants</b>		
A	Actifs détenus en vue de la vente	6.884	0
B	Actifs financiers courants	0	0
C	Créances de location - financement	0	0
D	Créances commerciales	1.840	1.833
E	Créances fiscales et autres actifs courants	25.965	18.377
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.577	1.325
G	Comptes de régularisation	435	112
	<b>Total Actifs courants</b>	<b>36.701</b>	<b>21.647</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>458.735</b>	<b>364.641</b>

(000 EUR)		30/09/2014	30/09/2013
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>			
<b>I</b>	<b>Capitaux propres</b>		
A	Capital	35.306	24.439
B	Prime d'émission	226.932	158.057
C	Réserves	-2.679	-3.835
C1	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	8.658	10.686
C2	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-13.221	-16.435
C3	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.107	-5.362
C4	Autres réserves	9.991	7.276
D	Résultat de l'exercice	14.170	16.579
E	Plus-value de réévaluation	251	209
	<b>Total des capitaux propres</b>	<b>273.980</b>	<b>195.450</b>
<b>II</b>	<b>Passif</b>		
	<b>Passifs non courants</b>		
A	Provisions	764	790
B	Dettes financières non courantes	138.844	107.326
	- Etablissement de crédit	138.700	107.000
	- Location - financement	144	326
C	Autres passifs financiers non courants	18.439	15.314
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres passifs non courants	0	0
F	Passifs d'impôts différés	0	0
	<b>Passifs non courants</b>	<b>158.047</b>	<b>123.430</b>
	<b>Passifs courants</b>		
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	21.422	41.482
	- Etablissement de crédit	21.000	41.000
	- Location - financement	422	482
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.316	2.872
	- Dettes commerciales	3.282	1.912
	- Exit tax et impôts sociétés	137	0
	- Autres	897	960
E	Autres passifs courants	0	0
F	Comptes de régularisation	970	1.408
	<b>Passifs courants</b>	<b>26.708</b>	<b>45.762</b>
	<b>Total Passif</b>	<b>184.755</b>	<b>169.192</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>458.735</b>	<b>364.641</b>