



## RESUME DU DOSSIER ETABLI POUR L'ADMISSION DES ACTIONS ASCENCIO SCA SUR EURONEXT PARIS

---

### ASCENCIO SCA

Société en commandite par actions - Sicaif Immobilière publique de droit belge

Siège social : Avenue Jean Mermoz, 1 Bâtiment H Boîte 4 à 6041 Gosselies - Belgique

N° d' Entreprise au Registre des Personnes Morales de Charleroi: 0 881 334 476

« Ascencio » ou la « Société »

---

### INFORMATION AU PUBLIC

Les statuts de la Société peuvent être consultés sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par Ascencio sont consultables sur le site de la société (<http://www.ascencio.be>).

Le Rapport Annuel 2007 est consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

La date de clôture de l'exercice financier de la Société est le 30 septembre.

L'adresse de la direction financière est celle du siège social.

A compter de l'admission de ses actions aux négociations sur Euronext Paris, Ascencio assurera en France de manière simultanée une information identique à celle qu'elle diffuse en Belgique. Tous les communiqués et documents diffusés et mis à la disposition des actionnaires en Belgique seront ainsi diffusés et mis à la disposition des actionnaires en France de manière simultanée.

Elle fournira notamment aux actionnaires une information identique et simultanée en Belgique et en France sur la tenue des assemblées générales, les modalités de participation aux assemblées générales, le paiement des dividendes, les opérations sur son capital et les évolutions du nombre d'actions et de droits de vote et diffusera les mêmes informations en Belgique et en France relativement à son activité, ainsi qu'aux informations financières, annuelles, semestrielles et trimestrielles.

La diffusion de l'information en France se fera dans le respect des obligations découlant de la loi française à cet égard, soit une diffusion par voie électronique et, le cas échéant, par voie de presse écrite.

Ascencio s'engage à respecter le Règlement Général de l'AMF et notamment le principe d'équivalence posé à l'article 222-9 du Règlement Général selon lequel la Société assurera en France de manière simultanée une information identique à celle que la Société donne en Belgique.

La Société respectera l'ensemble des règles françaises et communautaires applicables aux sociétés étrangères dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, notamment les dispositions du Règlement Général de l'AMF relatives aux abus de marché, à l'appel public à l'épargne, aux programmes de rachat de titres de capital émis aux négociations sur un marché réglementé et à l'information permanente du public.

## PERSONNES RESPONSABLES DU DOSSIER D'ADMISSION

Jean-Marc DEFLANDRE  
CFO  
Ascencio SCA

Carl MESTDAGH pour la sprl Carl MESTDAGH,  
Présidente du Conseil d'Administration de  
Ascencio SA, gérant statutaire de Ascencio SCA

## CORRESPONDANT DE LA SOCIETE EN FRANCE

Conformément aux dispositions de l'article 216-1 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, Ascencio a désigné

Maître Béatrice LABBOZ

COURTOIS-LEBEL  
43-47, avenue de la Grande Armée  
75116 PARIS

en tant que correspondant établi en France, auprès de laquelle la Société élit domicile et l'habilite à :

- recevoir toutes correspondances de la part de l'AMF ;
- transmettre à l'AMF tous documents et informations prévus par les dispositions législatives et réglementaires ou répondant à toute demande d'information formulée par l'AMF en vertu de pouvoirs que celle-ci tient des dispositions législatives et réglementaires.

## ORGANISME EN CHARGE DU PAIEMENT DU DIVIDENDE EN FRANCE

Fortis Banque Luxembourg SA  
Avenue John F. Kennedy 50 - L-2951 Luxembourg

## ATTESTATION

« A notre connaissance, les données du présent résumé sont conformes à la réalité. Les informations mises à la disposition du public par Ascencio dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur Euronext Paris comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur ainsi que sur les droits attachés aux actions à admettre. Ces informations ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons que Ascencio a satisfait, sur le marché Euronext Brussels, à l'ensemble de ses obligations d'information périodique et permanente. »

---

Jean-Marc DEFLANDRE  
CFO  
Ascencio SCA

---

Carl MESTDAGH pour la sprl Carl MESTDAGH,  
Présidente du Conseil d'Administration de  
Ascencio SA, gérant statutaire de Ascencio SCA

Lieux où ce résumé du dossier d'admission peut être obtenu :

ASCENCIO SCA  
Avenue Jean Mermoz, 1 Bâtiment H Boîte 4  
6041 Gosselies - Belgique

Ce résumé est également accessible sur le site de la Société :

[www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

## ADMISSION AUX NEGOCIATIONS SUR EURONEXT PARIS

### 1. Présentation du résumé

Ce document d'information constitue un résumé du dossier déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et mis à disposition du public en vue de l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions de la société Ascencio. De plus amples informations sont disponibles dans le rapport annuel 2007 de Ascencio. Ce document est consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

La Société est admise aux négociations sur un marché réglementé de l'Espace européen (Euronext Brussels) depuis plus de dix-huit mois et a satisfait, sur cet autre marché réglementé, à l'ensemble de ses obligations d'information périodique et permanente.

Dans ces conditions, la Société peut bénéficier de la procédure simplifiée visée à l'article 212-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »).

Le présent résumé ne constitue pas un prospectus et ne doit pas être considéré comme tel. Ce document ne fait pas l'objet d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers mais a cependant été soumis à son appréciation.

Le document de référence retenu dans le cadre de cette procédure simplifiée est le prospectus (Rapport Annuel reconnu comme document d'enregistrement) publié le 6 février 2007 relatif à l'exercice 2006/2007 et ayant été approuvé en Belgique le 29 janvier 2007 par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (la « CBFA »). Ce document de référence peut être demandé auprès de Fortis Banque au numéro gratuit 0800/90.301 et peut être consulté au siège social ou sur les sites [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) et [www.fortisbanque.be/investir](http://www.fortisbanque.be/investir).

En outre un prospectus a été publié par la société en février 2007 à l'occasion de l'offre publique de vente de 894.191 actions et de l'inscription de toutes les actions de la société sur Eurolist by Euronext Brussels.

La date d'admission à la cote est prévue pour le 13 octobre.

### 2. Raisons de la demande d'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris

Ascencio envisage de réaliser prochainement des acquisitions en France. La demande d'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris offrirait la possibilité à Ascencio, sous certaines conditions et sur option, pour les opérations qu'elle réaliserait en France, de solliciter le statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC »).

### 3. Présentation et organisation de la Société

#### 3.1. Présentation générale

La société Ascencio a été constituée le 10 mai 2006 sous la dénomination sociale RETAIL IMMO, par acte passé devant le Notaire Olivier Vandebroucke à Lambusart (Fleurus), publié aux Annexes du Moniteur belge du 24.05.2006, sous le numéro 06087799. La société a la forme juridique d'une société en commandite par actions de droit belge dont le gérant, statutaire, associé commandité, est la société anonyme de droit belge Ascencio.

Ascencio est née de la volonté du groupe Mestdagh de mieux valoriser son expérience immobilière, développée depuis une dizaine d'année en parallèle à ses activités de distribution alimentaire. Fortis Real Estate, n°1 belge de la gestion d'actifs immobiliers, a rejoint ce projet au cours de l'année 2006.

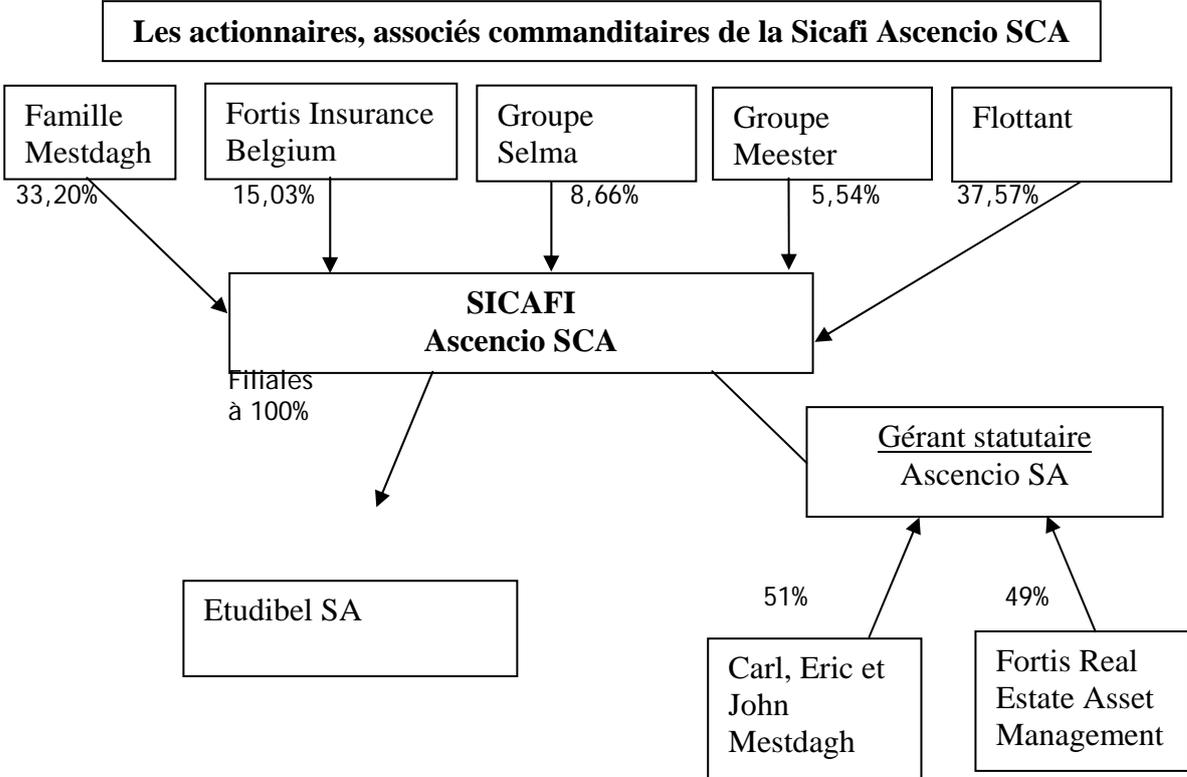
Les statuts ont été refondus pour les mettre en conformité avec son statut de Sicaf Immobilière de droit belge suivant procès verbal dressé par le notaire Louis Philippe Marcelis à Bruxelles le 23.10.2006 contenant notamment adoption de la dénomination sociale actuelle, publié aux annexes du Moniteur belge du 13.11.2006 sous le numéro 06170625.

Ascencio a été agréée en qualité de Sicafi par la CBFA en date du 31 octobre 2006. Les attributions du gérant de la Sicafi sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio SA au sein de laquelle Fortis Real Estate a pris une participation de 49 %.

Conformément à l'article 6 des statuts d'Ascencio, la Société a été constituée pour une durée illimitée.

Ascencio est cotée sur Nyse Euronext depuis le 14 février 2007 et est passée au marché continu un an après la première cotation.

3.2. Présentation générale d'Ascencio et ses participations



## Capital social

Le capital social d'Ascencio est fixé à 14.903.125 euros. Il est représenté par 2.980.625 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/ deux millions neuf cent quatre-vingt mille six cent vingt cinquième (1/2.980.625<sup>ème</sup>) de l'avoir social et entièrement libérées.

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, bte 4, associé commandité, 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 sans solidarité.

Les actions sont toutes des actions ordinaires et jouissent des mêmes droits et avantages.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur et dans les limites prévues par la loi belge.

Leur titulaire peut, à tout moment et à ses frais, demander la conversion de ses titres nominatifs en titres dématérialisés. Tout titre dématérialisé peut être converti en titre nominatif aux frais de l'actionnaire.

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

### 3.2.1. 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 10 avril 1995 relatif aux SICAF Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires.

### 3.2.2. Rachat d'actions

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 développé ci-dessous.

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 acquisitions et aliénations d'actions faites par des filiales visées à l'article 627 du Code des sociétés.
5. Le programme de rachat d'actions n'est pas mis en œuvre.

#### 3.4. Statut « Sicafi »

Depuis le 31 octobre 2006, Ascencio est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées à l'article 19 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. La Société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'article 7, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la dite loi.

La Société est soumise aux dispositions du livre II de la loi précitée du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi qu'à l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, relatif aux Sicaf immobilières.

La Société d'investissement immobilière à capital fixe publique (Sicaf immobilière - Sicafi), instaurée par la loi du 04.12.1990, permet la création en Belgique d'organismes de placement immobilier, tels qu'ils existent dans de nombreux pays : Real Estate Investments Trusts (REITs) aux Etats-Unis, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REITs en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REITs au Royaume-Uni.

Ce statut a fait l'objet d'un Arrêté Royal d'application daté du 10 avril 1995, modifié pour la dernière fois par l'Arrêté Royal du 21 juin 2006. La loi du 23 décembre 1994 a réglé les aspects fiscaux de l'agrément pour les sociétés existantes.

Les principales caractéristiques de la Sicafi sont les suivantes :

- société à capital fixe et à nombre fixe d'actions ;
- cotation boursière ;
- activité limitée aux placements immobiliers ;
- accessoirement, la Société peut placer ses actifs en valeurs mobilières ;
- diversification du risque : maximum 20% du patrimoine investi dans un seul immeuble ;
- endettement limité à 65% de l'actif en valeur de marché ;
- l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limité à 40% de la valeur du total des actifs et à 75% de celle d'un immeuble individuel ;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- évaluation régulière du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- comptabilisation des immeubles à leur juste valeur ;
- pas d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la Sicafi (mais non de ses filiales) ;
- au moins 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution doit obligatoirement être distribué ;
- la diminution de l'endettement au cours de l'exercice peut toutefois être soustraite du montant à distribuer ;
- précompte mobilier de 15%, libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique.

Aucun précompte mobilier n'est retenu pour les investisseurs non-résidents ayant une activité non lucrative. Les sociétés qui demandent leur agrément comme Sicafi ou qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt (exit tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5% (majoré de 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%).

### 3.5. Capitalisation boursière

Initialement cotée sur Euronext Brussels au marché réglementé des Small Caps selon le principe du double fixing le 14 février 2007, l'action Ascencio est passée au cours continu depuis le mois de février 2008.

La capitalisation boursière d'Ascencio s'élève à 151.117.687 euros au 31 mars 2008. Son principal secteur d'activité est l'immobilier commercial de périphérie. Ses actionnaires sont principalement des particuliers et des investisseurs institutionnels belges et étrangers, qui recherchent un profil de risque modéré avec un rendement en dividende élevé. Pour 2006/2007, un dividende brut de 2,48 euros par action a été distribué en 21 décembre 2007. Le rendement brut par action pour 2007 s'élève à 5,35%.

Lors de l'introduction en bourse, l'action Ascencio a été mise en vente à 50,00 euros (tout frais inclus). A l'ouverture de sa première cotation le 14 février 2007, la valeur est montée directement à 55,50 euros, soit un gain de 12%. Après la clôture de son premier exercice social, l'action Ascencio s'est stabilisée à 53,00 euros (cours de clôture) marquant une légère baisse, due à la conjoncture, de 4,5% par rapport à sa première cotation. Au 31 mars 2008, le cours d'Ascencio enregistré à la fermeture des marchés s'élevait à 50,70 euros.

Durant le premier semestre de l'exercice 2007/2008, l'action Ascencio a légèrement perdu par rapport à la courbe entamée en octobre 2007 mais le cours à la fermeture se maintient néanmoins aux alentours des 51 euros. Ce montant est quasiment équivalent à la valeur intrinsèque qui s'établit à 50,17 euros par action au 31 mars 2008 contre 48,13 euros par action au 31 mars 2007.

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

Les statuts de la Société peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Charleroi ou au siège social de la Sicafi ainsi que sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Les comptes statutaires et consolidés déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière, et peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce de Charleroi. Les décisions en matière de nomination et de destitution de membres du Conseil d'Administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge.

Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers ainsi que sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Les comptes annuels et les rapports y afférents sont consultables sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be). Ils sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le désir de les recevoir. Les rapports incluent les rapports de l'expert immobilier indépendant et du collègue des commissaires.

## 4. Régime fiscal applicable aux actions d'une sicaf immobilière de droit belge détenues par des résidents fiscaux de France

L'acquisition et la détention par des personnes physiques ou morales, résidents fiscaux de France au sens de l'article 1er -2 de la Convention fiscale entre la France et la Belgique en date du 10 mars 1964, telle que modifiée en dernier lieu par les avenants du 15 février 1971 et du 8 février 1999 (ci-après « la Convention »), d'actions d'Ascencio, dont la propriété n'est pas effectivement rattachée à un établissement stable ou une base fixe en Belgique, impliquent certaines conséquences d'ordre fiscal. Les informations données sont basées sur les dispositions légales et réglementaires françaises et sur la Convention en vigueur au moment de la rédaction du présent document et sont susceptibles d'être modifiées à l'avenir, avec effet rétroactif.

Ces informations sont données à titre purement indicatif et ne constituent pas un conseil juridique quant à la situation fiscale des actionnaires. Chaque actionnaire ou investisseur est invité à s'informer de sa situation fiscale particulière auprès de ses conseillers.

#### 4.1. Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

##### 4.1.1 Dividendes

Le précompte mobilier de 15%, libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique, n'est pas applicable aux investisseurs non-résidents ayant une activité non lucrative.

En vertu de la Convention (article 15), les dividendes versés par une société belge à une personne physique résidente fiscale française sont imposables en France. Toutefois ces dividendes sont soumis en Belgique à une retenue à la source qui ne peut excéder 15% du montant brut des dividendes versés.

Les dividendes distribués à des actionnaires privés résidents fiscaux français par Ascencio seront soumis en France à l'impôt sur le revenu au barème progressif et aux contributions sociales dans les conditions décrites ci-après, ou à un prélèvement forfaitaire libératoire.

##### Imposition suivant le barème progressif et contributions sociales

Les dividendes sont pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Ils bénéficient d'un abattement non plafonné de 40% sur le montant des revenus distribués et d'un abattement annuel, applicable après l'abattement de 40%, de 3.050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un pacte civil de solidarité ("PACS") faisant l'objet d'une imposition commune et de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées imposées séparément ainsi que pour les partenaires d'un PACS imposés séparément.

En outre, un crédit d'impôt est attribué aux actionnaires personnes physiques. Il est égal à 50% du montant du dividende perçu (avant application de l'abattement de 40% et de l'abattement de 1.525 euros ou de 3.050 euros selon le cas), plafonné à 230 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune ou à 115 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées imposées séparément ainsi que pour les partenaires d'un PACS imposés séparément. Ce crédit d'impôt est imputable sur l'impôt sur le revenu, ou restituable si son montant excède celui de l'impôt dû et s'élève à un minimum de 8 euros.

Par ailleurs, le montant des revenus distribués, avant application des abattements de 40% et de 1.525 euros ou de 3.050 euros, est soumis aux prélèvements sociaux :

- la contribution sociale généralisée ("CSG") au taux de 8,2% dont 5,8% sont déductibles du revenu global imposable au titre de l'année de son paiement ;
- la contribution additionnelle pour le remboursement de la dette sociale ("CRDS") au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- le prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu et la contribution additionnelle au prélèvement social de 2% perçue au taux de 0,3%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

En cas de retenue à la source prélevée en Belgique, conformément à la convention du 10 mars 1964 conclue entre la France et la Belgique, l'actionnaire personne physique peut imputer la retenue prélevée en Belgique sur l'impôt dû en France à raison des dividendes.

#### Option pour le prélèvement forfaitaire libératoire (loi de Finances pour 2008)

Les personnes physiques domiciliées en France peuvent opter pour le prélèvement libératoire. Le prélèvement est liquidé au taux de 18%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG de 8,2% ; prélèvement social de 2% et contribution additionnelle de 0,3% ; CRDS au taux de 0,5%), soit un taux d'imposition global de 29%.

Pour les revenus de source étrangère, le prélèvement est calculé sur le montant brut des revenus (augmenté du crédit d'impôt tel qu'il est prévu par la Convention). L'impôt étranger retenu à la source s'impute sur le prélèvement libératoire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit.

En cas d'option pour le prélèvement libératoire, la CSG n'est pas déductible et le dividende n'ouvre pas droit au crédit d'impôt de 50%.

#### 4.1.2 Plus ou moins-values de cession

En application de la Convention et des dispositions fiscales françaises actuellement en vigueur, une personne physique résidente de France est imposée sur la plus-value réalisée à l'occasion de la cession des actions qu'elle détient dans une société belge :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 18% (article 200 A.2 du CGI dans sa rédaction issue de la loi de Finances pour 2008) ;
- à la contribution sociale généralisée (CSG) de 8,2%, non déductible de la base imposable ;
- au prélèvement social de 2% augmenté d'une contribution additionnelle de 0,3% non déductible de la base imposable ;
- à la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5% non déductible de la base imposable ;
- soit une taxation globale de 29%.

La plus-value n'est, sauf cas particulier, imposée que si le montant annuel des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux excède 25.000 euros (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition ou cessions exonérées de titres, détenues dans le cadre d'un PEA). Pour l'appréciation de ce plafond, il convient de prendre en compte l'ensemble des opérations sur valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal directement ou par personnes interposées.

En cas de dépassement de ce plafond, la plus-value de cession peut-être diminuée des pertes de même nature subies au cours de la même année et des pertes des 10 années antérieures.

En cas de moins-value, cette dernière peut être imputée sur d'autres plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession de 25.000 euros visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

#### 4.1.3 Eligibilité des actions Ascencio au Plan d'Epargne en Actions (PEA)

Les actions émises par les sociétés établies dans un autre Etat membre de la Communauté européenne et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent sont en principe éligibles au titre des actifs pouvant être détenus dans le cadre d'un PEA, institué par la loi n° 92-666 du 16 juillet 1992. Compte tenu de la fiscalité applicable en Belgique aux sociétés bénéficiant du statut de SICAFI, les actions Ascencio ne sont, a priori, pas éligibles au PEA.

Précisons toutefois que la société doit opter, via sa succursale en France, pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées ("SIIC") prévu à l'article 208 C du CGI (exonération d'impôt sur les sociétés sous condition de distribution). A compter de la prise d'effet de cette option, laquelle devrait intervenir au plus tard au cours du premier semestre 2009, les actions Ascencio devraient être admises au PEA : l'on rappellera, en effet, que les titres des SIIC sont admis au PEA (article L. 221-31.I.4° du code monétaire et financier).

## 4.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

### 4.2.1 Dividendes

En vertu de l'article 15 de la Convention fiscale entre la France et la Belgique, les dividendes versés par une société belge à une société française sont imposables en France.

Toutefois, ces dividendes sont soumis en Belgique à une retenue à la source qui ne peut excéder 15% du montant brut des dividendes versés, lorsque la société française qui perçoit ces dividendes détient moins de 10% du capital de la société distributrice ; - Le taux de la retenue à la source applicable en Belgique est réduit à 10% lorsque la société française bénéficiaire des dividendes versés détient au moins 10% du capital social de la société belge depuis le début du dernier exercice social de celle-ci clos avant la distribution. La retenue à la source pratiquée en Belgique ouvre le droit en France à un crédit d'impôt correspondant à l'impôt prélevé en Belgique, imputable sur l'impôt sur les sociétés dû en France à raison des dividendes perçus, lorsque ces derniers sont compris dans le bénéfice imposable de la société française.

En outre, il est précisé qu'en application de la Directive 90/435/CEE du Conseil de l'Union européenne concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents, telle que modifiée en dernier lieu par la Directive 2003/123/CE du 22 décembre 2003, les dividendes versés par une filiale belge à sa société mère peuvent, sous certaines conditions, ne pas être soumis à retenue à la source en Belgique lorsque la société française détient au moins 20% du capital de la société distributrice. Il est renoncé totalement à la perception du précompte mobilier sur les dividendes dont le débiteur est une société, association, établissement ou organisme qui a en Belgique son siège social, son principal établissement ou son siège de direction ou d'administration, dont le bénéficiaire est identifié comme étant un épargnant non-résident qui ne se livre pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et qui est exempté de tout impôt sur les revenus dans le pays dont il est résident.

Il est également renoncé totalement à la perception du précompte mobilier sur les dividendes dont le débiteur est une société d'investissement visée aux articles 114, 118 et 119 quinquies de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers, à l'exclusion des sociétés d'investissement immobilières à capital fixe visées à l'article 2, 1° de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières, et dont le bénéficiaire est identifié comme étant un épargnant non-résident. Cette renonciation n'est pas applicable à la partie du revenu distribué qui provient de dividendes que la société d'investissement a recueillis elle-même d'une résidente.

Par ailleurs, quel que soit le bénéficiaire des revenus visés ci-après, il est renoncé totalement à la perception du précompte mobilier sur les dividendes distribués par une société d'investissement immobilière à capital fixe visée à l'article 2, 1°, de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux SICAF immobilières, pour autant qu'à la clôture de l'exercice comptable auquel se rapportent les dividendes, au moins 60% des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4°, de l'arrêté précité soit investi directement ou indirectement dans des biens immeubles situés en Belgique et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Ceci n'est pas le cas pour Ascencio.

#### 4.2.1.1 Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère

Les dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, autres que les sociétés mères, sont inclus dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%, ou, le cas échéant, au taux réduit de 15% dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de douze mois pour les entreprises réalisant un chiffre d'affaires de moins de 7.630.000 euros, ramené, s'il y a lieu, à douze mois, et dont le capital, entièrement libéré, est détenu de manière continue pour 75% au moins par des personnes physiques ou par une société répondant aux mêmes conditions de libération du capital, de chiffre d'affaires et de détention du capital.

La contribution sociale de 3,3% est en outre applicable (article 235 ter ZC du CGI) ; elle est assise sur l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement limité à 763.000 euros par période de douze mois. Sont toutefois exonérées de cette contribution les entreprises réalisant un chiffre d'affaires de moins de 7.630.000 euros, ramené, s'il y a lieu, à douze mois, et dont le capital, entièrement

libéré, est détenu de manière continue pour 75% au moins par des personnes physiques ou par une société répondant aux mêmes conditions de libération du capital, de chiffre d'affaires et de détention du capital.

#### 4.2.1.2 Personnes morales ayant la qualité de société mère

Les dividendes encaissés par des personnes morales détenant au moins 5% du capital de la société distributrice sont exonérés d'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions du régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du CGI (sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges forfaitaire fixée à 5% des participations, crédits d'impôts compris, dans la limite du montant des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice de rattachement des dividendes).

Cependant, lorsqu'ils sont prélevés sur des bénéfices exonérés, les dividendes distribués par des SIIC n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères et sont imposés dans les conditions décrites au 4.2.1.1.

#### 4.2.2 Plus-values

##### Régime de droit commun

Les plus-values réalisées lors de la cession de titres en portefeuille sont incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 33,33% (ou, le cas échéant, au taux de 15% dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de douze mois pour les entreprises qui remplissent les conditions exposées au 4.2.1.1) augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Les moins-values réalisées lors de la cession des titres en portefeuille viennent, en principe, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés au taux normal dans les conditions de droit commun.

##### Régime spécial des plus-values à long terme

Les plus-values réalisées lors de la cession des actions de société à prépondérance immobilière cotée, qui sont ou sont assimilées à des titres de participation, sont imposées au taux de 16,5% majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% précitée, à condition que ces titres aient été détenus depuis au moins deux ans au moment de leur cession.

Les moins-values subies lors de la cession d'actions de société à prépondérance immobilière cotée qui relèvent du régime des plus-values à long terme susvisé sont imputables sur les plus-values de même nature ou sur des plus-values à long terme taxables au taux de 15% réalisées au cours de l'exercice de leur constatation ou, en cas de moins-value nette à long terme au titre de cet exercice, de l'un des dix exercices suivants. Ces moins-values ne sont pas déductibles du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

#### 4.3 Impôt de bourse

##### Impôt de bourse en France

*Supprimé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.*

##### Impôt de bourse en Belgique

Le non-résident agissant pour son propre compte peut être exempté du paiement de la taxe sur les opérations boursières, à condition de fournir à l'intermédiaire professionnel en Belgique une attestation certifiant son statut de non-résident.

## 5. Principes comptables de la Société

Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clôturé le 30 septembre 2007 comprennent la Société et ses filiales. Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le gérant en date du 19 novembre 2007 et approuvés par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 18 décembre 2007.

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adoptés 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.

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

## 6. Actionariat

Les actionnaires d'Ascencio sont essentiellement des particuliers et des investisseurs institutionnels belges qui recherchent un profil de risque modéré avec un rendement en dividende élevé.

Situation de l'actionariat au 1<sup>er</sup> septembre 2008 (en capital et en droit de vote)

Société	Nombre total actions émises et droits de vote	%
Famille Mestdagh & sociétés liées	989.552	33,20
Fortis Insurance Belgium	447.946	15,03
Groupe Selma	258.435	8,67
Groupe de Meester	165.147	5,54
Flottant	1.119.545	37,56
<b>Nombre d'actions émises et droit de vote</b>	<b>2.980.625</b>	<b>100</b>

## 7. Activité

### Objet social

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers. En conséquence à titre principal, la Société investit en biens immobiliers, à savoir :

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

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

Elle peut notamment, tant en Belgique qu'à l'étranger, conformément à la réglementation applicable aux Sicaf immobilières et aux présents statuts :

- 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,
- 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 ;
- 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;
- contracter des emprunts,
- consentir des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers;
- consentir des crédits au profit d'une filiale ou d'une filiale commune de la société et se porter garant d'une telle filiale ;
- détenir tout droit intellectuel utile ou nécessaire à la réalisation de son objet social ;
- 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.

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.

## Stratégie

Ascencio a pour objectif de mener une politique de croissance par l'acquisition ou l'apport de biens principalement retail dans le but d'accroître sa diversification tant au niveau des locataires de qualité qu'au niveau des localisations.

Ascencio s'est donc fixé comme politique d'investir principalement dans le marché de l'immobilier commercial de périphérie. En fonction des opportunités, elle s'intéresse également à d'autres secteurs tels que le semi-industriel, le bureau et, de manière beaucoup plus accessoire, le résidentiel. Son objectif de départ lors de l'entrée en bourse en février 2007 était de réaliser 20 millions d'euros d'investissements par an.

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

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

Dans ce secteur, le nombre de permis socio-économiques autorisant l'exploitation de différentes enseignes est peu élevé et ne s'accroît pas au rythme des demandes de nouvelles implantations. Par conséquent, les surfaces non louées sont peu importantes. Cela permet à Ascencio d'obtenir des revenus locatifs stables : la prévision en matière de loyers pour l'exercice 2006-2007 a été atteinte et grâce à une politique d'investissement active, elle a dépassé de 70 % ses prévisions initiales d'investissements. En outre, sa stratégie a permis d'accroître significativement la valeur de son portefeuille.

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

- Les immeubles commerciaux doivent :
  - exploités par des enseignes de qualité comme Champion/Groupe Mestdagh, Delhaize, Intersport, M. Bricolage, Super GB, Kréfel, ... ;
  - répondant à différents critères 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 manoeuvres appropriées pour les camions, bonne résistance au feu, hauteur utile suffisante).
  
- Les immeubles semi-industriels doivent :
  - être situés en périphérie de la région bruxelloise (Brabant wallon et Brabant flamand) ou périphéries cibles (Liège aéroport, Charleroi aéroport, ... ) ;
  - répondre aux critères de localisation tels que l'accessibilité par la route, la proximité d'un pôle logistique important, ... ;
  - répondre à des critères qualitatifs et techniques : rapport de superficie entre bureaux et halls, disposant de surfaces de manoeuvres suffisantes pour les camions, présentant une bonne résistance au feu, une hauteur utile suffisante ainsi que d'une bonne résistance des sols aux charges.

- Les bureaux doivent :
  - répondre aux critères suivants: accessibilité, sécurité, parking, hauteur des faux plafonds, gaines de sol et périphériques, air conditionné, ascenseur, kitchenette, etc.

La société met également en avant la réalisation des arbitrages des immeubles à acquérir ou à céder, en anticipant les cycles du marché, ainsi que la réalisation d'audits les plus complets possibles. Bien qu'une part importante de son portefeuille soit localisée en Wallonie, Ascencio veille à une répartition géographique équilibrée de ses investissements sur le territoire belge et s'adresse aux agents immobiliers présents sur la place pour commercialiser les surfaces vacantes.

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

### Réalisations 2008

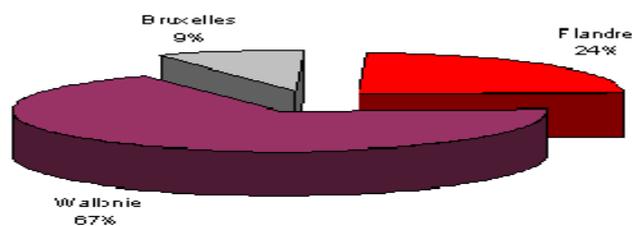
Par acte authentique en date du 22 avril 2008, la société a acquis deux magasins de vente d'articles de sports appartenant à la société Primo Stadion SA pour le prix de 3.387.096 euros, valeur d'acquisition. Les magasins sont situés à Andenne et à Brugge. Ils ont tous deux une surface d'environ 1.000 m<sup>2</sup>. Ces magasins sont entièrement reloués à l'ancien propriétaire pour une durée de 18 ans.

Au 30 juin 2008, la valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur s'établit à 268.175.000 euros. Elle est en progression par rapport à la valeur établie au 31 mars 2007 en raison des acquisitions et de la réévaluation du portefeuille.

Au 30 juin 2008, son portefeuille comprend 108 immeubles répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 252.840 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation est de 94,54% (hors garantie locative).

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

### **Répartition géographique**



## Projets futurs

Ascencio continue à s'engager dans une politique d'investissement dynamique grâce à laquelle elle se positionne comme un acteur important dans le segment du retail et compte ainsi poursuivre sa stratégie d'investissement sur le marché de l'immobilier commercial.

Toutefois l'évolution actuelle du marché incite à la prudence et à la vigilance tant en ce qui concerne la qualité des immeubles sélectionnés que la valeur de leurs locataires.

Ascencio a également pour objectif de se concentrer davantage sur son cœur de métier, ce qui pourrait se traduire par certaines réalisations d'actifs.

En outre, Ascencio souhaite développer ses activités en France via une succursale, ayant la qualité d'établissement stable. Cette succursale débutera son activité à la suite de la réalisation des projets d'acquisition de la Société en France et aura pour activité la gestion des actifs français du Groupe et la recherche de nouveaux investissements correspondant aux critères stratégiques définis par Ascencio. Elle agira de manière autonome et sous la supervision d'Ascencio.

Sa stratégie d'investissement sera identique à celle appliquée à ce jour, qui est basée, notamment, sur l'acquisition d'immeubles loués à long terme à des occupants de premier rang et des partenariats immobiliers avec des contreparties qui sont des sociétés industrielles ou de services souhaitant se concentrer sur leur métier principal.

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

## **8. Gestion des risques**

### **8.1. Risque locatif**

Les locataires sont essentiellement des enseignes reconnues et nationales. Les loyers sont généralement payés par trimestre et par anticipation; ils sont indexés sur base de l'indice santé et évoluent donc avec l'inflation.

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

Le premier des locataires de la société est l'enseigne Champion avec 18,34% des loyers. Les autres locataires représentent moins de 5% des loyers.

En outre, le risque de destruction des immeubles est couvert par une police d'assurances adaptée aux valeurs de reconstruction des immeubles.

## 8.2. Risque de coûts opérationnels

Les risques de coûts opérationnels dépendent essentiellement de deux facteurs :

- l'âge et la qualité des immeubles qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation. Ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles, tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée ;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureaux et la rotation des locataires déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients. Ces dépenses sont minimisées par la gestion commerciale active du portefeuille.

## 8.3. Risque lié à l'environnement économique

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

La surabondance de l'offre d'immeubles et la présence d'espaces inoccupés peuvent exercer une pression à la baisse des loyers. Toutefois, ce risque est atténué dans le secteur du retail par la présence de baux commerciaux à long terme, la demande persistante de nouvelles implantations par les chaînes de distribution internationales, la difficulté de trouver des terrains pour de nouvelles implantations et la difficulté d'obtenir les permis d'exploitation nécessaires.

## 8.4. Risque lié à l'évolution de la réglementation

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

## 8.5. Risque de financement - Risque de taux élevés

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

Pour les crédits dont la durée est clairement définie, les taux sont fixés contractuellement pour toute la durée des crédits rendant de ce fait toute hausse des taux sans effet sur l'endettement de la société.

La partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe (taux variable) reste quant à elle plus sensible à l'évolution des taux d'intérêts ; des outils de couverture permettent toutefois de limiter sensiblement ce risque en fonction des opportunités de marché et du risque que la société accepte de supporter.

A cette fin, un instrument de couverture sous la forme d'un produit dérivé construit sur la base d'un IRS (interest rate swap) et d'une swaption (option exerçable trimestriellement par la banque à partir du 1er octobre 2008) a été mis en place pour l'exercice 2007/2008 afin de couvrir une partie de l'endettement (soit 20 millions d'euros) contre un risque d'augmentation des taux.

## 8.6. Risque de liquidité

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

## 9. Gouvernance d'entreprise

En application des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise publiée le 9 décembre 2004 par la Commission Corporate Governance, Ascencio s'est dotée, dès son premier exercice social, d'une charte de gouvernance d'entreprise afin d'adopter des principes de gouvernance d'entreprise et de les rendre transparents. La charte peut être consultée sur le site de la société [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

La charte de gouvernement d'entreprise décrit les aspects principaux de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio et de son gérant statutaire, Ascencio SA. Elle est complétée par les documents suivants qui en font partie intégrante :

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

### 9.1. Organes de gestion

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

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

#### 9.1.1. Gérant statutaire

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

La rémunération du gérant est calculée chaque année en fonction du dividende brut de l'exercice comptable concerné tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la société. Cette part est égale à 4% du dividende brut distribué. La part ainsi calculée est due au dernier jour de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation du dividende par l'assemblée générale de la société. Le calcul de la part du gérant est soumis au contrôle du commissaire-réviseur. Il a en outre droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la Sicafi.

## 9.1.2. Conseil d'administration du gérant statutaire

### 9.1.2.1. Composition et rôle du conseil d'administration

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

Les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes suivants :

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

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

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

Les membres du conseil d'administration sont les suivants :

- **SPRL Carl Mestdagh**, représenté par Monsieur Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration exécutif

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

- **S.A. Gernel**, représentée par Madame Fabienne D'Ans, Administrateur non exécutif

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

- **SPRL Alain Devos**, représenté par Monsieur Alain Devos, Administrateur non exécutif

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

- **Benoît Godts**, Administrateur non exécutif

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

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

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

- **Thomas Spitaels**, Administrateur non exécutif, indépendant

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

- **Damien Fontaine**, Administrateur non exécutif, indépendant

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

- **Hugues Bultot**, Administrateur non exécutif, indépendant

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

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

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

### 9.1.2.2. Présidence du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit son président sur proposition des administrateurs, eux-mêmes désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh (et ce aussi longtemps que ceux-ci détiendront au moins 51% des actions de Ascencio SA).

Le président du conseil d'administration :

- se voit confier des missions spécifiques liées à la stratégie d'investissement et au développement de la Sicafi ;
- établit des relations étroites, selon les cas, avec les dirigeants effectifs, en leur apportant soutien et conseil, dans le respect des responsabilités exécutives de ces derniers ;
- peut, à tout moment, demander aux dirigeants effectifs un rapport sur tout ou partie des activités de l'entreprise ;
- organise les réunions du conseil d'administration ; établit, en consultation le cas échéant avec les dirigeants effectifs, le calendrier et l'agenda des réunions du conseil d'administration ;
- prépare, préside et dirige les réunions du conseil d'administration et s'assure de ce que les documents sont distribués avant les réunions afin que les destinataires disposent du temps nécessaire pour les examiner ;
- supervise et s'assure de la qualité de l'interaction et du dialogue permanent au niveau du conseil d'administration ;
- peut, à tout moment et sans déplacement, prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de tous les documents de la Sicafi ; dans le cadre de l'exécution de son mandat, il peut requérir des administrateurs, des cadres et des préposés de la Sicafi toutes les explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires ;
- préside et dirige les assemblées générales des actionnaires de la Sicafi et s'assure de leur déroulement efficace.

### 9.2. Comités consultatifs

Conformément au code Lippens, le conseil d'administration constitue des comités spécialisés ayant pour mission de procéder à l'examen de questions spécifiques et de le conseiller à ce sujet. La prise de décisions reste une compétence collégiale du conseil d'administration. Le conseil d'administration établit et publie dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise le règlement d'ordre intérieur de chaque comité en en détaillant le rôle, la composition et le fonctionnement.

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

#### 9.2.1. Comité d'audit

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

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

Le comité formule tous avis et recommandations au conseil d'administration dans ces domaines.

#### 9.2.2. Comité de nomination et de rémunération

Le Comité de Nomination et de Rémunération n'existe pas encore mais l'intention est de le créer

### 9.3. Comité de direction

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

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

Ascencio dispose d'une équipe opérationnelle de 10 personnes placées sous la direction et la responsabilité d'Ascencio SA.

Les principaux responsables sont :

- Sprl Carl Mestdagh, CEO,
- Jean-Marc Deflandre, CFO,
- Jacqueline Paulus, Directeur Immobilier
- Stéphanie Vanden Broecke, Directeur Juridique

### 9.4. Règlement des conflits d'intérêts

Un souci constant des mécanismes mis en place est d'éviter que l'intérêt des co-promoteurs (Fortis Real Estate d'une part, Carl, Eric et John Mestdagh, d'autre part) 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 sont les articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi que l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 (qui prévoit l'obligation d'informer la CBFA dans une série de cas).

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

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

En conséquence, Fortis Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, et Carl, Eric et John Mestdagh et les sociétés qu'ils contrôlent, d'autre part, ont octroyé à la Sicafi un droit de premier refus sur les « produits d'investissement », c'est-à-dire les biens immobiliers (au sens de l'article 2, 4°, 1er, 2ème, 3ème et 6ème tiret de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995) loués (ou en état d'être loués) ou achevés (ou en état de futur achèvement), dans le secteur du retail d'une valeur « acte en mains » de moins de 20.000.000 euros qui leur seraient proposés.

En vertu de ce droit de premier refus, Fortis Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, et Carl, Eric et John Mestdagh et les sociétés qu'ils contrôlent, d'autre part, se sont engagés à ne pas acquérir un tel produit d'investissement pour lequel la Sicafi aurait marqué un intérêt.

De même, Fortis Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, et Carl, Eric et John Mestdagh et les sociétés qu'ils contrôlent, d'autre part, se sont engagés à informer la Sicafi (après avoir sécurisé leurs droits sur de tels projets) des projets de développement (c'est-à-dire des produits d'investissement potentiels) qu'ils envisagent de développer ou auxquels ils envisagent de participer et dont ils considèrent qu'ils sont susceptibles de rentrer dans la politique de placement qu'ils conçoivent pour la Sicafi. Si la Sicafi marque un intérêt pour un tel projet, Fortis Real Estate et MM. Mestdagh se sont engagés à faire leurs meilleurs efforts pour que la Sicafi ait l'occasion d'y participer ou de l'acquérir lorsqu'il sera commercialisé.

### 9.5. 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 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.

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 d'Ascencio pour une durée de trois ans.

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

Les deux commissaires forment un collège.

#### 9.6. Expert immobilier

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

Conformément à l'Article 56 de l'Arrêté Royal du 10.04.1995, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la Sicaf immobilière et de ses filiales.

L'évaluation constitue la valeur comptable des immeubles reprise au bilan. En outre, à la fin de chacun des 3 premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens concernés.

La valeur du portefeuille est donc estimée sur une base trimestrielle et annuelle.

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1	Bilan et Comptes de résultats consolidés au 30/09/2007
ANNEXE 2	Bilan et Comptes de résultats consolidés au 30/06/2008

Bilan consolidé		Notes	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
<b>ACTIF</b>			
<b>I</b>	<b>Actifs non courants</b>		
A	Goodwill		457
B	Immobilisations incorporelles		
C	Immeubles de placement	3 + 5	211 156
D	Projets de développement		
E	Autres immobilisations corporelles	6	600
F	Actifs financiers non courants	7	611
G	Créances de location - financement		
H	Participations mises en équivalence		
I	Créances commerciales et autres actifs non courants		
J	Actifs d'impôts différés		
	<b>Total Actifs non courants</b>		<b>212 824</b>
<b>II</b>	<b>Actifs courants</b>		
A	Actifs détenus en vue de la vente		
B	Actifs financiers courants		
C	Créances de location - financement		
D	Créances commerciales		517
E	Créances fiscales et autres actifs courants	8	2 061
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 933
G	Comptes de régularisation	9	36
	<b>Total Actifs courants</b>		<b>6 547</b>
	<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>219 371</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>			
<b>I</b>	<b>Capitaux propres</b>		
A	Capital	10	14 805
B	Prime d'émission	10	125 735
C	Actions propres		
D	Réserves	11	3 658
E	Résultat	12	11 927
	<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>		
	<i>Résultat de l'exercice</i>		11 927
F	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4 289
	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	14	-264
H	Ecart de conversion		
	<b>Total des capitaux propres</b>		<b>151 572</b>

<b>II</b>	<b>Passif</b>		
	<b>Passifs non courants</b>		
A	Provisions	15	145
B	Dettes financières non courantes		
	- Etablissement de crédit	16	53 616
	- Location - financement	16	5 003
C	Autres passifs financiers non courants	17	918
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
E	Autres passifs non courants	18	312
F	Passifs d'impôts différés		
	<b>Passifs non courants</b>		<b>59 994</b>
	<b>Passifs courants</b>		
A	Provisions		
B	Dettes financières courantes		
	- Etablissement de crédit	16	165
	- Location - financement	16	433
C	Autres passifs financiers courants		
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		1 052
	- Exit tax et impôts sociétés	19	5 176
	- Autres	20	141
E	Autres passifs courants		195
F	Comptes de régularisation	21	643
	<b>Passifs courants</b>		<b>7 805</b>
	<b>Total Passif</b>		<b>67 799</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>219 371</b>

Compte de résultats consolidé		Notes	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
I	Revenus locatifs	22	13 725
II	Reprise de loyers cédés et escomptés		
III	Charges relatives à la location		
	<b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>		<b>13 725</b>
IV	Récupération de charges immobilières	23	6
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	1 127
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	-1 126
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		
	<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>		<b>13 732</b>
IX	Frais techniques	25	-263
X	Frais commerciaux		
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		
XII	Frais de gestion immobilière	26	-812
XIII	Autres charges immobilières	27	-361
	<b>Charges immobilières</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>12 296</b>
XIV	Frais généraux	28	-2 008
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	29	-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>10 102</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement		
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers		
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement		5 071
	Perte de valeur sur goodwill		-1 116
	<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>14 057</b>
XIX	Revenus financiers	30	32
XX	Charges d'intérêts	31	-1 967
XXI	Autres charges financières	32	-28
	<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>		<b>-1 963</b>
	<b>Résultat avant impôt</b>		<b>12 094</b>
XXII	Produits des participations mises en équivalence		
XXIII	Impôt des sociétés	33	-167
XXIV	Exit tax		
	<b>Impôts (XXIII+XXIV)</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>11 927</b>
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		2 980 625
	Résultat net par action (EUR)	34	4,00

Tableau consolidé des flux de trésorerie		Notes	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice			0
Résultat de l'exercice			11 927
+ Résultat financier			1 963
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)			167
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie			-3 556
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements			-5 071
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières			1 116
+ Autres charges non décaissées			399
Variations du besoin en fonds de roulement			244
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)			-580
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régul)			824
- Impôts payés (+ impôts encaissés)			-3 756
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>			<b>6 989</b>
- Acquisitions d'immeubles de placement			-13 136
- Acquisition de sociétés immobilières (net du cash)			-27 826
- Acquisition d'autres actifs			-77
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>			<b>-41 039</b>
Transaction sur le capital (1)			-854
Nouveaux emprunts contractés			52 696
Emprunts et comptes-courants remboursés			-11 112
Remboursement des dettes de location-financement			-479
Augmentation des actifs non-courants			-611
Variation de la juste valeur des actifs financiers			
Intérêts payés			-1 688
Intérêts reçus			31
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>			<b>37 983</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>			<b>3 933</b>

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

Bilan consolidé ASCENCIO SCA	30/06/2008 (x 1.000 EUR)	30/06/2007 (x 1.000 EUR)
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs non courants</b>		
Goodwill	457	444
Immobilisations incorporelles		
Immeubles de placement	252 269	196 991
Projets de développement		
Autres immobilisations corporelles	742	606
Actifs financiers non courants	615	611
Créances de location - financement		
Participations mises en équivalence		
Créances commerciales et autres actifs non courants		
Actifs d'impôts différés		
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>254 083</b>	<b>198 652</b>
<b>Actifs courants</b>		
Actifs détenus en vue de la vente		
Actifs financiers courants		
Créances de location - financement		
Créances commerciales	254	175
Créances fiscales et autres actifs courants	2 024	1 094
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 557	3 487
Comptes de régularisation	30	209
<b>Total Actifs courants</b>	<b>6 865</b>	<b>4 965</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>260 948</b>	<b>203 617</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>		
Capital	14 805	14 805
Prime d'émission	125 735	125 735
Actions propres		
Réserves	7 613	3 658
Résultat	8 652	7 849
<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>	573	0
<i>Résultat de l'exercice</i>	8 079	7 849
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4 289	-4 289
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-264	0
Ecarts de conversion		
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>152 252</b>	<b>147 758</b>

<b>Passif</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
Provisions	58	145
Dettes financières non courantes		
- Etablissement de crédit	92 325	42 476
- Location - financement	5 351	6 113
Autres passifs financiers non courants	397	1 052
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
Autres passifs non courants	574	0
Passifs d'impôts différés		
<b>Passifs non courants</b>	<b>98 705</b>	<b>49 786</b>
<b>Passifs courants</b>		
Provisions		
Dettes financières courantes		
- Etablissement de crédit	24	0
- Location - financement	296	432
Autres passifs financiers courants		
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
- Dettes commerciales	259	372
- Exit tax et impôts sociétés	7 972	4 082
- Autres	304	311
Autres passifs courants	470	0
Comptes de régularisation	666	876
<b>Passifs courants</b>	<b>9 991</b>	<b>6 073</b>
<b>Total Passif</b>	<b>108 696</b>	<b>55 859</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>260 948</b>	<b>203 617</b>

Compte de résultats consolidé ASCENCIO SCA	30/06/2008 (x 1.000 EUR)	30/06/2007 (x 1.000 EUR)
Revenus locatifs	12 790	10 254
Reprise de loyers cédés et escomptés		
Charges relatives à la location		
<b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>	<b>12 790</b>	<b>10 254</b>
Récupération de charges immobilières		
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	787	289
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-694	-289
Autres recettes et dépenses relatives à la location		
<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>	<b>12 883</b>	<b>10 254</b>
Frais techniques	-593	-352
Frais commerciaux		
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		
Frais de gestion immobilière	-854	-773
Autres charges immobilières	-148	-75
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1 595</b>	<b>-1 200</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>	<b>11 288</b>	<b>9 054</b>
Frais généraux	-1 152	-1 884
Autres revenus et charges d'exploitation	100	98
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>	<b>10 236</b>	<b>7 268</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	61	0
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 453	2 135
<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>11 750</b>	<b>9 403</b>
Revenus financiers	200	29
Charges d'intérêts	-3 242	-1 417
Autres charges financières	-130	0
<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>	<b>-3 172</b>	<b>-1 388</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>8 578</b>	<b>8 015</b>
Produits des participations mises en équivalence		
Impôt des sociétés	-499	-166
Exit tax		
<b>Impôts (XXIII+XXIV)</b>	<b>-499</b>	<b>-166</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>8 079</b>	<b>7 849</b>
Résultat net par action (EUR)	2,71	2,63
Montant distribuable (100%)	6 840	5 726
Ratio d'endettement	41,38%	26,93%
Ratio de diversification	18,34%	ns
Valeur intrinsèque par action	51,08	49,57