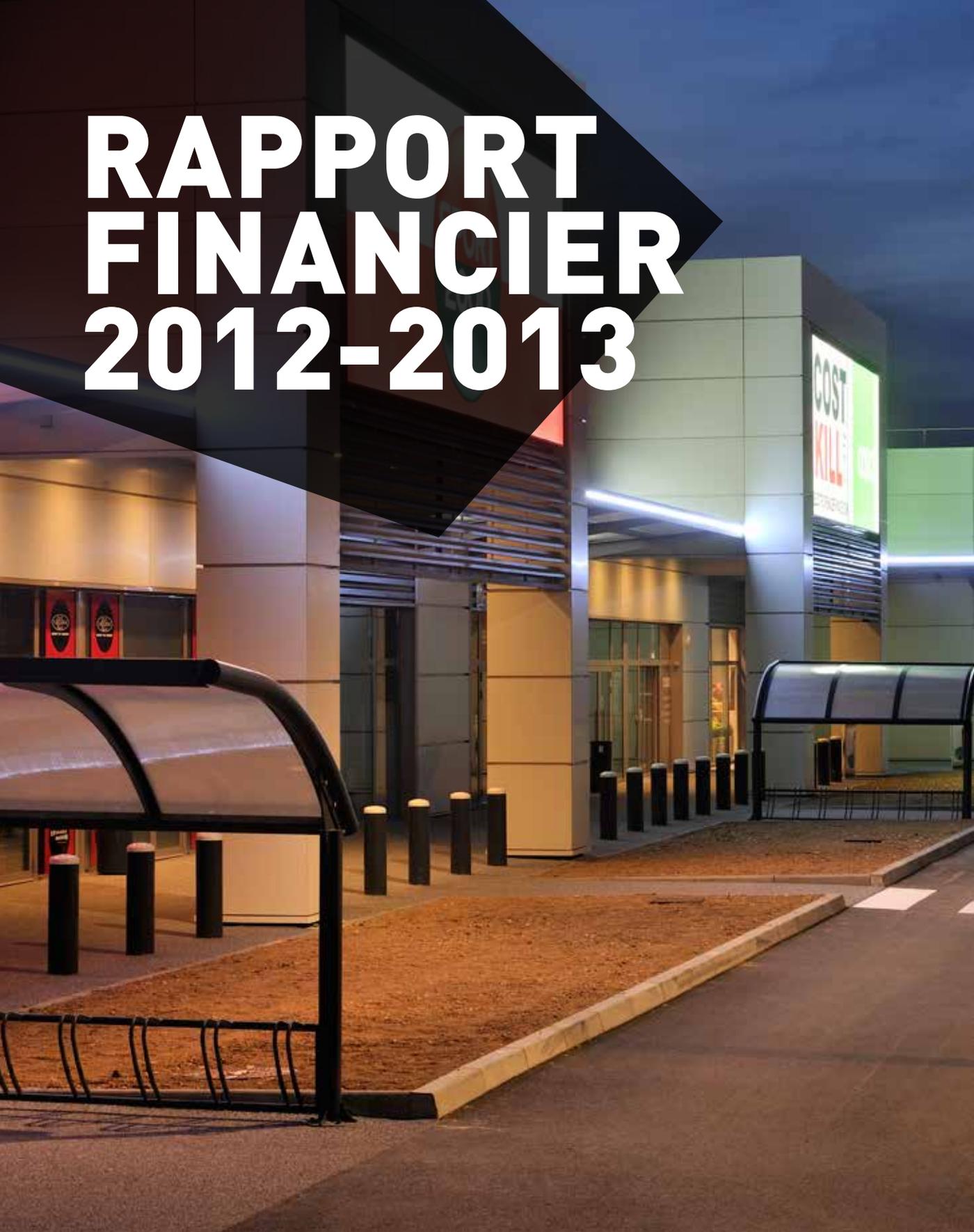


# RAPPORT FINANCIER 2012-2013



# SOMMAIRE

1

FACTEURS  
DE RISQUES

7

PROFIL

8

LETTRE AUX  
ACTIONNAIRES

9

CHIFFRES-CLÉS

10

OBJECTIF ET POLITIQUE  
D'INVESTISSEMENT

12

RAPPORT  
DE GESTION

36

ASCENCIO  
EN BOURSE

38

RAPPORT  
IMMOBILIER

54

RAPPORT FINANCIER

60

NOTES SUR  
LES COMPTES  
CONSOLIDÉS

85

RAPPORT FINANCIER  
SEMESTRIEL AU  
31 MARS 2013

101

INFORMATIONS  
GÉNÉRALES

# FACTEURS DE RISQUES

Dans ce chapitre les principaux risques auxquels Ascencio est confrontée sont décrits ainsi qu'un certain nombre de mesures visant à compenser et/ou limiter l'impact potentiel des risques identifiés. Cependant, si certains des risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats d'Ascencio seraient affectés négativement.

## 1. LE MARCHÉ

### 1.1 La conjoncture économique

La conjoncture économique morose que traverse l'économie mondiale perdure et n'est pas sans impact sur les locataires d'Ascencio. Même si les chiffres de la consommation en Belgique semblent moins souffrir que dans d'autres pays européens, les marges de nombreuses enseignes sont sous pression et les locataires tentent de négocier lors d'une commercialisation ou de renégocier leurs loyers à la baisse, parfois avant même l'échéance contractuelle, ou encore de geler l'indexation du loyer.

Ascencio privilégie en ce cas le dialogue pour trouver une solution qui permette de préserver les intérêts de chacune des parties en présence. Au niveau régional, Ascencio ne ressent pas de disparité entre les différentes régions dans lesquelles elle a investi car elle prête une attention particulière aux zones de chalandises dans lesquelles se trouvent tous ses biens immobiliers.

Le ralentissement économique général affecte les ventes d'une large majorité d'enseignes et peut se traduire par une fragilisation de leur solidité financière, surtout dans le chef de commerçants indépendants. Dans ce contexte, le fait que les grandes chaînes du secteur alimentaire soient les plus gros locataires d'Ascencio donne un caractère plus défensif au portefeuille d'Ascencio.

La conjoncture économique peut également impacter la juste valeur du portefeuille immobilier, le risque de vide locatif et entraîner l'insolvabilité de nos locataires. Ces risques sont développés ci-après.

### 1.2. Le marché de l'immobilier commercial

Le marché de l'immobilier commercial reste relativement sain. La vacance locative n'a guère augmenté et elle concerne principalement les sites secondaires et vieillissants. C'est pourquoi Ascencio veille à rajeunir son portefeuille immobilier en acquérant de préférence des projets neufs ou récents, représentatifs de la nouvelle génération des parcs commerciaux de périphérie. Grâce à cette stratégie, Ascencio a clôturé l'exercice avec un taux d'occupation de 97,7 % alors que le vide locatif pour le marché des immeubles commerciaux de périphérie oscille entre 4 et 6 %.

Le développement des ventes par internet pourrait aussi remettre en question le besoin pour les enseignes d'ouvrir (ou de conserver) des magasins physiques. À ce jour, nous n'avons pas encore constaté de diminution significative du « take-up » (prise en occupation) qui indiquerait

que les enseignes ont désormais stoppé leur politique d'expansion.

Les grandes tendances du marché de l'immobilier commercial en Belgique et en France sont largement développées dans la section « Rapport immobilier » du présent document.

## 2. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La stratégie d'Ascencio vise à se constituer un portefeuille d'immeubles de commerce de périphérie largement diversifié sur le plan géographique entre la Belgique et la France.

### 2.1 Risque de variation négative de la juste valeur des biens immobiliers

Le portefeuille fait l'objet d'une évaluation trimestrielle réalisée par plusieurs experts indépendants. Les variations de la juste valeur constatées (« plus-values » ou « moins-values » non réalisées) sont reprises dans le compte de résultat de la scifi dans la rubrique « résultat sur portefeuille ».

La juste valeur des immeubles est fortement influencée par l'offre et la demande sur les marchés de la location et de l'investissement. Dans le domaine spécifique de l'immobilier commercial, la qualité de l'emplacement, exprimée en termes de visibilité, de superficie, de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport renforçant l'accessibilité du site, est déterminante. Ces facteurs sont analysés par Ascencio de manière régulière. La périodicité trimestrielle favorise ce suivi régulier et la prise de mesure corrective.

Pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2013, Ascencio a enregistré une très légère diminution de 0,57 % de la juste valeur de ses immeubles, à périmètre constant.

Sur base de la valorisation du portefeuille au 30 septembre 2013, une variation supplémentaire de juste valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 3,7 millions EUR sur le résultat net, de 0,89 EUR sur la valeur intrinsèque par action et de 0,44 % sur le ratio d'endettement.

### 2.2 Risque de vide locatif

Le portefeuille immobilier d'Ascencio est réparti sur plus d'une centaine de sites en Belgique et en France. Plus de 300 locataires contribuent au chiffre d'affaires d'Ascencio et les dates d'échéance des baux sont largement étalées ce qui permet d'assurer une pérennité du taux d'occupation et des cash-flows. De plus, même pour les locataires les plus importants en terme de loyers payés (le groupe Mestdagh, Carrefour et Grand Frais), le revenu locatif résulte d'un réseau de plusieurs magasins.

L'attractivité des immeubles dépend de la manière dont les locataires actuels et potentiels perçoivent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des bâtiments qu'ils

occupent ou qui leur sont proposés. Ascencio s'attache à réaliser les travaux de réparation ou de rénovation nécessaires afin de limiter le chômage locatif et de valoriser au mieux ses actifs. Un ingénieur architecte accompagne la gestion des projets de construction et de rénovation et veille à s'assurer de la bonne fin des chantiers confiés à des entreprises externes qualifiées. Une équipe de property management s'attèle au quotidien à la conservation du patrimoine dans son ensemble et répond aux demandes ponctuelles des locataires. La localisation des immeubles constitue également un élément essentiel de l'attractivité. Ascencio est donc particulièrement attentive à la situation géographique de ses investissements.

La commercialisation des cellules vides est au centre des préoccupations d'Ascencio qui s'entoure de professionnels pour l'aider dans ses démarches. La proximité avec les enseignes qu'Ascencio entend privilégier permet également une prise de contact rapide en cas de vide locatif. Vu la large répartition de ses actifs à travers la Belgique et la France, Ascencio recourt régulièrement dans le cadre de sa politique de commercialisation au mécanisme du mandat ouvert, incitant de cette façon les agents immobiliers régionaux à présenter des surfaces libres à leurs propres clients en plus des contacts que les agents nationaux entretiennent avec des chaînes nationales ou internationales.

Ascencio n'accorde que de manière très exceptionnelle des gratuités de loyer et celles-ci n'ont pas dépassé 100 000 EUR lors du dernier exercice (soit moins de 0,5 % des revenus locatifs).

Au 30 septembre 2013, le taux d'occupation est de 97,7 % contre 96,9 % au 30 septembre 2012. Les efforts de commercialisation des cellules vides couplés à la politique d'arbitrage et aux acquisitions dont les surfaces sont à 100 % louées ont permis d'afficher une nouvelle fois une amélioration de ce taux d'occupation<sup>1</sup>, tendance déjà constatée au cours de l'exercice précédent. Le montant des loyers potentiels pour les surfaces vides s'élevait à 643 000 EUR au 30 septembre 2013 (comparé à 815 000 EUR au 30 septembre 2012). Les charges supplémentaires supportées par Ascencio du fait de ce vide locatif peuvent être estimées entre 10 et 15 % du montant des loyers non perçus (ce montant intègre le coût du pré-compte immobilier, des charges non refacturées et de l'entretien et du chauffage des immeubles vides). Enfin, les honoraires de commercialisation dus aux agents immobiliers sont en moyenne de 15 % (+TVA) des loyers pour les nouveaux baux conclus à leur intervention.

Ascencio porte enfin une attention particulière à sa politique d'arbitrage et d'acquisition. En effet, l'un des critères d'arbitrage d'un bien immobilier est notamment son taux d'occupation qui reflète la qualité et l'intérêt des enseignes porté à cet actif. Dans le cadre de ses acquisitions immobilières, Ascencio privilégie les actifs entièrement loués.

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

Ascencio pourrait réaliser des investissements inadéquats qui entraîneraient une diminution des revenus

potentiels attendus et se traduirait aussi par une diminution de la juste valeur des biens acquis.

Afin de minimiser ce risque, Ascencio investit dans des sites commerciaux déjà établis, ce qui permet de mieux appréhender les interactions commerciales du site. L'évolution des chiffres d'affaires des enseignes, lorsque ceux-ci doivent être communiqués par les locataires, permet par ailleurs de suivre la santé financière des commerces présents sur le site.

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

Ascencio investit également dans des sites en cours de construction. Ces projets sont achetés après que les permis de construire aient été obtenus et que les surfaces aient été largement commercialisées. Des garanties visant à s'assurer de la bonne fin du chantier et de la livraison aux enseignes sont imposées au vendeur.

### 2.4 Risque de gros travaux

Ascencio établit chaque année un planning d'entretien identifiant les grosses réparations envisagées sur les différents sites et prévoyant leur réalisation en fonction d'un calendrier intégrant les contraintes des locataires. Un budget annuel conséquent est consacré à ces dépenses et intégré dans les prévisions de cash-flow de la société. Ces travaux sont effectués par des prestataires spécialisés sélectionnés par la sicafi. Les chantiers et les budgets sont suivis par le service immobilier d'Ascencio.

### 2.5 Risque de destruction des immeubles

Si les immeubles venaient à être détruits, les activités des locataires seraient interrompues et le paiement des loyers cesserait à titre temporaire (ou définitif dans l'hypothèse où le locataire retrouverait ailleurs un nouveau local pour exercer ses activités commerciales). Afin d'atténuer les risques financiers de la destruction des bâtiments par la survenance d'un sinistre majeur, les immeubles sont couverts par différentes polices d'assurances (couvrant notamment, les risques d'incendie, de tempête, de dégâts des eaux, de dégâts dus à des vols, de chômage locatif dû à un incendie, etc.).

Les polices sont souscrites soit par Ascencio, soit par l'association des copropriétaires, soit par les preneurs eux-mêmes pour le compte du bailleur.

Par comparaison à la juste valeur du portefeuille de 374 millions EUR (terrain, bâtiment et infrastructure), les biens sont couverts sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, à hauteur de 222 millions EUR, montant auquel il faut ajouter la valeur des magasins Grand Frais (France)<sup>2</sup> pour lesquels les contrats ne mentionnent pas de capital, seulement la superficie. Le pourcentage de la juste valeur couvert par les assurances est de l'ordre de 71 %. En cas de sinistre la valeur des magasins Grand Frais est déterminée sur base d'une valeur de reconstruction à neuf à l'identique

<sup>1</sup> Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

<sup>2</sup> 44 millions d'euros

et à dire d'expert. La valeur totale assurée couvre la totalité de la juste valeur du portefeuille, déduction faite de la valeur des terrains. Ascencio s'assure auprès de grandes compagnies d'assurance belges et françaises à des taux préférentiels. La majorité des primes versées est refacturée aux locataires. Le montant total des primes directement payées par Ascencio s'élève à 155 KEUR.

Le risque de vétusté qui pourrait éventuellement engendrer une dégradation, voire une destruction partielle des immeubles, est couvert par la réalisation régulière des grosses réparations (toiture, coque et parkings) qui sont contractuellement à charge des bailleurs.

## 2.6 Risques environnementaux

Bien qu'Ascencio soit attentive au respect des réglementations, elle est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux qui évoluent rapidement. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité.

Les risques environnementaux auxquels la Société, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposée sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu de réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour la Société (travaux de dépollution du sol, d'enlèvement d'amiante, etc.).

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

Suite à la découverte d'une pollution, la Société a intenté des actions en justice en novembre 2009 contre le vendeur d'un site et l'exploitant de celui-ci en vue d'obtenir leur condamnation aux frais liés à la dépollution du site concerné. Au terme des expertises intervenues, il est apparu qu'aucune des parties citées en justice par Ascencio ne peut être tenue responsable de la pollution concernée considérant qu'il s'agit d'une pollution historique. De sorte qu'Ascencio devra, in fine, supporter seule le coût de la dépollution. Ces frais ont été provisionnés dans les comptes de la sicafi à concurrence d'un montant de l'ordre de 790 000 EUR. Les travaux de dépollution n'ont pas encore été entamés et le projet d'assainissement est en cours d'élaboration. Le budget estimatif du programme de remédiation envisagé ne dépasse pas la provision constituée par Ascencio pour couvrir ce sinistre.

De manière générale, en dehors de ce site, Ascencio n'a pas supporté de frais de dépollution jusqu'à ce jour.

## 3. LES CLIENTS

Les principaux locataires d'Ascencio sont le groupe Mestdagh (24 supermarchés), Carrefour (16 supermarchés) et Grand Frais (14 magasins). Ascencio privilégie les ensembles commerciaux loués à des enseignes nationales dont la solidité financière est supérieure à celle de la moyenne des petits commerçants indépendants.

### 3.1 Risque de rotation élevée des locataires

La loi belge sur les baux commerciaux du 30 avril 1951 et le code de commerce français permettent au locataire de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Cette faculté de résiliation est discrétionnaire et le preneur n'est pas tenu de préciser les motifs pour lesquels il donne congé.

En France, les parties peuvent néanmoins conférer au bail une durée ferme de six ou neuf ans. Ascencio privilégie une durée ferme dans les dossiers d'investissements qu'elle analyse ou dans les nouveaux baux à conclure en France.

En Belgique, cette disposition étant impérative, les parties ne peuvent y déroger dans une clause du bail. Afin de se prémunir ou même de prévenir d'un éventuel départ, Ascencio reste attentive à l'ensemble de ces échéances triennales et prend contact, le cas échéant, avec son locataire.

Cette situation signifie donc que le risque de non prolongation est beaucoup plus important dans le domaine de l'immobilier commercial où la durée des baux n'est pas garantie. On pourrait donc craindre une rotation accrue des locataires par rapport à d'autres secteurs du marché immobilier (immeubles logistiques ou maisons de repos par exemple) mais on constate plutôt le phénomène contraire car quand le commerçant est parvenu à fidéliser sa clientèle, il ne voudra généralement pas courir le risque de délocaliser son implantation commerciale.

### 3.2 Risque d'insolvabilité des locataires

Comme souligné dans le paragraphe relatif à la conjoncture économique, la crise actuelle met sous pression les chiffres d'affaires et donc la rentabilité des enseignes commerciales.

La solvabilité réduite et le risque de faillite de certains locataires peuvent engendrer une perte de revenus locatifs, un vide locatif inattendu, des frais commerciaux de relocation ainsi qu'un risque de relocation à un prix inférieur. Afin d'atténuer ce risque, Ascencio a établi des critères rigoureux dans la sélection de ses nouveaux locataires. La proximité avec ses locataires et les échanges fréquents permettent en outre à Ascencio d'anticiper d'éventuels problèmes financiers et, les cas échéants, de trouver des solutions pérennes avec ses locataires. Ascencio veille en outre à diversifier ses locataires qui sont actifs dans les secteurs différents comme l'alimentaire, l'habillement, le bricolage etc.

Les loyers sont payables anticipativement de manière mensuelle ou trimestrielle. Des garanties locatives (de 2 mois dans le résidentiel à 3 ou 6 mois dans le commercial) sont destinées à couvrir une partie des engagements éventuellement non respectés. Des procédures

de suivi des échéances ont été implémentées afin de réagir rapidement aux retards de paiement constatés. Si nécessaire, Ascencio fait appel à des avocats spécialisés en recouvrement de créances pour récupérer les sommes qui lui sont dues.

Il faut relever qu'au cours de l'exercice, quatre locataires sur la Belgique et deux sur la France ont fait avoué de faillite. Un montant de 171 KEUR a été enregistré en réductions de valeur sur créances commerciales au cours de l'exercice écoulé.

### 3.3 Risque de résiliation anticipée ou de non renouvellement des baux

En Belgique, le bail commercial prévoit que le locataire peut mettre fin tous les trois ans à son contrat de bail, ce qui n'est pas le cas pour le bailleur qui reste engagé sur la durée totale du bail conclu entre les parties. De plus, une détérioration rapide et significative de la rentabilité des enseignes pourrait aboutir à une résiliation anticipée du contrat de bail. L'évolution future du chiffre d'affaires d'Ascencio est donc difficilement prévisible mais par une gestion commerciale dynamique, la société essaie d'anticiper les problèmes et se met rapidement en quête de nouveaux locataires si la situation des locataires actuels devient trop préoccupante.

Le bail type en Belgique prévoit une indemnité de six mois en cas de départ anticipé.

## 4. GESTION FINANCIÈRE

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

### 4.1 Risque de liquidité et de contrepartie

Ascencio fait appel à plusieurs banques de référence en Belgique pour assurer une certaine diversification de ses sources de financement et de ses couvertures de taux et se prémunir de la défaillance éventuelle d'une de ces institutions.

Au 30 septembre 2013, Ascencio dispose de 173 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2019. Ascencio dispose également de crédits d'investissement sur certains actifs détenus en France et de leasings sur certains immeubles belges.

Au 30 septembre 2013, l'ensemble des dettes financières s'élève à 166,4 millions EUR.

Au 30 septembre 2013, avant distribution, le ratio d'endettement consolidé d'Ascencio s'élève à 44,70 % contre 43,73 % au 30 septembre 2012. Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2014 s'élèvera, toute chose restant égale, à 48,02 %.

Ascencio dispose au 30 septembre 2013 d'un solde non utilisé de 25 millions EUR sur ses lignes de crédit.

Compte tenu du statut particulier d'Ascencio, du type de biens dans lequel elle investit et de la relation durable et de confiance qu'elle entretient avec les grands intervenants du secteur, en Belgique et, progressivement en France, le risque de non-renouvellement de ses lignes de crédits à leur échéance est faible.

Par ailleurs, la société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats, notamment en matière de certains ratios financiers (covenants). Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 ne dépasse pas 65 %.

### 4.2 Risque lié au coût de financement

Pour les crédits dont la durée est clairement définie, les taux sont fixés contractuellement pour toute la durée des crédits rendant de ce fait toute hausse des taux sans effet sur les charges financières de la société. C'est le cas des leasings et des crédits d'investissements.

La partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe et qui constitue la principale source de financement (taux variable) reste quant à elle plus sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Les risques liés à ce type de financement sont toutefois atténués par une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (voir ci-dessous).

Les charges d'intérêt d'Ascencio peuvent également varier suite à la reprise d'une société disposant d'une ligne de financement propre. Ceci fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre du processus d'acquisition.

Le risque de renchérissement du coût moyen de l'endettement suite à une hausse des marges bancaires pratiquées se présente lors du renouvellement ou de la mise en place de lignes de crédit. Lors du renouvellement des lignes de crédit, la Société a pu obtenir des niveaux de marge bancaire qui s'intègrent parfaitement avec le modèle économique de la Sicafi.

Le coût moyen de l'endettement sur l'exercice clôturé au 30 septembre 2013 s'élève à 3,79 % (y inclut les marges bancaires mais hors variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture).

### 4.3 Instruments de couverture

Pour couvrir le risque d'une augmentation trop importante des taux d'intérêt (et l'augmentation des charges financières qui en découlerait), Ascencio a souscrit à 11 instruments de couverture portant sur un montant notionnel de 122 millions d'euros. Ces contrats sont des IRS (Interest Rate Swap), qui convertissent la dette à taux variable en dette à taux fixe (note 13)

Vu que les instruments de couverture choisis par Ascencio ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon l'IAS 39, l'application des normes comptables IFRS impose que la variation de leur juste valeur soit reprise dans le compte de résultats de la sicafi

(IAS 39 - Variation de la juste valeur des instruments financiers). Durant l'exercice 2012/2013, la variation de la courbe des taux d'intérêt s'est traduite pour Ascencio par une variation positive significative (3,3 millions EUR) de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt. Au 30 septembre 2013, ces contrats ont une valeur négative de - 13,3 millions d'euros qui représente le décaissement que la sicafi devrait supporter si elle décidait de mettre fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2013.

Une simulation complémentaire a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1749 KEUR. L'impact d'une diminution de 25 points de base des taux d'intérêt serait de 0,41 EUR sur la valeur intrinsèque.

#### 4.4 Risque de change

Ascencio investit exclusivement en Belgique et en France. Tous les loyers et tous les crédits sont libellés en euros. La société ne prend donc aucun risque de change.

#### 4.5 Risque de crédit

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

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

#### 4.6 Risque d'inflation ou de déflation

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

Le bail type d'Ascencio ne contenait aucune clause visant à assurer un plancher (soit au niveau du loyer de base auquel le bail a été initialement conclu, soit au niveau du dernier loyer payé par le locataire avant la révision annuelle de son loyer). Depuis 2009, cette clause de protection a été ajoutée dans tous les nouveaux contrats conclus. Ascencio est donc progressivement moins exposée au risque de déflation.

#### 4.7 Risque lié aux éventuels passifs occultes résultant d'opérations de fusions, scissions et apports

Certaines des acquisitions d'Ascencio ont été réalisées en achetant les actions de sociétés immobilières ce qui entraîne le transfert de l'intégralité du patrimoine de ces sociétés. Pour prévenir l'apparition d'éventuels passifs occultes dans le cadre de telles opérations, Ascencio procède à un audit de due diligence et négocie avec les vendeurs des conventions de garantie (limitées toutefois dans leur durée et sur le seuil maximum du montant garanti).

#### 4.8 Risque sur la liquidité de l'action Ascencio

Avec un free float de 42,8 % au 30 septembre 2013 et un volume journalier moyen assez faible, les actions d'Ascencio souffrent d'une liquidité limitée. Le volume annuel est 89 929<sup>1</sup> actions échangées lors de cet exercice. Ce volume est en forte chute par rapport à l'exercice précédent lors duquel plus de 200 000 actions avaient été traitées en bourse.

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

La société travaille sur divers axes (rencontres avec les analystes financiers qui suivent le secteur immobilier belge, participation à des road shows réguliers) afin d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs institutionnels et du grand public.

### 5. LA REGLEMENTATION

#### 5.1 Régime SICAFI/SIIC

Le cadre législatif des sicafi a fait l'objet d'une refonte globale dès l'entrée en vigueur du nouvel arrêté royal sicafi du 7 décembre 2010. Bien que le secteur soit en perpétuel mouvement en raison notamment des pressions imposées par nos pays voisins et par l'Europe et que de nouvelles évolutions législatives soient envisageables, Ascencio ne considère pas cette situation comme un risque mais comme un point d'attention. Le secteur est en contact régulier avec les autorités publiques à ce sujet.

Toute modification défavorable du régime Sicafi en Belgique ou du régime SIIC en France se traduirait par une diminution des résultats de la société et par conséquent de la rémunération de ses actionnaires. Par le biais de ses conseils, Ascencio garde un contact régulier avec les autorités publiques et suit les différentes pistes de réforme envisagées pour le secteur.

La perte d'agrément du statut sicafi ou du statut SIIC qui résulterait d'un manquement grave aux obligations découlant de la loi du 3 août 2012 et de l'arrêté sicafi du 7 décembre 2010 et aux conditions de l'option SIIC, entraînerait la perte du régime de transparence fiscale (exemption d'impôt sur le revenu au niveau de la société et taxation au niveau des actionnaires). Avec son équipe expérimentée, Ascencio veille à remplir consciencieusement ses obligations et ce risque reste évalué comme théorique.

#### 5.2 Directives AIFM/EMIR<sup>2</sup>

Il est à noter que la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement a été remplacée par la loi du 3 août 2012 précitée, publiée au Moniteur belge en date du 19 octobre 2012.

<sup>1</sup> 213507 actions échangées sur l'exercice précédent

<sup>2</sup> EMIR : European Market Infrastructure Regulation – AIFM : Alternative Investment Fund Managers

Cette loi assure la transposition de la directive européenne 2009/65/CE du 13 juillet 2009 (« UCITS<sup>1</sup>») portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif (« OPC ») en valeurs mobilières.

Nombre de dispositions de cette directive prévoient une harmonisation approfondie des réglementations légales nationales pour les OPC. La directive prévoit des règles minimales communes pour les OPC relativement à l'autorisation, au contrôle financier, à la gestion et à la fourniture d'informations. La directive vise également à garantir un degré élevé de protection du consommateur.

La société est actuellement régie par cette loi et pourrait de ce fait se voir imposer d'autres contraintes ou obligations nouvelles impactant la rentabilité de la société ou la valeur de son patrimoine. Il s'agit par exemple des directives EMIR, AIFM.

L'objectif de ces directives est de créer un cadre réglementaire uniforme en Europe comportant un certain nombre de valeurs fondamentales et de lignes de conduite. Ces nouvelles contraintes, qu'Ascencio est en train d'étudier avec le secteur, devraient en grande partie être déjà couvertes par les régulations applicables aujourd'hui.

Les points d'attention quant aux contraintes de la directive AIFM concernent essentiellement :

- › la gestion des liquidités
- › les conditions de délégations à des tiers en matière de property management notamment
- › les fonctions de dépositaire
- › la méthode de calcul du ratio d'endettement.

En cas d'adoption du « Règlement sur l'infrastructure du marché européen » ou « EMIR », la société risque d'être exposée à des appels de marge onéreux pour les instruments de couvertures qu'elle utilise aux fins de la gestion des risques.

Le secteur travaille actuellement avec les autorités compétentes afin de cadrer l'impact éventuel de cette nouvelle législation pour les sicafi.

### 5.3 Exit tax

Les sociétés qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un impôt appelé exit tax, qui est assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées.

L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci. RH. 423/567 729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées. Le principe actuel est que la valeur réelle, telle qu'elle est visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement et/ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère (et peut donc être inférieure) à la juste valeur du bien telle que reprise dans le bilan IFRS de la sicafi.

Plus aucune fusion n'a été actée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009 et Ascencio a toujours veillé à se conformer aux

dispositions de ladite circulaire lors du calcul de l'exit tax portant sur les fusions réalisées depuis 2007.

### 5.4 Code des sociétés

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

Bien qu'ayant le statut sicafi, Ascencio reste soumise au code des sociétés et notamment à l'article 617 du code des sociétés. Conformément à cet article, l'actif net, après distribution de dividende envisagée, ne deviendra pas inférieur au montant du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution est de 16,65 millions EUR.

### 5.5 Réglementation urbanistique et environnementale

Une modification de la réglementation urbanistique et environnementale pourrait avoir un impact sur la juste valeur des immeubles ou augmenter les frais à exposer pour maintenir les immeubles en état d'exploitation. Ascencio assure une veille de l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements, également progressifs, de législations.

### 5.6 Risque relatif aux éventuels arbitrages et procédures judiciaires

Ascencio pourrait être attaqué en justice pour la non exécution de certaines obligations contractuelles ou le non respect de certaines dispositions légales. Ceci pourrait nuire à l'image de la société et avoir un impact négatif sur ses résultats si elle était condamnée à réparer un dommage causé à un tiers. À ce jour, aucune procédure de ce type n'a été intentée envers Ascencio qui s'efforce de respecter rigoureusement ses diverses obligations.

## 6. RISQUE LIÉ AUX ACTIVITÉS EN FRANCE

Ascencio a une connaissance moindre du marché français. C'est pour cette raison qu'elle est assistée de professionnels locaux dans le cadre des processus d'acquisition mais également pour la gestion de sa succursale, des sociétés civiles immobilières qu'elle détient, de la gérance des immeubles, l'appréhension des différentes législations en matière énergétique (loi grenelle) notamment, urbanistique ou encore fiscale.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, Ascencio a engagé un directeur immobilier pour la France. Monsieur Christophe Fleury bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans dans le marché de l'immobilier commercial en France.

<sup>1</sup> UCITS: Undertakings For Collective Investments in Transferable Securities

# PROFIL

Ascencio est une société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge (SICAFI) soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment la loi du 3 août 2012 relative à la gestion de certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissement et à l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

Ascencio est spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes. L'entreprise est active en Belgique et en France.

Ascencio possède un portefeuille de 114 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une

superficie totale de 301 692 m<sup>2</sup>. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 374 millions EUR.

Cotée sur NYSE Euronext Brussels depuis 2007, Ascencio développe une stratégie cohérente visant à optimiser ses résultats dans la durée et à garantir une rentabilité stable à tous ses actionnaires.

Pour les besoins de ses investissements immobiliers en France, elle a opté pour le régime fiscal des « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées » (SIIC).

Au 30 septembre 2013, la capitalisation boursière de la sicafi s'élevait à 220 millions EUR.

# HISTORIQUE

## 2013

- › Ascencio achète un retail park situé à Cormontreuil à proximité de Reims

## 2012

- › Ascencio procède à une augmentation de capital en date du 17 décembre 2012 à concurrence de 2425282 EUR par apport en nature de cinq immeubles détenus par un tiers et grevés d'un droit d'emphytéose et d'un leasing en faveur d'Ascencio.
- › Ascencio achète un retail park à Caen
- › Acquisition de deux nouveaux magasins « Grand Frais »
- › Ouverture du retail park d'Avignon, au Pontet, acquis en VEFA en 2011
- › Ouverture du retail park de Saint Aunes dans la région de Montpellier, acquis en VEFA en 2011

## 2011

- › Succès de l'augmentation de capital à concurrence de 40 millions EUR
- › Acquisition de cinq nouveaux magasins « Grand Frais »
- › Ascencio acquiert un projet de retail park en Vente en État Futur d'Achèvement (« VEFA ») dans la région d'Avignon
- › Ascencio achète « Le Parc des Bouchardes » à proximité de Macon
- › Ascencio acquiert un projet de retail park dans la région de Montpellier à Saint Aunes

## 2010

- › Ouverture de la succursale française
- › Adoption du statut SIIC
- › Ascencio acquiert 7 magasins exploités sous l'enseigne innovante « Grand Frais » en France.

## 2008

- › Acquisition d'un retail park situé à Jemappes

## 2007

- › Entrée en bourse d'Ascencio
- › Reprise de huit sites commerciaux principalement implantés en région liégeoise
- › Acquisition d'un centre commercial situé à d'Hannut
- › Acquisition de 29 bâtiments dans la région de Liège et du Hainaut

## 2006

- › Création d'Ascencio
- › Agrément en tant que SICAFI

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers actionnaires,

Nous ne pouvons que nous réjouir du résultat dégagé lors de l'exercice comptable 2012-2013. Dans un climat économique toujours difficile, marqué par des plans d'austérité qui affectent le pouvoir d'achat et la confiance des consommateurs belges et français, le marché des commerces de périphérie semble résister vaillamment.

Les enseignes tâchent de combiner au mieux les différents canaux de vente qui s'offrent à elles. La menace de l'e-commerce ne doit pas être ignorée mais elle doit être relativisée. En 2013, il y a encore plus de 90 % des ventes qui sont réalisées dans un magasin et le commerce électronique ne signifie pas que l'avenir des magasins est condamné comme l'illustre l'explosion du nombre de « drives » dans le secteur de la distribution alimentaire en France. Le challenge pour le commerçant est de parvenir à attirer le client en lui proposant un niveau de services et de conseil supérieurs à celui offert par internet. Notre rôle de propriétaire est de s'assurer que l'accessibilité, la propreté et la convivialité de nos sites permettent à nos locataires de remplir leur mission au mieux.

Lors du dernier exercice, Ascencio a conclu l'acquisition de trois immeubles commerciaux dans la meilleure zone de Reims (Cormontreuil). Boulanger et Conforama, deux enseignes nationales de premier plan en France, sont venues rejoindre le cercle de nos locataires. Ces bâtiments récents sont un exemple typique du portefeuille qu'Ascencio cherche à se constituer. De nombreux autres dossiers ont été étudiés au cours des douze derniers mois en Belgique et en France mais n'ont pas abouti car le rapport « qualité-prix » a été jugé insuffisant.

La valorisation du portefeuille immobilier est restée stable dans l'ensemble. Le rendement brut s'élève à 7,16 % au 30 septembre 2013 contre 7,00 % au 30 septembre 2012 tandis que le taux d'occupation a progressé de 96,9 % à 97,7 % sur un an. Cela a permis de maintenir la marge d'exploitation à un niveau supérieur à 80 %.

L'amélioration du résultat d'exploitation nous offre l'opportunité de majorer le dividende par action pour le porter à 3,00 EUR<sup>1</sup> brut (2,25 EUR net) afin de vous faire partager notre succès. Votre soutien se révélera précieux pour nous accompagner dans la stratégie de croissance que nous voulons poursuivre.

Nous tenons aussi à remercier notre conseil d'administration et l'équipe de collaborateurs, récemment renforcée par l'arrivée de nouveaux directeurs immobiliers pour la Belgique et la France, qui veillent à la saine gestion du parc immobilier et restent attentifs aux perspectives de développement qui renforceraient la société.



**Marc Brisack**<sup>2</sup>  
Directeur général



**Carl Mestdagh**<sup>3</sup>  
Président du conseil d'administration

<sup>1</sup> Dividende brut par action payé le 7 février 2013 : 2,72 EUR. Le pay out ratio sur base du résultat statutaire s'élève à 80,2 % pour l'exercice écoulé contre 86,8 % pour l'exercice précédent.

<sup>2</sup> Sprl Somabri

<sup>3</sup> Sprl CAI

# CHIFFRES-CLÉS

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
<b>RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)</b>			
Commerces	95,2 %	93,5 %	97,1 %
Autres	4,8 %	6,5 %	2,9 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>VALEUR DU PATRIMOINE ('000 EUR)<sup>1</sup></b>			
Juste Valeur	374 321	358 149	315 158
Valeur d'investissement	384 435	368 300	323 116
<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS ('000 EUR)</b>			
Résultat immobilier	26 103	24 689	21 015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21 722	20 149	16 804
Résultat d'exploitation	19 215	21 709	17 926
Résultat net	16 411	10 071	12 510
Dividende brut	12 678	11 350	11 340
<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS PAR ACTION</b>			
Résultat immobilier	6,18	5,92	5,04
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,14	4,83	4,03
Résultat d'exploitation	4,55	5,20	4,30
Résultat net	3,88	2,41	3,00
Dividende brut <sup>2</sup>	3,00	2,72	2,72
Dividende net <sup>3</sup>	2,25	2,04	2,31
<b>BILAN CONSOLIDÉ ('000 EUR)</b>			
Capitaux propres	195 612	187 887	189 414
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	170 702	161 135	142 092
Ratio d'endettement <sup>4</sup>	44,70 %	43,73 %	41,26 %
Nombre d'actions	4 226 061	4 172 875	4 172 875
Valeur intrinsèque par action (en EUR avant distribution)	46,29	45,03	45,39

<sup>1</sup> Hors projets en développement

<sup>2</sup> Pour 2012/2013, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2014

<sup>3</sup> Sur base d'un précompte immobilier de 25 % en 2014

<sup>4</sup> Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR 7 décembre 2010

# OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

## La qualité avant tout

Dépositaire d'une expertise avérée en matière d'immobilier commercial, Ascencio se focalise avant tout sur la qualité de ses nouveaux investissements. Objectif de la démarche : générer durablement une croissance du résultat, du cash flow et de la valeur par action. Au-delà des habituels examens de due diligence, les actifs potentiels font l'objet d'un rating qui évalue tant les qualités intrinsèques du bâtiment que celles liées à sa performance énergétique, sa localisation, son accessibilité et son environnement immédiat. Dans un souci de cohérence géographique et financière, Ascencio se concentre aujourd'hui sur la Belgique et la France. Elle opte également pour un rythme d'implantation qui permet d'acquérir une bonne connaissance des marchés immobiliers locaux.

## Performances opérationnelles

L'investissement dans des projets de qualité, la réduction des coûts liés aux espaces non loués, le maintien d'un bon taux d'occupation et l'exécution d'une stratégie de partenariats immobiliers permettent à Ascencio de réaliser, avec un degré raisonnable de prévisibilité, des performances opérationnelles qui vont à leur tour soutenir le cash flow d'exploitation.

## Pérenniser le développement sur le long terme

Afin d'optimiser la maîtrise des coûts (dépenses immobilières ou de frais généraux), l'entreprise s'appuie sur des modèles d'évaluation rigoureux, articulés autour de critères financiers précis. Elle intègre également les impératifs du développement durable dans toutes ses opérations afin de pérenniser son développement sur le long terme. Ce choix qui s'accompagne de mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt, permet d'offrir en définitive un profil financier globalement cohérent, une prévisibilité élevée du résultat net courant et une exposition au risque relativement faible (sauf événements exceptionnels).

## Offrir des dividendes stables

Acquise tant sur le marché belge que sur le marché français, cette expertise permet désormais d'offrir aux actionnaires un dividende stable et d'un niveau équilibré par rapport au profil de risque présenté par la société. Dans cet esprit, chaque nouvel investissement doit offrir des perspectives financières ayant une influence positive sur les performances d'Ascencio. Conformément au régime légal de la Sicafi, Ascencio distribue l'essentiel de ses résultats courants à ses actionnaires sous forme de dividendes.

## Désinvestissements stratégiques

Beaucoup plus stable que l'immobilier résidentiel, industriel ou de bureaux, le marché des surfaces commerciales en Belgique et en France est un secteur relativement mûr et porteur. Afin de recentrer ses activités sur l'immobilier commercial, Ascencio vend progressivement depuis plusieurs années les immeubles des secteurs bureau et semi-industriel apportés à la sicafi à l'origine.

## Augmenter le taux d'occupation

Afin d'assurer la pérennité de ses revenus, Ascencio veille à maintenir dans la durée le plus haut taux d'occupation possible de son portefeuille. Pour y parvenir, l'entreprise développe notamment une relation de confiance qu'elle construit au fil du temps avec ses clients locataires.

## Construire une relation de confiance

Pour augmenter le taux d'occupation moyen et limiter le risque d'insolvabilité de ses locataires, Ascencio se focalise sur les caractéristiques des baux, et plus particulièrement sur leur durée et sur la qualité du locataire. En privilégiant les contacts réguliers avec ses clients et en acquérant des biens immobiliers de toute première qualité, loués à des enseignes solides, Ascencio parvient à consolider durablement son activité.

## RESTRICTIONS À L'INVESTISSEMENT APPLICABLES AUX SICAFI

### Principe de diversification

La sicafi est tenue à une obligation de diversification de ses placements afin d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement. Sans préjudice de ce principe général, la sicafi ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

### Participation dans d'autres sociétés

La sicafi ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une sicafi institutionnelle ou d'une société immobilière, qu'à condition qu'elle exerce un contrôle exclusif ou conjoint sur celle-ci.

### Interdictions

Ni la sicafi, ni une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier.

Elle ne peut participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie, ne peut octroyer de prêt d'instrument financier, ne peut acquérir de titres de sociétés faisant l'objet de mesures réservées aux entreprises en difficulté.

### **Autres restrictions à l'investissement**

En vertu de l'article 34 de l'arrêté royal sicafi, la sicafi peut de manière accessoire ou temporaire uniquement, et dans les conditions déterminées par ses statuts, effectuer des placements en valeurs mobilières et détenir des liquidités non affectées.

La sicafi peut en outre, comme ses statuts l'y autorise, acheter ou vendre des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats doivent s'inscrire dans le cadre de la politique de couverture de risques financiers arrêté par la sicafi.

Le sicafi ne peut octroyer de crédits ou constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers, sans préjudice de la faculté de donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, d'octroyer un crédit ou constituer une sûreté ou une garantie au bénéfice de l'une de ses filiales, ou encore de l'octroi par l'une de ses filiales de crédits ou de la constitution d'une sûreté ou d'une garantie au bénéfice de la sicafi ou d'une autre filiale.

Enfin, la sicafi ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières. Le montant total couvert ne peut dépasser 50 % de la juste valeur global de ses biens immobiliers.

# RAPPORT DE GESTION<sup>1</sup>

## ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS DE L'EXERCICE

### AUGMENTATION DE CAPITAL

Ascencio a procédé à une augmentation de capital en date du 17 décembre 2012 à concurrence de 2 425 282 EUR par apport en nature de cinq immeubles détenus par l'Intégrale et grevés d'un droit d'emphytéose et d'un leasing en faveur d'Ascencio. L'apport en nature a été réalisé en contrepartie de l'émission de 53 186 actions nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de la valeur de son apport en nature. Ces actions ont été émises à un prix d'émission de 45,60 EUR par action. Le capital social a été augmenté de 319 116 EUR, le solde a été porté en compte « prime d'émission ». Les 53 186 actions ordinaires nouvelles sont sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages.

### ACQUISITIONS

Ascencio a acquis le 21 mai 2013 trois nouveaux immeubles commerciaux situés à Cormontreuil, pôle leader de l'agglomération rémoise. Ces trois bâtiments ont été développés par la société Frey et leur construction remonte à 2008/2009. Ils offrent près de 13 500 m<sup>2</sup> de surfaces SHON intégralement loués notamment à Conforama et Boulanger, enseignes nationales de premier plan dans le cadre de baux de 6 ans ferme.

Le prix d'acquisition s'élève à 20 millions EUR (hors droits), ce qui ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier.

### DÉSINVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice clôturé, Ascencio a vendu 4 immeubles (un magasin vide de 1 300 m<sup>2</sup> à Dison, un magasin de 598 m<sup>2</sup> à redévelopper à Liège, un ensemble semi-industriel de 2 220 m<sup>2</sup> à Alleur et un entrepôt de 4 162 m<sup>2</sup> à Heppignies) pour un prix total de 4 085 000 EUR. La juste valeur de ces actifs immobiliers avant leur cession s'élevait à 4 068 000 EUR.

Deux des immeubles n'étaient pas des actifs commerciaux et ne rentraient donc pas dans la stratégie à long terme de la sicafi. Les deux autres biens étaient des actifs isolés de petite taille qui devaient faire l'objet de travaux importants dont la valeur ajoutée semblait aléatoire.

### SIGNATURE DE DEUX NOUVELLES LIGNES DE CRÉDIT

Ascencio a signé deux nouvelles lignes de crédit au cours de l'exercice écoulé :

Une ligne de crédit de 15 millions EUR, de type roll over, d'une durée de 6 ans échéant en septembre 2019.

Une ligne de crédit de 5 millions EUR, de type roll over, d'une durée d'un an échéant en juillet 2014.

Deux contrats de SWAP de taux d'intérêts (taux fixe contre Euribor 3 mois) ont été conclus à un niveau de 1,50 % pour un montant global de 20 millions EUR, pour une durée de 7 ans échéant en 2020.

Des contacts ont été pris avec les banques afin d'assurer le renouvellement ou la signature de nouveaux contrats de crédit à l'issue des échéances précitées.

### FAIT MARQUANT INTERVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun fait marquant n'est à relever à la date d'édition du présent rapport.

### Recherche et développement

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

### Risques et incertitudes

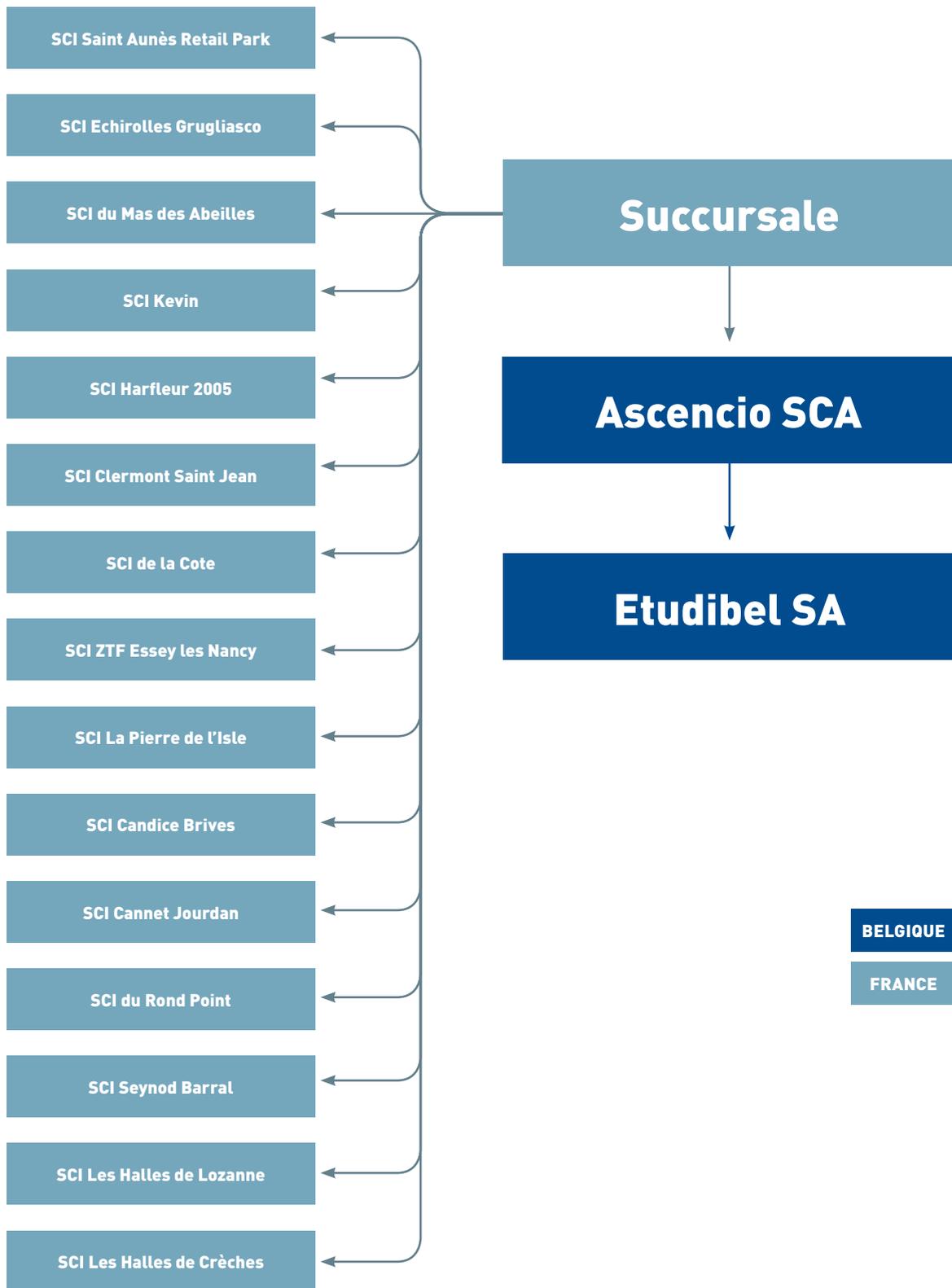
Les principaux risques et incertitudes sont détaillés en début de rapport

### Succursale

La Société a ouvert une succursale en France. Ascencio déteint en outre une filiale belge et 15 sociétés civiles immobilières françaises telles que reprises au schéma ci-dessous.

<sup>1</sup> Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires complets et le rapport de gestion statutaire sont déposés à la BNB dans les délais légaux et peuvent être obtenus gratuitement via le site internet de la sicafi ou sur simple demande adressée à la sicafi.

<sup>2</sup> Ce montant ne dépasse pas la valeur estimée par l'expert de l'actif.



**BELGIQUE**

**FRANCE**

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

## ADHÉSION AU CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de gouvernance s'inscrit dans le cadre des dispositions du code belge de gouvernance d'entreprise 2009<sup>1</sup> (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le code des sociétés<sup>2</sup>.

Ascencio s'efforce de respecter scrupuleusement le Code 2009 mais a toutefois estimé que l'application de certains principes ou lignes de conduite du Code n'était pas adéquate à sa propre structure. En effet, l'application à Ascencio des règles de gouvernance d'entreprise doit tenir compte de la spécificité de l'organisation des sicaf immobilières, de la forme choisie par Ascencio, des liens étroits qu'elle entend entretenir avec ses co-promoteurs (AG Real Estate Asset Management, Eric, John et Carl Mestdagh), sa petite taille, tout en préservant son autonomie.

La réflexion d'Ascencio sur sa corporate governance est en constante évolution et la Sicafi tient à formuler une évaluation ponctuelle sur le sujet.

Ascencio ne se conforme pas aux points suivants du Code 2009 :

- Le comité d'audit ne comprend pas au moins trois membres et n'est pas composé d'une majorité d'administrateurs indépendants (principe 5)
- Ascencio n'a pas désigné de secrétaire au sens de l'article 2.9 du Code 2009
- Ascencio n'a en outre pas mis en place un comité de nomination et de rémunération mais seulement un comité de rémunération conformément au prescrit légal.

La charte de gouvernance d'entreprise décrit les aspects principaux de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio SCA et de son gérant statutaire, Ascencio SA. Elle peut être consultée sur le site de la société [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

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

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

## CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Conformément à la réglementation applicable, Ascencio a mis en place un système efficace de gestion des risques et de contrôle interne.

Le conseil d'administration du gérant statutaire est responsable de l'identification des risques et du suivi de la mise en place des procédures internes en matière de gestion des risques. Le management exécutif est quant à lui responsable de la mise en place de processus de gestion des risques et de contrôle interne.

Le contrôle interne représente une succession d'actions qui permet à l'entreprise de réaliser son activité. Le contrôle interne est intégré dans la planification des activités.

La méthodologie développée par Ascencio comporte cinq composants. Ces composants procurent un cadre pour décrire et analyser le contrôle interne mis en place. Il s'agit de :

- l'environnement de contrôle, qui correspond, pour l'essentiel, aux valeurs diffusées dans l'entreprise
- l'évaluation des risques à l'aune de leur importance et fréquence
- les activités de contrôle, définies comme les règles et procédures mises en œuvre pour traiter les risques et la matérialisation factuelle des contrôles
- l'information et la communication,
- enfin, la supervision, c'est-à-dire le « contrôle du contrôle » interne.

### L'environnement interne

L'élément Environnement est fondamental et constitue à ce titre le fondement de tout le dispositif. Il a trait à :

- La définition de la stratégie de l'entreprise : « Acteur majeur dans le secteur de l'immobilier commercial, Ascencio adopte un positionnement clair et cohérent en investissant principalement dans des surfaces commerciales de moyenne ou grande taille. Ces surfaces de retail de périphérie sont localisées en Belgique et en France. Situés aux abords des villes ou le long des axes routiers menant aux centres urbains, ces ensembles commerciaux d'envergure réunissent des détaillants qui privilégient la complémentarité des activités : alimentation, chaussures, articles de sport, vêtements, etc. ».
- La définition claire des responsabilités : Ascencio est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions dont le gérant statutaire est Ascencio SA. Le gérant statutaire est doté d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de rémunération et d'un compliance officer. Le management exécutif sous la houlette du directeur général est en charge de la gestion journalière de la société et rapporte au conseil d'administration. Chaque organe

<sup>1</sup> Le Code 2009 est disponible sur le site [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be) ou sur le Moniteur belge.

<sup>2</sup> Loi du 6 avril 2011 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et les entreprises publiques autonomes et visant à modifier le régime des interdictions professionnelles dans le secteur bancaire et financier, publiée au Moniteur belge du 23 avril 2011, 22709.

de la sicafi intervient à différents niveaux dans le processus décisionnel et dans l'exécution des décisions prises, chaque rôle est défini au mieux afin d'articuler de manière efficace le fonctionnement de la sicafi. Le conseil d'administration, l'auditeur, les experts immobiliers participent également à l'environnement de contrôle interne de la sicafi.

- La gestion des compétences : les administrateurs sont choisis en fonction de leur expertise et expérience et disposent de la compétence nécessaire à l'exercice de leur mandat. Le management et l'équipe ont des profils déterminés choisis en fonction des besoins de la sicafi et suivent les formations nécessaires à l'évolution de leur fonction et de la société. La mixité des compétences au sein de chaque organe et le niveau d'intervention de chacun permettent la complémentarité nécessaire à la mise en place d'une politique de gestion des risques efficace.
- Ascencio définit enfin et partage à l'intérieur comme à l'extérieur ses Valeurs : Ambition, Expertise, Proximité et Enthousiasme.

### L'évaluation des risques

Seule une évaluation correcte des risques permet à l'entreprise d'adopter une stratégie pertinente. Ainsi, les risques font l'objet d'une évaluation annuelle dans le cadre du rapport annuel de la sicafi (voir début de ce rapport) mais sont suivis de manière récurrente au sein des réunions du management exécutif, du comité d'audit et enfin du conseil d'administration du gérant statutaire.

### Les activités de contrôle

Le contrôle peut être formel, tangible et facile à mesurer comme par exemple :

- le suivi des indicateurs clés de performance (taux d'occupation, taux d'endettement, etc.),
- le suivi de l'encaissement des créances commerciales,
- la revue des écarts entre le budget et le réalisé,
- le respect du principe de double approbation en matière d'approbation de factures, de paiements et de signature de contrats (contrats de baux, contrats de crédit, transactions immobilières).

Le contrôle peut en outre être informel, lié notamment à la culture de l'entreprise et aux comportements des individus.

Le contrôle est exercé à tous les niveaux de pouvoirs et dans toutes les matières : au niveau financier (risque lié au taux d'endettement), au niveau locatif (risque de vide locatif) au niveau comptable (opération de consolidation), au niveau juridique (respect du cadre législatif), au niveau technique (risque lié l'entretien du patrimoine).

### L'information et la communication

L'information et la communication permettent à l'entreprise de gérer, de suivre et de contrôler les opérations. Ceci se concrétise par les différents échanges formels ou informels entre le management exécutif et les équipes, entre le management exécutif et le conseil

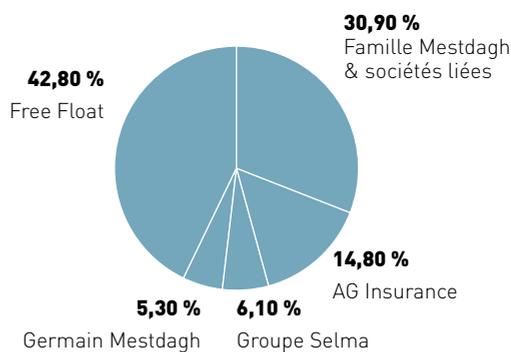
d'administration du gérant statutaire et entre le conseil d'administration du gérant statutaire et les différents comités.

### Enfin, la supervision

Le processus de contrôle doit être piloté afin de faire l'objet de réajustements éventuels et de lui permettre d'être réactif et dynamique. Ascencio assure un pilotage efficace qui permet au dispositif de contrôle de s'inscrire dans une perspective dynamique et de suivre l'évolution de l'entreprise afin de coller au plus près à la réalité de cette dernière.

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

L'actionnariat d'Ascencio SCA se présente comme suit au 30 septembre 2013. Le nombre total d'action s'élève à 4 226 061.



Le seuil légal et statutaire<sup>1</sup> pour les déclarations de transparence est fixé à 5 % du nombre total des actions émises admises à la négociation sur un marché réglementé. Toutes les actions d'Ascencio détiennent les mêmes droits de vote.

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionnariat au 30 septembre 2013 est la suivante :

ACTIONNAIRE	NOMBRES D'ACTIONNAIRES DÉTENUES	EN %
Famille Mestdagh et sociétés liées	1 304 466	30,9 %
AG Insurance	627 124	14,8 %
Groupe Selma	258 939	6,1 %
Germain Mestdagh	225 116	5,3 %
Flottant	1 810 416	42,8 %
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>4 226 061</b>	<b>100,0 %</b>

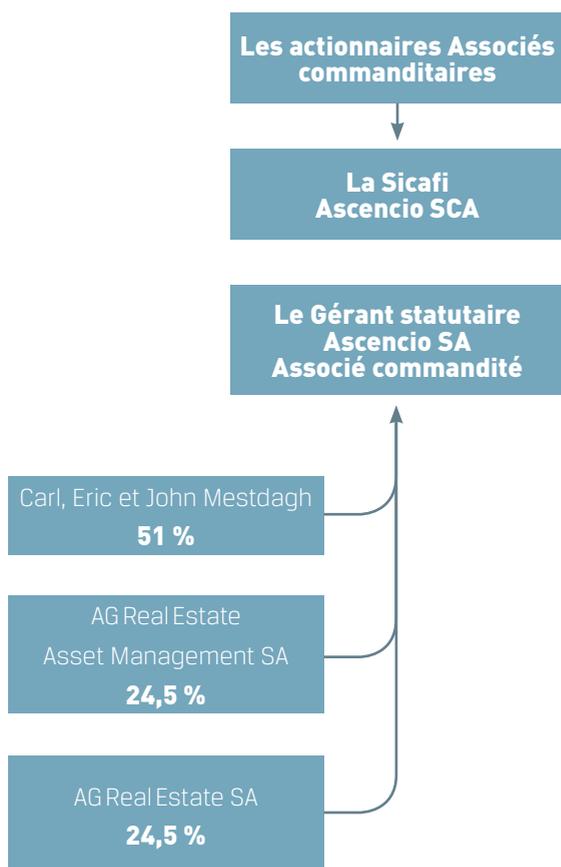
<sup>1</sup> Article 16 des statuts d'Ascencio SCA

## STRUCTURE DE LA GESTION DE LA SICAFI

Ascencio SCA a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions dont le gérant statutaire, associé commandité, est la société anonyme Ascencio. Les associés commanditaires sont actionnaires. Ils sont solidairement responsables uniquement à concurrence de leur apport.

La structure de gouvernance d'entreprise d'Ascencio comprend :

- les organes de gestion, à savoir :
  - » le gérant statutaire d'Ascencio S.C.A. : Ascencio S.A.
  - » le conseil d'administration et les dirigeants effectifs de la Sicafi ;
  - » les comités du conseil d'administration ;
- les instances de contrôle, tant externe qu'interne :
  - » interne : le comité d'audit, le comité de rémunération ;
  - » externe : la FSMA, le Commissaire, l'expert immobilier ;
- les co-promoteurs : Carl, Eric et John Mestdagh, d'une part ; AG Real Estate, d'autre part.



## Le gérant statutaire et son organe: le conseil d'administration

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

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

- d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social d'Ascencio SCA,
- d'établir au nom de la sicafi les déclarations intermédiaires, le rapport financier semestriel et le rapport financier annuel visés à la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement ainsi que tout prospectus ou document d'offre publique des titres de la sicafi,
- de désigner au nom de la sicafi les experts immobiliers conformément à la législation sicafi,
- d'augmenter le capital de la sicafi par voie du capital autorisé et d'acquérir ou de prendre en gage au nom de la sicafi les titres de celle-ci,
- d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser la sicafi, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique à celui de la sicafi.

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

Conformément au code des sociétés, Ascencio SA est représentée au sein d'Ascencio SCA par un représentant permanent, Monsieur Carl Mestdagh. Le représentant permanent est chargé au nom et pour compte de la société de mettre en œuvre les décisions prises par le conseil d'administration du gérant statutaire.

## Sa mission

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

Le conseil d'administration du gérant statutaire a pour mission d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social d'Ascencio SCA 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 du gérant statutaire
- de mettre en place les structures et les procédures en faveur du bon fonctionnement de la société, 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 les comptes semestriels d'Ascencio SCA ; établir le rapport de gestion à l'assemblée générale des actionnaires ; approuver les projets de fusion ; statuer sur l'utilisation du capital autorisé et convoquer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires

- › de veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels : les prospectus, les rapports financiers annuels et semestriels, les déclarations intermédiaires ainsi que les communiqués publiés dans la presse
- › de veiller au dialogue entre les co-promoteurs et Ascencio SCA, dans le respect des règles de gouvernance d'entreprise.

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

- › l'acquisition de trois nouveaux magasins à Cormontreuil en France
- › une augmentation de capital par le biais du capital autorisé
- › la réponse la plus adéquate à apporter après l'analyse de plusieurs dossiers d'investissements
- › la nécessité de trouver des solutions pour réhabiliter certains sites
- › la poursuite des désinvestissements des immeubles dont le profil ne correspond pas à la cible poursuivie par Ascencio

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

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

Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration d'Ascencio SA s'est réuni 7 fois.

Le Conseil évalue régulièrement (et au moins tous les deux à trois ans) sa taille, sa composition, ses prestations et celle de ses comités, et, enfin, son interaction avec le management exécutif. Une nouvelle procédure est lancée pour l'exercice prochain et prendra la forme d'une procédure écrite.

Cette évaluation poursuit plusieurs objectifs :

- › Apprécier le fonctionnement et la composition du Conseil et de ses comités
- › Vérifier si les questions importantes sont préparées, documentées, discutées et abordées de manière adéquate
- › Apprécier la contribution constructive de chaque administrateur et ses présences.

#### Les règles de majorité

Toute décision du conseil d'administration relative à la gestion de Ascencio S.A. et, tant que celle-ci sera gérante statutaire de la sicafi, relative à la gestion de celle-ci, est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, le président

du conseil d'administration ne dispose pas d'une voix prépondérante.

En outre, aussi longtemps que Carl, Eric et John Mestdagh détiendront au moins 51 % des actions de Ascencio S.A., les décisions suivantes nécessiteront pour être valablement adoptées l'accord d'un administrateur nommé sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh :

- (I) utilisation du capital autorisé de la sicafi et de Ascencio S.A.;
- (II) modification de la politique de placement de la sicafi;
- (III) investissement et désinvestissement d'une valeur supérieure à 10 000 000 EUR;
- (IV) utilisation du droit de veto du gérant statutaire sur les décisions de l'assemblée générale de la sicafi;
- (V) modifications significatives du « business plan » de la sicafi;
- (VI) désignation ou révocation des dirigeants effectifs de la sicafi; et
- (VII) les fonctions et la révocation du président du conseil d'administration de la société.

Les mêmes décisions nécessiteront également, pour être valablement adoptées, l'accord d'un administrateur nommé sur proposition de AG Real Estate, et ce aussi longtemps que celle-ci détiendra 49 % des actions de Ascencio SA.

#### LA COMPOSITION 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 39 de la loi du 3 août 2012. Les administrateurs sont nommés pour un terme de 4 ans et sont rééligibles. Ils sont révocables ad nutum, sans compensation.

Chaque nouvelle nomination, de même que chaque renouvellement de mandat, donne lieu à un contrôle de la FSMA.

Conformément au code des sociétés et en vertu des accords intervenus entre les Copromoteurs tels que repris ci-dessous, les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes suivants :

- › les décisions relatives à la nomination et à la révocation des administrateurs doivent être prises de commun accord entre AG 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 AG Real Estate Asset Management
- › quatre administrateurs indépendants des Copromoteurs sont désignés de commun accord entre AG Real Estate Asset Management et Carl, Eric et John Mestdagh. Ils répondent aux critères prévus par l'article 526ter du code des sociétés.

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

Le conseil d'administration continuera à porter son intention sur la nécessaire diversité parmi ses membres, notamment la diversité des genres, et fera les efforts requis pour adapter sa composition aux dispositions de l'article 518bis du Code des sociétés dans les délais qui y sont prévus. Dans ce cadre, le marché est évalué à intervalles réguliers en vue de détecter à temps de potentiels profils adéquats. Dans cette optique, la société s'est notamment rapprochée afin de l'aider dans ses démarches de l'asbl WOMAN ON BOARD qui a comme objet social de promouvoir la présence de femmes au sein des conseils d'administration.

#### **Le Président 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 verra confier des missions spécifiques liées à la stratégie d'investissement et au développement de la sicafi ;
- › établira des relations étroites, selon les cas, avec les dirigeants effectifs, en leur apportant soutien et conseil, dans le respect des responsabilités exécutives de ce dernier ;
- › pourra, à tout moment, demander aux dirigeants effectifs un rapport sur tout ou partie des activités de l'entreprise ;
- › organisera les réunions du conseil d'administration ; établira, en consultation le cas échéant avec les dirigeants effectifs, le calendrier et l'agenda des réunions du conseil d'administration ;
- › préparera, présidera et dirigera les réunions du conseil d'administration et s'assurera de ce que les documents soient distribués avant les réunions afin que les destinataires disposent du temps nécessaire pour les examiner ;
- › supervisera et s'assurera de la qualité de l'interaction et du dialogue permanent au niveau du conseil d'administration ;
- › pourra, 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 pourra requérir des administrateurs, des cadres et des préposés de la sicafi toutes les explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraîtront nécessaires ;
- › présidera et dirigera les assemblées générales des Actionnaires de la sicafi et s'assurera de leur déroulement efficace.

#### **Les administrateurs**

Le mandat de l'ensemble des administrateurs a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA du 14 juin 2013 pour un terme de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA en juin 2017.

#### **SPRL CAI représentée par Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration du gérant statutaire**

RPM 427 151 772

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh<sup>1</sup> est Président du conseil d'administration de Mestdagh S.A. et administrateur délégué de la société immobilière Equilis S.A. Après des études alliant le management et la fiscalité, Carl Mestdagh met ses compétences immobilières principalement au service des sociétés liées au Groupe Mestdagh.

Date de début de mandat<sup>2</sup> : 10 juin 2011

Mandats exercés au cours des 5 dernières années par Monsieur Carl Mestdagh : Président du conseil d'administration de Mestdagh S.A., Président du conseil d'administration de Kitozyme SA, Administrateur délégué de Equilis SA, administrateur de Valois SCRL, New Mecco SA, Supali SA, Gosselies Business Park SA, Domaine des Masques, Administrateur de Innode SA, SA GM & Cie,

Mandats échus au cours des 5 dernières années : New GM, New HM, New JM, New Magda<sup>3</sup>

#### **Serge Fautré, Administrateur non exécutif**

AG Real Estate

Boulevard Saint Lazare 4-10 – 1210 Bruxelles

A rejoint AG Real Estate en mai 2013, Auparavant, il fut CEO de Cofinimmo (mars 2002). Il occupa précédemment des fonctions chez Belgacom, JP Morgan, Glaverbel et Citibank et a débuté sa carrière professionnelle à New-York chez J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Il est licencié en sciences économiques et titulaire d'un Master of Business Administration (University of Chicago).

Date de début de mandat : 8 mai 2013<sup>4</sup>

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : AG Real Estate (CEO), Cofinimmo (CEO), La Mondiale, Union Professionnelle du Secteur Immobilier, Société Immobilière du Château Saint-Anne.

Mandats échus au cours des 5 dernières années : European Public Real Estate Association

#### **Benoît Godts, Administrateur non exécutif**

<sup>1</sup> En personne physique ou via la SPRL CAI

<sup>2</sup> Exerçant avant par le biais de la sprl Carl Mestdagh, liquidée le 9 novembre 2011

<sup>3</sup> Ces sociétés ont été liquidées

<sup>4</sup> date de cooptation par le Conseil – confirmée par l'assemblée générale ordinaire de Ascencio SA du 14 juin 2012

AG Real Estate Group Asset Management  
Boulevard Saint Lazare 4-10 – 1210 Bruxelles

Benoît Godts est administrateur et membre du comité exécutif d'AG Real Estate Group Asset Management SA. Après des études en droit à l'UCL (1983), il a exercé diverses responsabilités au sein du Groupe Bruxelles-Lambert. Il a rejoint le groupe immobilier Bernheim-Comofi en 1992 en tant que Secrétaire Général où il a ensuite développé des opérations de certificats immobiliers et participé à la création de la sicafi Befimmo.

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés et échus au cours des 5 dernières années : divers mandats au sein des sociétés affiliées à AG Real Estate, administrateur au sein de Befimmo SA et président du conseil de SPPICAV Immo Nation.,

**SA Gernel représentée par Fabienne D'Ans, Administrateur non exécutif**

RPM 0428 002 602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

Fabienne D'Ans est directrice du Centre de Coordination du Groupe Mestdagh (SA Gernel) depuis décembre 1998 et responsable financier du Groupe Mestdagh (responsable des finances, des relations avec les banques, des négociations des placements et des emprunts, des participations financières).

Date de début de mandat : 13 mai 2008

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Administrateur de Kitozyme SA, Distillerie de Biercée SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années : néant

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

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Mons

Géographe de formation (ULB 1981), Jean-Luc Calonger est actuellement professeur de recherche marketing et géomarketing à la Haute École Condorcet à Mons. Spécialiste de l'aménagement des villes, il est également le Président fondateur de l'Association du Management de Centre-Ville et d'Augeo, bureau d'études en implantation commerciale et géomarketing.

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Président de Tocema Worldwide aisbl, Administrateur du Conseil Belgo-Luxembourgeois des Centres Commerciaux, membre du « Editorial Board of the Journal of Town and City Management » et du « Editorial advisory board of the journal of place management and development » IPM, Institute of Place Management.

Mandats échus au cours des 5 dernières années : Fédération Européenne des Centres-Villes<sup>1</sup>

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

TPF – rue de Haveskerke 46 – 1190 Bruxelles

Depuis 2003, Thomas Spitaels est administrateur-délégué de T.P.F. SA, groupe opérant dans le secteur de l'ingénierie. À ce titre, il est titulaire de divers mandats dans des filiales de T.P.F. notamment en Belgique, en France, au Portugal, en Espagne et en Inde. Il exerce également des mandats au sein de différents organismes économiques : il est membre du conseil d'administration de l'Union wallonne des Entreprises, Thomas Spitaels est ingénieur commercial Solvay ULB (1984).

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : administrateur de l'Union Wallonne des Entreprises,

Mandats échus au cours des 5 dernières années : Solvay Business School Alumini ASBL, Chambre de Commerce et d'Industrie de Bruxelles

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

Petercam – Place Sainte-Gudule 19 – 1000 Bruxelles

Ingénieur commercial de l'ICHEC en 1981, Damien Fontaine est entré dans le secteur bancaire depuis le début de sa carrière professionnelle. Depuis 2000, il est administrateur chez Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Auparavant, il a exercé la fonction de manager du département Institutional Sales, Belgian Equities de 1995 à 2000.

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Administrateur de Petercam SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années : néant

**Yves Klein, Administrateur non exécutif, indépendant**

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Tournai

Dans le milieu bancaire depuis 1984, Yves Klein a occupé divers postes d'abord chez CBC, puis chez Dexia de 1999 à 2013 en qualité de directeur du Corporate Banking pour la Wallonie. Il est actuellement membre du comité de direction de CPH.

Date de début de mandat : 16 juillet 2009

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Ideal SA, Le Maillon ASBL,

Mandats échus au cours des 5 dernières années : Ecotech Finance SA, Meusinvest SA, EUREFI, Union Wallonne des Entreprises.

<sup>1</sup> dissoute

## LES COMITÉS

Le conseil d'administration du gérant statutaire a constitué deux comités spécialisés. Il s'agit du comité d'audit et du comité de rémunération.

Bien que n'étant pas contrainte légalement<sup>1</sup>, Ascencio s'est dotée d'un comité d'audit conforme à l'article 526bis introduit par la loi du 17 décembre 2008 dans le code des sociétés et d'un comité de rémunération conforme à l'article 526quater introduit par la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise.

### Le comité d'audit

Comme indiqué au début de la déclaration de gouvernance et compte tenu de la propre structure d'Ascencio, ce comité d'audit est conforme au prescrit légal de l'article 526bis du code des sociétés mais n'est néanmoins pas conforme au code de gouvernance dans la mesure où il n'est pas composé d'au moins 3 administrateurs dont une majorité est indépendante.

Ce comité d'audit est composé de deux membres, Messieurs Benoît Godts et Yves Klein<sup>2</sup>. Ce dernier est administrateur indépendant et dispose des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité.

Le comité d'audit se réunit au minimum quatre fois par an lors de chaque clôture trimestrielle et fait ensuite son rapport au conseil d'administration du gérant statutaire suivant. Il s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice écoulé.

Les missions assumées<sup>3</sup> par le comité d'audit sont celles décrites dans loi du 17 décembre 2008 précitée :

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

<sup>1</sup> La loi du 17 décembre 2008 instituant un comité d'audit dans les sociétés cotées et la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées prévoient des critères de dérogation :

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

b) total du bilan inférieur ou égal à 43 000 000 euros,

c) chiffre d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50 000 000 euros

Ascencio remplissant deux des trois critères d'exclusion, elle n'est pas obligée de constituer de tels comités.

<sup>2</sup> Messieurs Benoît Godts et Yves Klein ont été désignés par et parmi les membres du conseil d'administration. Leur mandat vient à échéance en même temps que leur mandat d'administrateur, en juin 2017.

<sup>3</sup> Le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit faisant partie intégrante de la charte de gouvernance d'Ascencio établit en détail les missions du comité d'audit et est disponible sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Le comité d'audit fait régulièrement rapport au conseil d'administration sur l'exercice de ses missions, et au moins lors de l'établissement par celui-ci des comptes annuels et semestriels, des comptes consolidés et, le cas échéant, des états financiers résumés destinés à la publication.

Le Commissaire de la Société fait rapport au comité d'audit sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission de contrôle légal des comptes. Le comité d'audit fait état de ce rapport au conseil d'administration.

Le comité d'audit a notamment, au cours de l'exercice écoulé, abordé les questions suivantes :

- › Situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelles et communication financière y afférente
- › Politique de financement et de couverture des taux d'intérêt
- › L'examen des indicateurs clés de performance
- › Budget et perspectives

La charte du comité d'audit est disponible sur le site internet d'Ascencio : [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

### Le comité de rémunération

Le comité de rémunération a été mis en place par le conseil d'administration du gérant statutaire du 17 mai 2011 et est composé de trois membres, Messieurs Thomas Spitaels et Damien Fontaine et la sprl CAI, pour un terme n'excédant pas la durée de leur mandat d'administrateur.

Comme indiqué ci-avant, le comité de rémunération est conforme au prescrit légal de l'article 526quater du code des sociétés mais n'est néanmoins pas conforme au code de gouvernance d'entreprise dans la mesure où il ne s'agit pas d'un comité de nomination chargé de formuler des recommandations au conseil d'administration concernant le nomination des administrateurs, du directeur général et des autres dirigeants effectifs.

Le comité de rémunération se réunit chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de ses missions et en principe au moins deux fois par an. Le comité s'est réuni une seule fois au cours de chacun des deux derniers exercices écoulés en raison de circonstances organisationnelles particulières.

Le comité de rémunération a un rôle d'avis et d'assistance du conseil d'administration du gérant statutaire. Le comité de rémunération exerce sa mission sous la surveillance et sous la responsabilité du conseil d'administration du gérant statutaire.

Le comité de rémunération assiste et fait rapport au Conseil dans toutes les matières relatives à la rémunération du directeur général, des administrateurs et des membres du management exécutif de la sicafi.

En particulier, le comité est chargé de :

- › faire des propositions au conseil d'administration du gérant statutaire sur la politique de rémunération des administrateurs, du directeur général et des membres du management exécutif et, le cas échéant, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le conseil d'administration aux actionnaires

- faire des propositions au conseil d'administration du gérant statutaire sur la rémunération individuelle des administrateurs, du directeur général et des membres du management exécutif
- faire des propositions au conseil d'administration du gérant statutaire sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération individuelle du directeur général et des membres du management exécutif
- préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 96§3 du Code des sociétés en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernement d'entreprise
- commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires
- au moins une fois par an et avant l'approbation du budget, discuter avec le directeur général de l'examen de la politique de rémunération et en général effectuer toutes les missions qui lui seraient allouées par le conseil d'administration du gérant statutaire.

Le comité de rémunération a notamment au cours de l'exercice écoulé :

- évalué les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle du directeur général et des membres du management exécutif et fait rapport au conseil d'administration
- préparé le rapport de rémunération.

## LES DIRIGEANTS EFFECTIFS

Le conseil d'administration du gérant statutaire n'a pas opté pour la création d'un comité de direction au sens du code des sociétés. Le management exécutif est composé des personnes suivantes ayant la qualité de dirigeant effectif au sens de l'article 39 de la loi du 3 août 2012 :

- SPRL Somabri, représentée par Marc Brisack, directeur général
- Michèle Delvaux, directeur financier
- Stéphanie Vanden Broecke, directeur juridique

L'ensemble des membres du management est chargé de la conduite de la société et de la détermination de sa politique en conformité avec les décisions du conseil d'administration du gérant statutaire. Le directeur général fait régulièrement rapport sur la gestion au Président. Le directeur général prépare de concert avec le Président les réunions du conseil d'administration du gérant statutaire. Les autres membres du management aident le directeur général dans cette mission et notamment à préparer les dossiers à présenter au conseil d'administration du gérant statutaire.

## AUTRES INTERVENANTS

### Le commissaire

Le commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce également un double contrôle.

D'une part, conformément au Code des sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels.

D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la C.B.F.A. Il peut également être chargé par la C.B.F.A. de confirmer l'exactitude d'informations dont la C.B.F.A. a demandé la transmission.

La société DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroek, dont le siège social est sis Berkenlaan 8a – 1831 Diegem, a été désignée par l'assemblée générale ordinaire de la sicafi du 31 janvier 2013 pour un terme de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2016.

### Les experts immobiliers

Conformément à l'arrêté royal du 7 décembre 2010, Ascencio S.C.A. fait appel à plusieurs experts indépendants dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

Les experts ne sont pas liés, n'ont pas de lien de participation avec les copromoteurs, n'exercent pas de fonction de gestion auprès de celui-ci et n'ont pas d'autre lien ou de relation avec lui de nature à affecter son indépendance.

Les experts possèdent l'honorabilité professionnelle requise et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et son organisation est appropriée à l'exercice de l'activité d'expert.

Les experts sont désignés pour un terme de 3 ans renouvelable. Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans.

À la fin de chaque exercice, les experts évaluent les biens immobiliers de façon détaillée et cette évaluation lie la sicafi pour l'établissement des comptes annuels. En outre, à la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice, les experts actualisent l'évaluation globale des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques et de l'évolution du marché. Les experts évaluent aussi les biens immobiliers de la sicafi chaque fois que celle-ci procède à l'émission d'actions, à l'inscription en bourse ou au rachat d'actions autrement qu'en bourse.

Les experts évaluent chaque bien immobilier à acquérir ou à céder par la sicafi avant que l'opération ait lieu. Si le prix d'acquisition ou de cession du bien immobilier s'écarte de plus de 10% de cette évaluation au préjudice de la sicafi, l'opération concernée doit être justifiée dans le rapport annuel de la sicafi et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Jones Lang LaSalle SPRL, avenue Marnix 23 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874, représenté par Arnaud van de Werve, et Cushman & Wakefield, avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0418.915.383, représentée par Jérôme Lits, sont les experts immobiliers d'Ascencio SCA.

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

La rémunération htva des experts immobiliers est fixée sur base forfaitaire par immeuble expertisé. Les honoraires des experts indépendants de la sicafi s'élèvent pour l'exercice écoulé à 117 KEUR ;

## Le service financier

La société fait appel pour son service financier à BNP Paribas Fortis Banque SA. Le montant de sa rémunération dans le cadre de son service financier s'élève à 13 K EUR pour l'exercice écoulé.

## EN EXTERNE

Ascencio a confié pour certains sites français la gestion immobilière à des gestionnaires externes – voir détails dans le rapport immobilier.

Lorsqu'il est fait appel à des sous-traitants ou des prestataires de services extérieurs, ceci se passe après comparaison ; le choix intervient sur la base des conditions normales de marché et du juste rapport qualité/prix, le cas échéant, après l'application des règles en matière de prévention de conflits d'intérêts, notamment lorsque le cocontractant est une société liée aux co-promoteurs. La politique d'Ascencio SCA en ces matières consiste à ne pas recourir aux services de tiers qui, dans le cadre de leur mission, pourraient accéder à des informations dont l'utilisation pourrait aller à l'encontre de l'intérêt exclusif de ses actionnaires.

## RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Un souci constant des mécanismes mis en place est d'éviter que l'intérêt des co-promoteurs entre en conflit avec l'intérêt exclusif des actionnaires de la sicafi. Afin de déterminer ces mécanismes, il est important de définir l'identité et la mission des co-promoteurs au sein de la sicafi. Les conflits d'intérêts potentiels peuvent naître des interactions existantes entre la sicafi et ses co-promoteurs étant chacun des professionnels de l'immobilier sur les mêmes marchés.

### Identité des co-promoteurs et mission

Les co-promoteurs sont, d'une part, Carl, Eric et John Mestdagh et, d'autre part, AG Real Estate.

Carl, Eric et John Mestdagh sont issus du groupe Mestdagh. Le groupe Mestdagh, actif dans le secteur de la distribution alimentaire depuis plus de 100 ans, a parallèlement développé un pôle immobilier de développement dans le secteur « retail » principalement et a acquis une expérience importante dans le secteur immobilier.

AG Real Estate dispose d'une longue expérience en matière immobilière, notamment en matière de sicafis.

Les co-promoteurs ont entendu inscrire leur rôle dans la continuité, avec une perspective de parrainage.

Les co-promoteurs adjoignent leur nom et leur crédibilité à ceux de la sicafi, font bénéficier la sicafi de leur compétence et de leur expérience et proposent des initiatives notamment en matière de gestion, de croissance et de communication (promotion de la sicafi vis-à-vis du marché, clarté des structures).

Les co-promoteurs jouent également un rôle important dans l'évaluation attentive et l'évolution de la gouvernance

d'entreprise d'Ascencio. Ils examinent l'application des principes de gouvernance d'entreprise et pondèrent tous les facteurs significatifs sur lesquels leur attention est attirée, en restant constamment ouvert à un dialogue avec Ascencio. Ils désignent des représentants au conseil d'administration d'Ascencio SA, ce qui leur permet d'assurer le suivi de la société de l'intérieur et de l'extérieur.

### Prévention et gestion des conflits d'intérêts

À cette fin, les mécanismes suivants s'appliquent :

- ▶ au moins quatre des huit administrateurs composant le conseil d'administration d'Ascencio SA doivent être des administrateurs indépendants des co-promoteurs au sens du code des sociétés et du code de gouvernance d'entreprise,
- ▶ afin d'éviter que la conclusion ou le renouvellement des contrats de baux entre la sicafi et les sociétés du groupe Mestdagh ne donne lieu à des conflits d'intérêts entre le groupe Mestdagh et la sicafi, le conseil d'administration d'Ascencio SA est seul compétent, sans possibilité de délégation, pour décider de conclure, renouveler, modifier ou résilier un bail entre la sicafi et une société du groupe Mestdagh.
- ▶ sans préjudice de l'article 523 du code des sociétés et des règles spécifiques applicables aux transactions entre la Sicafi et les co-promoteurs, lorsqu'une décision du conseil d'administration d'Ascencio SA porte sur la conclusion, le renouvellement, la résiliation ou la modification d'un bail entre la sicafi et une société du groupe Mestdagh, les administrateurs nommés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh devront déclarer au conseil d'administration du gérant statutaire le conflit d'intérêts potentiel et pourront s'abstenir volontairement de participer aux délibérations et au vote sur cette décision. À défaut, la majorité des autres administrateurs pourront demander à ces administrateurs de s'abstenir d'y prendre part.
- ▶ les mêmes règles s'appliquent lorsqu'une décision du conseil d'administration d'Ascencio SA porte sur la conclusion, le renouvellement, la résiliation ou la modification d'un bail entre la sicafi et une société du groupe AG Real Estate.
- ▶ le groupe AG Real Estate et le groupe Mestdagh sont actifs dans le secteur de l'immobilier, notamment dans le domaine du retail. Afin d'éviter que cette situation ne donne lieu à des conflits entre les intérêts des co-promoteurs (ou leur représentant au sein d'Ascencio SA) et ceux de la sicafi, AG Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, Carl, Eric et John Mestdagh et les sociétés qu'ils contrôlent, d'autre part, ont, comme indiqué ci-dessus, octroyé à la sicafi un droit de premier refus sur certains « produits d'investissement » dans le secteur du retail qui leur seraient proposés.
- ▶ Ascencio S.A. a droit en tant que gérant statutaire à une rémunération proportionnelle au dividende de la sicafi ; ses intérêts sont donc alignés sur ceux de tous les actionnaires de la Sicafi.
- ▶ le gérant fait rapport à l'assemblée des actionnaires sur les conflits d'intérêts survenus pendant l'exercice.

## DROIT DE PREMIER REFUS EN FAVEUR DE LA SICAFI

Comme indiqué ci-avant, AG Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, 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 des produits d'investissements - c'est-à-dire des biens immobiliers (au sens de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010) loués (ou en état d'être loués) ou achevés (ou en état de futur achèvement) - dans le domaine du retail d'une valeur « acte en mains » de moins de 20 millions EUR qui leur seraient proposés<sup>1</sup>.

En vertu de ce droit de premier refus, AG Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, 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.

Par ailleurs, AG Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, 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, AG 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.

Ces dispositions ont été conclues pour une durée minimale de 10 ans à dater du 31 octobre 2006, date de l'agrément de la sicafi.

Pour le surplus, les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à Ascencio SCA sont les articles 523 et 524 du code des sociétés ainsi que l'article 17 et suivants de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

Dans un souci de transparence lié à la structure particulière de la sicafi (société anonyme, gérant statutaire de la société en commandite par actions, la sicafi), 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 S.C.A., sans préjudice de ce qui est dit ci-avant à propos des mécanismes destinés à prévenir les conflits d'intérêts entre la sicafi et les co-promoteurs. L'article 523 du code des sociétés ne s'applique toutefois pas aux opérations habituelles conclues aux conditions de marché.

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

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

Les articles 17 et suivants de l'arrêté royal sicafi du 7 décembre 2010 visent l'hypothèse où une des personnes visées par ces articles intervient comme contrepartie de la sicafi dans une opération déterminée et celle où une de ces personnes obtient un avantage quelconque à l'occasion d'une telle opération. Ceci s'applique plus

particulièrement aux opérations entre Ascencio SCA et Ascencio SA, l'un des co-promoteurs ou une société liée, un administrateur, un dirigeant effectif ou un mandataire de la sicafi, des co-promoteurs ou toute autre société liée.

La procédure est la suivante :

- » Ascencio doit en informer préalablement la FSMA et établir que l'opération présente un intérêt pour elle, qu'elle se situe dans sa politique de placement et qu'elle a été réalisée à des conditions de marché normales
- » elle doit publier un communiqué de presse relatif à cette opération
- » et mentionner cette opération dans son prochain rapport financier annuel (et semestriel).
- » Les articles 17 et 18 de l'arrêté royal sicafi du 7 décembre 2010 ne s'appliquent pas :
  - » aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé et 2 500 000 EUR
  - » à l'acquisition de valeurs mobilières dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur
  - » à l'acquisition ou la souscription d'actions de la sicafi émises suite à une décision de l'assemblée générale
  - » aux opérations portant sur les liquidités de la sicafi ou d'une de ses filiales lorsqu'il s'agit d'opérations de marché.

<sup>1</sup> Il est à noter que ces dispositions ne sont pas applicables 1°) aux Shopping Center, 2°) aux opérations de leasing immobilier, 3°) aux opérations réalisées à l'intervention de AG Real Estate et destinées à un client externe au Groupe AG Real Estate, pour autant que, sur une base annuelle, la valeur des immeubles faisant l'objet de telles opérations, le cas échéant, n'excède pas 10 % de la valeur totale, à tout moment, des immeubles détenus par la Sicafi et 4°) aux bâtiments occupés, destinés à être occupés ou ayant été occupés au cours des trois dernières années, par une société ou une des enseignes du Groupe AG (à titre d'exemple, les biens immobiliers / agences bancaires), cette dernière exception visant également les biens immobiliers partiellement occupés, étant entendu qu'il doit s'agir, selon les cas, d'un désinvestissement ou d'une volonté d'acquérir l'ensemble d'un bâtiment pour y sécuriser les droits existants.

### Conflits d'intérêt au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, trois opérations ont donné lieu à l'application de l'article 524 du code des sociétés qui impose de soumettre à l'avis d'un comité des administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant, les opérations avec des sociétés liées, sous réserve de certaines exceptions.

Le conseil a décidé d'appliquer la procédure prévue à l'article 524 du code des sociétés dans le cadre des transactions suivantes :

- Acquisition d'un ensemble de cellules commerciales situées à Gozée à la société New Frem appartenant à des membres de la famille Mestdagh, actionnaire de référence de la sicafi ;
- Dans le cadre du redéveloppement du site de Hamme-Mille, Ascencio a construit une nouvelle cellule commerciale dans laquelle l'ancien magasin Champion a emménagé et pour laquelle un nouveau bail avec la société Mestdagh S.A. est à signer ; ce redéveloppement doit en outre entraîner un partage des frais liés à la réalisation d'un nouveau rond-point ;
- Changement des modalités de traitement des extensions des magasins exploités par le Groupe Mestdagh et reprises par les baux commerciaux actuellement en vigueur.

Le conseil a constitué en son sein un comité d'administrateurs indépendants qui s'est fait assister sur le premier volet par CBRE et sur le second volet par Cushman & Wakefield, en qualité d'expert indépendant. Le 23 janvier 2013, le comité d'administrateurs indépendants a rendu, sur base des avis des experts indépendants, trois avis motivés et écrits, favorables aux transactions énoncées aux conditions déterminées.

### Décisions du comité des administrateurs indépendants

La décision du comité des administrateurs indépendants concernant l'acquisition des cellules commerciales sises à Gozée à la société New Frem est la suivante :

« En conclusion, se ralliant à l'avis de l'expert indépendant, le comité des administrateurs indépendants estime que le prix proposé par Ascencio à savoir un rendement de 6,5 % est parfaitement cohérent avec le prix de marché ».

La décision du comité des administrateurs indépendants concernant le redéveloppement du site d'Hamme-Mille est la suivante :

« En conclusion, se ralliant à l'avis de l'expert indépendant, le comité des administrateurs indépendants :

- (I) constate que la valeur locative de 85 €/m<sup>2</sup>/an proposée par Champion/Mestdagh pour le nouveau magasin construit est une bonne proposition.

Quant au partage des frais de réalisation d'un rond-point sur la chaussée de Louvain, le comité des administrateurs indépendants :

- (II) maintient son avis de janvier 2010 et prend acte que ce partage est devenu une condition d'octroi des permis imposée par les pouvoirs publics pour le développement du site. »

La décision du comité des administrateurs indépendants concernant le traitement des extensions réalisées aux magasins exploités par le Groupe Mestdagh est la suivante :

« Opinion favorable pour autant que les conditions mentionnées ci-dessus soient respectées. »

### Décisions du conseil d'administration

Le 6 février 2013, après avoir pris connaissance de ces avis, les membres du conseil d'administration ont constaté que la procédure décrite par l'article 524 du code des sociétés a été respectée. Le Conseil a ensuite délibéré et pris les résolutions suivantes citées par extrait :

- « Après échanges de vue, le Conseil décide qu'une offre peut être formulée pour l'acquisition du site de Gozée au taux de 6,5 % des loyers contractuels. »<sup>1</sup>
- « Après échange de vues, le Conseil décide de formaliser le bail commercial avec la SA Mestdagh ou l'une de ses filiales, au loyer annuel de 85 € du m<sup>2</sup> pour la surface brute du nouveau magasin qui sera construit à Hamme-Mille.

Le Conseil mandate Messieurs Fontaine, Klein et Calonger, agissant conjointement, deux à deux, aux fins de signer le contrat de bail.

Après échange de vues, le Conseil prend acte de l'avis du comité des administrateurs indépendants, prend acte de ce que la construction du rond-point est devenue une contrainte du permis de construire du nouveau magasin et que de ce fait, les coûts de construction du rond-point doivent être considérés comme un paramètre inhérent à la construction du nouveau magasin, sous peine d'illégalité dans le cadre de la mise en œuvre du permis, que partant, Ascencio participera à concurrence de 50 % à la construction de ce rond-point. Toutefois, les coûts engendrés par la réalisation de ce rond-point seront compensés par la rentabilité globale du projet. »

- « Après échange de vues, le Conseil décide que les extensions des magasins du Groupe Mestdagh peuvent être traitées de la manière suivante :
  - » Prise en charge par Ascencio des coûts de construction et de coordination TVAC des travaux d'extension,
  - » Détermination du loyer pour l'extension : 7 % de l'investissement TVAC, étant entendu que le loyer global devra rester inférieur ou égal à l'ERV ;
  - » Validation par Ascencio de la qualité de l'exécution dans le respect des règles de l'art avant paiement ;
  - » Remise à Ascencio de tous les documents par le constructeur/coordonateur en annexe de la facture ;
  - » Remboursement par le locataire du montant non amorti (sur la base d'un amortissement « fictif » de 10 ans) en cas de départ avant l'échéance du bail. »

<sup>1</sup> Cette opération n'a pas encore été réalisée

## Rapport du commissaire

L'avis motivé du comité des administrateurs indépendants et le procès-verbal du conseil d'administration du 6 février 2013 ont été soumis au Commissaire qui a émis son appréciation comme suit :

« Dans le cadre de notre mission, nous avons réalisé les procédures suivantes :

- a) Nous avons obtenu le procès-verbal du 6 février 2013 du conseil d'administration et avons comparé les conclusions avec les conclusions du comité des administrateurs indépendants ;
- b) nous avons examiné la fidélité des données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 6 février 2013.

Sur base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- En ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les conclusions reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 6 février 2013 concordent avec les conclusions de l'avis du comité des administrateurs indépendants du 23 janvier 2013 et du 6 février 2013.
- En ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 6 février 2013 sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou la décision du conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exception de toute autre donnée de quelque autre nature.

Diegem, le 3 septembre 2013

Le commissaire,

### **DELOITTE, Réviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck »

Au surplus, les transactions visées par la note 31 ne sont que l'exécution de droits et obligations liées à des contrats antérieurs à l'exercice clôturé au 30 septembre 2013 à propos desquels les dispositions réglementaires applicables ont été respectées en leur temps.

Les accords conclus avec les co-promoteurs, à savoir Carl, Eric et John Mestdagh d'une part et AG Real Estate d'autre part, de même que les accords conclus avec les parties liées aux co-promoteurs n'ont pas été modifiés durant cet exercice. Les principaux montants portent sur les loyers payés par les supermarchés « Carrefour Market » du groupe Mestdagh, les charges financières relatives à l'exécution des conventions de crédit avec BNP Paribas Fortis et pour une partie minime, la refacturation par Equilis de frais administratifs pour certains équipements qu'Ascencio partage avec Equilis dans son siège social de l'avenue Jean Mermoz à Gosselies.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune transaction sortant du cadre normal des affaires n'a été conclue entre Ascencio et ses prestataires de service habituels.

## RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

La section relative aux règles préventives des abus de marché de la Charte de gouvernance d'Ascencio (disponible sur son site internet « [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) ») de fixer les règles nécessaires et utiles pour se conformer aux principes découlant de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, de ses arrêtés d'exécution et de la Directive 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché.

Ces règles s'appliquent

- (a) En leur qualité de personne exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'un émetteur, au gérant statutaire, aux administrateurs et aux dirigeants effectifs de Ascencio ainsi qu'à toute personne se trouvant dans le cadre d'un contrat de travail ou de consultance avec Ascencio S.C.A. ou Ascencio S.A. et qui, en raison de ses fonctions, est susceptible de disposer d'informations privilégiées et dispose du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant la stratégie d'entreprise de Ascencio.
- (b) Aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées en raison de leur implication dans la préparation d'une opération déterminée.

### Périodes fermées et d'interdiction

Les personnes visées au point a) ci-dessus ne peuvent effectuer ou faire effectuer d'opération sur les titres de Ascencio S.C.A. que pendant une période commençant après deux jours de cotation suivant la publication complète des résultats trimestriels, semestriels ou annuels et se terminant un mois avant la fin du trimestre en cours, et pour autant qu'elles ne disposent pas d'informations privilégiées.

Les personnes visées au point b) ci-dessus ne peuvent effectuer ou faire effectuer aucune opération pendant la période durant laquelle elles sont susceptibles de détenir une information privilégiée.

La présente interdiction ne s'applique pas aux transactions effectuées pour assurer l'exécution d'une obligation d'acquisition ou de cession d'instruments financiers lorsque cette obligation est devenue exigible et résulte d'une convention conclue avant que l'intéressé dispose de l'information privilégiée en question.

### Obligation d'information et de publicité

Toute personne précitée qui envisage d'effectuer ou faire effectuer une opération sur les titres de la Société en informe au préalable le compliance officer.

Toute opération visée par la présente section effectuée par une personne visée au point (a) doit être rendue publique dans la mesure et de la manière prévue par les lois applicables.

## COMPLIANCE OFFICER

Madame Stéphanie Vanden Broecke a été désignée comme compliance officer. Le compliance officer est plus précisément chargé des missions suivantes :

- › chaque fois que l'une des personnes auxquelles s'applique la présente section envisage d'effectuer ou de faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres d'Ascencio S.C.A., l'informer sur les conditions que doivent respecter lesdites opérations (notamment le respect des périodes ouvertes et fermées) ; lui donner un avis sur la conformité de l'opération envisagée auxdites règles, à l'exclusion de toute considération de nature économique
- › veiller à saisir d'urgence le conseil d'administration du gérant statutaire, s'il constate une violation des règles figurant dans la présente section
- › établir des listes d'initiés, conformément aux dispositions légales applicables
- › veiller à ce que l'opération fasse l'objet de la publicité requise par la loi.

## ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION (« OPA »)

Ascencio expose ci-dessous les éléments qui, en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé qui pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition. Il est précisé à cet égard que les pouvoirs de l'organe de gestion de la sicafi sont largement limités par la réglementation sicaf puisqu'en effet la société doit être gérée dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires.

### Structure du capital

Le capital social d'Ascencio SCA s'élève à 25356366 EUR et est représenté par 4226061 actions au 30 septembre 2013. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale. Il n'y a qu'une seule catégorie d'action.

### Restriction au transfert de titres

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

### Droits de contrôle spéciaux

Il n'existe pas de détenteur de titre avec des droits de contrôle spéciaux.

### Actionnariat du personnel

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

### Restriction du droit de vote

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

## Accord entre actionnaires

Les actionnaires du gérant statutaire de la sicafi, Ascencio SA (les co-promoteurs) se sont consentis des droits de préférence, des options d'achat et de vente d'actions de Ascencio SA dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du gérant statutaire d'Ascencio SCA<sup>1</sup>.

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

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

En vertu des accords intervenus entre les co-promoteurs<sup>2</sup>, les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes résumés ci-dessous :

- › les décisions relatives à la nomination et à la révocation des administrateurs doivent être prises de commun accord ;
- › deux administrateurs sont désignés sur proposition de Messieurs Carl, Eric et John Mestdagh ;
- › deux administrateurs sont désignés sur proposition de AG Real Estate ;
- › quatre administrateurs indépendants<sup>3</sup> sont désignés de commun accord.

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

Pour le surplus et en ce qui concerne les règles applicables à la modification des statuts, il n'y a pas d'autre règle que celles édictées par le code des sociétés et l'arrêté royal sicafi.

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

Conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SCA, le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et conditions qu'il fixera en une ou plusieurs fois, à concurrence de maximum 25 037 250 EUR. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater du 16 décembre 2011 et est renouvelable. Conformément à l'article 12 des mêmes statuts, le gérant est autorisé à acquérir ou à aliéner les actions entièrement libérées de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation a été renouvelée pour un terme de trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2011.

<sup>1</sup> voir ci-dessous.

<sup>2</sup> AG Real Estate Asset Management SA et toute société du Groupe AG Real Estate (ci-après dénommée « AG Real Estate »), et Messieurs Carl, Eric et John Mestdagh aussi longtemps que ceux-ci détiendront ensemble 100 % de des actions de Ascencio SA.

<sup>3</sup> au sens de l'article 526ter du code des sociétés et du code belge de Gouvernance d'Entreprise (Code 2009).

## Indemnité

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

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

En vertu de loi dite «OPA», une personne qui, seule ou de concert, détient plus de 30 % des titres avec droit de vote d'une société (est visée l'acquisition des titres entraînant le franchissement du seuil de 30 %), est tenue d'offrir aux autres détenteurs de titres la possibilité de céder leurs titres avec droit de vote, aux termes d'une offre obligatoire.

Dans le cadre de cette législation entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2007, le législateur a mis au point un régime transitoire pour les détenteurs de participations existantes dans des sociétés cotées, pour autant qu'ils se signalent à la FSMA.

Ainsi, chaque année depuis la mise en place du régime de dispense d'offre obligatoire, les membres de l'action de concert «famille Mestdagh» et sociétés liées notifient à la FSMA leurs participations.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2013, les membres de l'action de concert regroupant neuf membres de la famille Mestdagh et les sociétés liées ont déclaré détenir ensemble plus de 30,9 % des actions et, par conséquent, des droits de vote d'Ascencio SCA.

Ces déclarations sont disponibles sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

## Statuts d'Ascencio

Les statuts d'Ascencio SCA sont publiés sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

## Le rapport de rémunération

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de l'article 96§3 du code des sociétés.

## Informations relatives aux principes généraux de la politique de rémunération

Le principe de continuité avec le passé est maintenu. Le comité de rémunération s'est réuni à une reprise et a approuvé la version finale de la politique de rémunération. Il l'a ensuite soumise au conseil d'administration d'Ascencio SA, gérant statutaire d'Ascencio SCA, qui l'a approuvée au cours de sa séance 4 décembre 2013.

Cette politique de rémunération fait partie intégrante de la Charte de gouvernance d'entreprise de la société qui est publiée sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire de la sicafi, Ascencio SA, sur proposition de son conseil d'administration et avis du comité de rémunération.

La rémunération des dirigeants effectifs est fixée par le conseil d'administration sur base de recommandations du comité de rémunération. Le comité de rémunération vérifie si une adaptation s'impose afin de les attirer, retenir et motiver. Il s'agit d'une analyse globale fixant également les objectifs qui déterminent le niveau de rémunération variable.

## Administrateurs non exécutifs<sup>2</sup>

La politique de rémunération adoptée lors des exercices précédents fait l'objet d'une comparaison régulière avec la rémunération d'administrateurs non exécutifs d'autres sociétés cotées, de même taille, dans des secteurs similaires, afin de s'assurer de l'adéquation de la rémunération actuellement en vigueur avec les pratiques de marché eu égard à la taille de l'entreprise, sa situation financière, son objet et les responsabilités prises par les administrateurs.

## Les dirigeants effectifs

La rémunération individuelle des dirigeants effectifs fait également référence aux pratiques de marché déterminées à l'aide d'un benchmark réalisé par un consultant externe. Les contrats ont été appliqués sans modification sous réserve de l'attribution pour le personnel salarié d'une assurance groupe.

## Informations relatives à la composition de la rémunération du gérant statutaire, des administrateurs et des dirigeants effectifs

Les rémunérations et avantages repris ci-dessous sont conformes à la politique de rémunération définie par Ascencio. Les administrateurs et les dirigeants effectifs ne bénéficient pas d'un plan d'option ou plan d'achat d'action.

## Le gérant statutaire

Le gérant reçoit une part du bénéfice de la sicafi. Il aura, en outre, droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la sicafi en manière telle que la part fixée soit un pourcentage net. La part du gérant est calculée chaque année en fonction du dividende brut de l'exercice comptable concerné tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la société. Cette part est égale à 4 % du dividende brut distribué. La part ainsi calculée est due au dernier jour de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation du dividende par l'assemblée générale de la société. Le calcul de la part du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

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

<sup>2</sup> Le conseil d'administration d'Ascencio SA est composé uniquement d'administrateurs non exécutifs dont quatre sont indépendants au sens de la loi

L'intérêt d'Ascencio SA, dont la rémunération est liée au résultat de la sicafi, est donc convergent avec l'intérêt de tous les actionnaires.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération du gérant s'élève à 507 KEUR.

### Les administrateurs

La rémunération des administrateurs est formée d'une rémunération de base augmentée des jetons de présence.

La rémunération de base du Président du conseil d'administration du gérant statutaire est de 15 000 EUR htva par an et de 5 000 EUR htva par an pour les autres administrateurs. Le jeton de présence est de 1 000 EUR pour

chaque présence à une réunion du conseil d'administration du gérant statutaire, à une réunion du comité d'audit et à une réunion du comité de rémunération. Des jetons de présence sont également attribués aux administrateurs chargés par le Conseil de missions particulières.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs. La rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la sicafi. Les administrateurs ne bénéficient d'aucune option sur action.

Pour l'exercice écoulé, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 113 000 EUR. Elle sera payée courant juin 2014 suite à l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire.

	SPRL CAI représentée par Carl Mestdagh	SA Gernel représentée par Fabienne D'ans	Benoit Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Thomas Spitaels	Damien Fontaine	Yves Klein
Conseil d'Administration	5	4	7	7	6	6	5	6
Comité d'Audit			4					4
Comité de rémunération	1					1	1	
Comité des administrateurs indépendants					2	2	2	
<b>Total des présences</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
Rémunération de base	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Jetons de présence (1 000 €)	6 000 €	4 000 €	11 000 €	7 000 €	8 000 €	9 000 €	8 000 €	10 000 €
<b>Total</b>	<b>21 000 €</b>	<b>9 000 €</b>	<b>16 000 €</b>	<b>12 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>15 000 €</b>

## Le management

L'enveloppe de rémunération des dirigeants effectifs de la sicafi est composée d'une rémunération fixe (découlant des contrats de travail et des conventions de management) et d'une rémunération variable consistant en un bonus brut. Cette rémunération est directement payée par la sicafi.

La rémunération de base est déterminée suivant les responsabilités et compétences de chacun et est indexée si la personne est employée dans le cadre d'un contrat de travail.

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation financiers ou non, déterminés et évalués par le conseil d'administration sur avis du comité de rémunération. Pour l'exercice écoulé, le résultat net courant hors IAS 39 (Changes in fair value of financial instruments) et 40, le taux d'occupation, la marge opérationnelle, la réussite des transactions immobilières et le people management ont été pris en considération.

La vérification du degré de réalisation des critères d'évaluation financiers a été faite à la lumière des états financiers soumis au comité d'audit. Les critères d'évaluation qualitatifs font l'objet d'une appréciation globale par le comité de rémunération pour avis au conseil d'administration.

Pour le prochain exercice, la rémunération variable des dirigeants effectifs dépendra des critères d'évaluation suivants : le résultat net courant hors IAS 39 (Changes in fair value of financial instruments) et IAS 40, le taux d'occupation, la marge opérationnelle et le people management.

La rémunération variable n'excède pas 25 % de la rémunération totale annuelle brute des dirigeants effectifs. Il n'est pas prévu un droit de recouvrement au bénéfice de la société ou au bénéfice des dirigeants effectifs si la

rémunération variable qui a été attribuée devait s'avérer l'avoir été sur la base d'informations financières erronées. Les dirigeants effectifs ne bénéficient pas d'option sur action de la sicafi.

Les membres du management ne bénéficient d'aucun plan d'action, ni plan de pension.

## Le directeur général

- › Le directeur général, Marc Brisack, gérant de la sprl SOMABRI, exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant. Sa rémunération se compose pour l'exercice écoulé :
- › d'une rémunération annuelle fixe de 210 000 EUR
- › d'une rémunération variable de 40 000 EUR déterminée par le comité de rémunération sur la base de critères précités. Cette rémunération variable lui a été payée courant décembre 2013.

Le directeur général ne dispose pas d'autre avantage.

## Les autres membres du management

Les autres dirigeants effectifs exercent leurs fonctions sous le couvert d'un contrat de travail. La rémunération de base et variable des autres dirigeants effectifs se globalise à 201 KEUR pour l'exercice écoulé.

Les dirigeants qui exercent leurs fonctions sous le couvert d'un contrat de travail bénéficient également d'autres avantages tels que : assurance hospitalisation DKV, assurance groupe, chèques-repas, éco-chèques, véhicule de société, remboursement de frais professionnels et disposent d'un PC et d'un téléphone portable. Le coût global de ces avantages en nature est estimé à 35K EUR.

# SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 SEPTEMBRE 2013

## COMMENTAIRES GÉNÉRAUX SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS CLÔTURÉS AU 30 SEPTEMBRE 2013

BILAN CONSOLIDÉ	30/09/2013	30/09/2012
Actifs non courants	377 041	359 357
Actifs courants	4 811	9 159
<b>Total actif</b>	<b>381 852</b>	<b>368 516</b>
Capitaux propres	195 612	187 887
Passifs non courants	137 841	170 428
Passifs courants	48 399	10 201
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>381 852</b>	<b>368 516</b>

### À L'ACTIF

Au 30 septembre 2013, l'actif du bilan consolidé de Ascencio est composé à 98,5 % d'immeubles de placement. Ceux-ci sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40 et incluant les projets en cours de développement) pour un montant de 375,9 millions EUR, dont

- › 248,2 millions pour les immeubles situés en Belgique ;
- › 127,7 millions pour les immeubles situés en France.

La valeur du portefeuille d'immeubles (hors projets d'investissement) est en hausse de 16,2 millions par rapport au 30 septembre 2012. Cette progression résulte des investissements réalisés durant l'exercice. En 2012/2013, Ascencio

- › a réalisé des investissements pour un montant global de 20,7 millions EUR (acquisition d'un retail park à Cormontreuil en France, extension d'un supermarché Champion à Gilly en Belgique) ;
- › a cédé deux immeubles semi-industriels en Belgique pour 2,5 millions EUR.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille est restée quasi stable (-0,57 %).

Les autres actifs du bilan s'élèvent à 5,9 millions, dont principalement

- › 2,2 millions EUR de créances commerciales ;
- › 1,6 millions EUR de trésorerie.

### AU PASSIF

Au 30 septembre 2013, les fonds propres s'élèvent à 195,6 millions EUR contre 187,9 millions EUR au 30 septembre 2012. L'évolution résulte des éléments suivants :

- › Dividende distribué le 7 février 2013 au titre de l'exercice 2011/2012 : -11,35 millions EUR
- › Résultat net global de l'exercice 2012/2013 : +16,12 millions EUR
- › Augmentation de capital du 17 décembre 2012 : +2,41 millions EUR
- › Plus-value de réévaluation et autres variations de réserves : +0,53 millions EUR

La valeur intrinsèque par action s'établit à 46,29 EUR au 30 septembre 2013, contre 45,03 EUR au 30 septembre 2012.

Les dettes financières non courantes et courantes s'élèvent à 166,4 millions EUR au 30 septembre 2013 dont

- › 148,0 millions de crédits bancaires utilisables sous forme d'avances à terme fixe ;
- › 17,6 millions de crédits d'investissements bancaires
- › 0,8 million de dettes de location-financement

Le ratio d'endettement s'élève à 44,70 % contre 43,73 % à la clôture de l'exercice précédent.

Les autres passifs financiers non courants (14,2 millions EUR) se composent principalement de la valeur négative des instruments de couverture de taux à la date de clôture de l'exercice (13,3 millions EUR).

	30/09/2013	30/09/2012
Ratio d'endettement <sup>1</sup>	44,70 %	43,7 %
Ratio de diversification <sup>2</sup>	13 %	13,5 %
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	46,29	45,03
Nombre d'actions <sup>3</sup>	4 226 061	4 172 875

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ ('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Résultat immobilier	26 103	24 689
Autres recettes et frais d'exploitation	183	70
Charges immobilières	- 2 312	-2 614
Frais généraux	- 2 252	-1 996
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21 722</b>	<b>20 149</b>
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	5	7
Charges d'intérêts	-5 971	-6 077
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-139	-139
Impôts sur le résultat net courant	0	32
<b>Résultat net courant</b>	<b>15 616</b>	<b>13 972</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-13	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	- 2 028	1 560
Autre résultat sur portefeuille	- 465	0
Résultat sur le portefeuille	-2 506	1 560
Impact IAS 39 (Variation de valeur des instruments financiers)	3 301	-5 461
<b>Résultat net</b>	<b>16 411</b>	<b>10 071</b>
<b>Résultat net courant par action (EUR)</b>	<b>3,70</b>	<b>3,35</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>3,88</b>	<b>2,41</b>

## COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le résultat immobilier s'établit 26,1 millions EUR contre 24,7 millions EUR l'exercice précédent, en hausse de 5,7 %. Cette progression résulte des loyers complémentaires provenant des acquisitions réalisées sur le marché français au cours de l'exercice et de l'exercice précédent :

- Acquisition d'un retail park à Cormontreuil le 21 mai 2013
- Acquisition du retail park de Rots et deux magasins Grand Frais en décembre 2011
- Ouverture du retail park de Saint Aunes en avril 2012

Le taux d'occupation atteint 97,7 % contre 96,9 % à la clôture de l'exercice précédent.

Hors coûts non récurrents supportés en 2011/2012 (0,5 millions EUR) pour l'augmentation de la provision pour risques de pollution à Hannut et l'indemnité de départ du Directeur Immobilier, les frais de fonctionnement (charges immobilières et frais généraux) s'élèvent à 4,6 millions EUR, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (21,7 millions EUR) progresse (+ 7,8 %) corollairement à la hausse du résultat immobilier.

<sup>1</sup> Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7/12/2010.

<sup>2</sup> Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par le Groupe Mestdagh sur le total des loyers perçus.

<sup>3</sup> Le nombre d'actions correspond au nombre d'actions en circulation et est égal au dénominateur. Ascencio ne détient pas d'action propre.

Les charges d'intérêts sont stables à 6 millions EUR. Au cours de l'exercice, le coût moyen de financement (marges et coût des couvertures de taux inclus) s'est élevé à 3,79 % contre 3,91 % l'exercice précédent.

Le résultat net courant (avant résultat sur portefeuille et avant impact IAS 40) progresse de 11,8 % à 15,62 millions EUR contre 13,97 millions EUR en 2011/2012.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement s'établit à un montant négatif de 2 millions EUR, résultant

d'une légère hausse des taux de rendement sur le marché français.

La revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur conformément à la norme IAS 39 induit un produit de 3,30 millions EUR contre une charge de 5,46 millions EUR l'exercice précédent.

Le résultat net consolidé s'établit à 16,41 millions EUR contre 10,07 millions EUR l'exercice précédent.

EPRA VAN ET EPRA VAN PAR ACTION	30/09/2013	30/09/2012
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS ('000 EUR)	195 612	187 887
VAN IFRS par action (EUR)	46,29	45,03
Retraitements ('000 EUR)	13 301	16 602
Juste valeur des instruments financiers ('000 EUR)	13 301	16 602
<b>VAN EPRA<sup>1</sup></b>	<b>208 913</b>	<b>204 489</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>4 226 061</b>	<b>4 172 875</b>
<b>VAN EPRA par action (EUR)</b>	<b>49,43</b>	<b>49,00</b>

## HISTORIQUE DES COMPTES CONSOLIDÉS<sup>2</sup>

Le rapport annuel de l'année passée (exercice 2011/2012) qui a été approuvé comme document d'enregistrement est incorporé par référence dans le présent document. Ce rapport contient notamment les commentaires sur les comptes

de l'exercice précédent et est disponible sur le site internet [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be). Le Gérant statutaire déclare et atteste que les informations financières historiques ont bien été vérifiées.

### Bilan consolidé

('000 EUR)	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
<b>Actif</b>	<b>368 516</b>	<b>344 355</b>	<b>285 954</b>
Actifs non courants	359 357	334 330	278 390
Actifs courants	9 159	10 025	7 564
<b>Capitaux propres et passifs</b>	<b>368 516</b>	<b>344 355</b>	<b>285 954</b>
Fonds propres	187 887	189 414	146 110
Passifs non courants	170 428	148 055	135 503
Passifs courants	10 201	6 886	4 341
Ratio d'endettement <sup>3</sup>	43,7%	41,3%	44,5%
Ratio de diversification <sup>4</sup>	14,5%	13,5%	16,9%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	45,03	45,39	49,02
Nombre d'actions <sup>5</sup>	4 172 875	4 172 875	2 980 625

<sup>1</sup> Données non requises par la réglementation sur Sicafi et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Elles sont calculées conformément aux définitions reprises dans « EPRA Best Practices Recommendations » 2010.

<sup>2</sup> Comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2011, 2010 et 2009

<sup>3</sup> Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010

<sup>4</sup> Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus

<sup>5</sup> Le nombre d'actions, soit 4 172 875, correspondait au 30 septembre 2011 au nombre d'actions en circulation et est égal au dénominateur. Ascencio ne détient pas d'action propre.

Compte de résultats consolidé

(‘000 EUR)	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
Résultat immobilier	24 689	21 015	18 725
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20 149	16 804	13 797
Résultat sur le portefeuille	1 560	1 122	1 275
Impact IAS 39 (Changes in fair value of financial instruments)	- 5 461	-533	-3 660
Résultat net	10 071	12 510	7 175
Dividende brut proposé à la distribution <sup>1</sup>	11 350	11 340	8 107
<b>Résultats consolidés par action</b> (en EUR)			
Résultat net	2,41	3,00	2,41
Dividende brut	2,72	2,72	2,72
Dividende net	2,04	2,31	2,31

<sup>1</sup> Le dividende est calculé sur base statutaire.

# AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2013

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

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Résultat net	16 579	10 071
+ Amortissements	26	11
+ Réductions de valeur	210	36
+/- Autres éléments non monétaires (Var.Valeur sur participations financières)	1 771	-3 071
+/- Autres éléments non monétaires (Var.Valeur sur instruments financiers)	-3 214	5 491
+/- Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	173	390
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	13	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	257	155
<b>= Résultat net corrigé (A)</b>	<b>15 815</b>	<b>13 083</b>
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution	0	0
+/- Plus-values ou moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	0	0
<b>= PLUS-VALUES NETTES SUR LA RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS</b>		
non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
(A) + (B) =	15 815	13 083
<b>Total (80% x (A) + (B))</b>	<b>12 652</b>	<b>10 466</b>
Montant distribué	12 678	11 350
% du distribuable distribué	80,16 %	86,80 %

Compte tenu du résultat net corrigé de l'exercice, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 31 janvier 2014 de distribuer un dividende brut de 3,00 EUR par action, en hausse de 10 % par rapport à l'exercice précédent.

La hausse du dividende, bien que significative (+ 10 %) étant inférieure à l'augmentation du résultat net corrigé (+ 21 %), le

pay-out ratio exprimé par rapport au résultat net statutaire corrigé s'établit à 80,2 % contre 86,8 %.

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

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Résultat net courant par action	3,70	3,35	2,86
Résultat net par action	3,88	2,41	3,00
<b>Dividende brut par action<sup>1</sup></b>	<b>3,00</b>	<b>2,72</b>	<b>2,72</b>
Dividende net par action <sup>2</sup>	2,25	2,04	2,31

<sup>1</sup> Il s'agit d'une proposition de dividende qui sera soumise à l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA du 31 janvier 2014

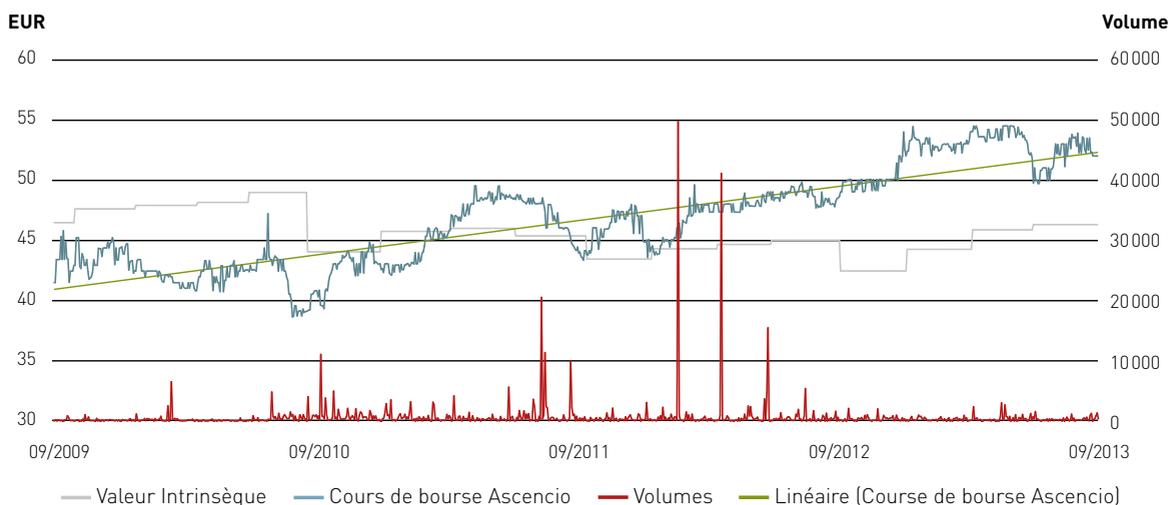
<sup>2</sup> Idem

Le tableau ci-après présente les capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés :

	30/09/2013 ('000 EUR)	30/09/2012 ('000 EUR)
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	24 439	24 120
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	158 057	155 963
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	8 658	10 686
Réserves déclarées disponibles par l'assemblée générale (-)	-5 828	-5 828
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-5 362	-5 069
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
<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés</b>	<b>166 743</b>	<b>163 437</b>
<b>Fonds propres statutaires après distribution</b>	<b>182 772</b>	<b>176 537</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>16 029</b>	<b>13 100</b>

# ASCENCIO EN BOURSE

Évolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque<sup>1</sup>



## Profil des investisseurs

Le profil d'investisseur auquel Ascencio s'adresse se compose d'investisseurs privés, principalement en Belgique et d'investisseurs institutionnels, en Belgique et à l'étranger, à la recherche d'un dividende acceptable en combinaison avec un risque limité à moyen terme. Ascencio leur offre la possibilité de se positionner sur le créneau spécifique de l'immobilier commercial de périphérie en Belgique et en France.

La société cherche à maintenir un rendement attractif tout en conservant un profil de risque modéré.

## Cours de bourse

Pour la troisième année consécutive, le cours de bourse affiche une belle progression à la date de clôture de l'exercice. Au 30 septembre 2013, l'action a atteint le cours de 52,00 EUR contre 48,60 EUR au 30 septembre 2012 (une augmentation de 7%). La capitalisation boursière s'établit donc à près de 220 millions EUR.

## Prime

Au 30 septembre 2013, la valeur intrinsèque par action calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers est de 46,29 EUR (contre 45,03 EUR au 30 septembre 2012). L'action Ascencio se négociait donc avec une prime de 12,3%.

## Dividende

Le Gérant proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire la distribution d'un dividende brut de 3,00 EUR par action (correspondant à un dividende net de 2,25 EUR après retenue du précompte mobilier de 25%). Sur base du cours de clôture (52,00 EUR), cela représente un rendement brut de 5,76%. Si on prend également en compte la progression du cours enregistrée du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013, le return de l'année atteint 13%.

<sup>1</sup> L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 30 septembre 2013 inclus. La valeur intrinsèque couvre chaque fois la période courant entre deux diffusions de résultats.

## Volumes et vélocité

Ascencio est cotée sur le marché double fixing d'Euronext Bruxelles depuis février 2007. Ceci réduit quelque peu la liquidité du titre qui ne peut être traité que deux fois par jour. À ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas encore jugé utile de faire appel à un fournisseur de liquidités pour animer les échanges boursiers.

De plus, l'actionnariat de la société est resté très stable depuis son introduction en bourse et les actionnaires

principaux (la famille Mestdagh et le groupe AG Insurance) ont privilégié une stratégie « buy and hold ».

Sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013, 89929 actions ont été échangées en bourse, ce qui se traduit par un ratio de vélocité de 4,97% sur le flottant.

Il est donc conseillé à tout investisseur de travailler avec des limites s'il souhaite placer des ordres d'achat ou de ventes portant sur des volumes de titres significatifs.

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Nombre d'actions cotées	4 226 061	4 172 875	4 172 875
Nombre d'actions émises	4 226 061	4 172 875	4 172 875
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (EUR)	219 755 172	202 801 725	184 023 788
Cours de clôture au 30 septembre (EUR)	52,00	48,60	44,10
Cours le plus élevé (EUR)	54,50	49,83	49,50
Cours le plus bas (EUR)	49,00	43,52	38,52
Cours moyen (EUR)	52,16	47,20	45,17
Volume annuel	89 929	213 507	265 393
Vélocité	2,13%	5,12%	6,36%
Valeur intrinsèque d'une action (en EUR avant distribution)	46,29	45,03	45,39
Dividende brut par action (EUR)	3,00	2,72	2,72
Dividende net par action (EUR)	2,25	2,040	2,312
Pay out ratio sur base du résultat statutaire net courant <sup>1</sup>	80,2%	86,8%	99,6%

<sup>1</sup> Résultat net statutaire calculé conformément à l'arrêté royal du 7 décembre 2010

# RAPPORT IMMOBILIER

## LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN BELGIQUE<sup>1</sup>

### Conjoncture

Alors que la croissance est restée négative durant le premier trimestre 2013, l'activité économique s'est trouvée revigorée pendant le second trimestre tant en Belgique que dans la zone EURO, grâce à la consommation des ménages et au commerce extérieur. Les investissements publics et privés sont restés limités, mais l'évolution de la confiance des entreprises et des exportations devraient leur permettre de renouer avec des chiffres plus encourageants.

<sup>1</sup> Établies sur base des commentaires de Cushman & Wakefield avec leur accord.

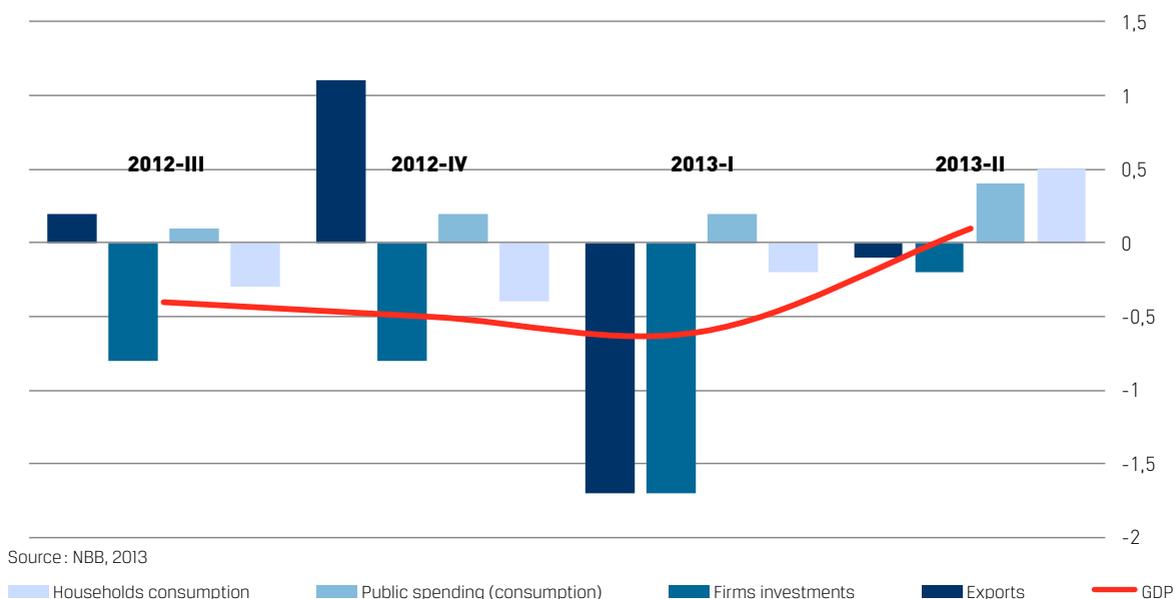
La confiance des consommateurs en croissance – ayant atteint un record en deux ans – devrait continuer à renforcer la demande intérieure pendant les trimestres à venir.

Du côté public, les niveaux d'endettement et de déficit restent problématiques, et laissent peu de marge de manœuvre pour de nouvelles dépenses.

Malgré la dominance récente de bonnes nouvelles sur la conjoncture économique, l'évolution positive actuelle reste fragile, et dépendante entre autres de choix politiques dans certains pays tels que ceux de la périphérie sud de l'Europe, voire même les USA qui assistent à un combat politique dangereux autour du plafond autorisé de leur dette publique.

La prévision actuelle de croissance économique pour la Belgique en 2013 est positive, mais peu au-dessus de zéro, les attentes de croissance pour 2014 étant plus robustes.

### GDP Growth + main components (Belgium: Q3/12 - Q2/13)



### Marché locatif

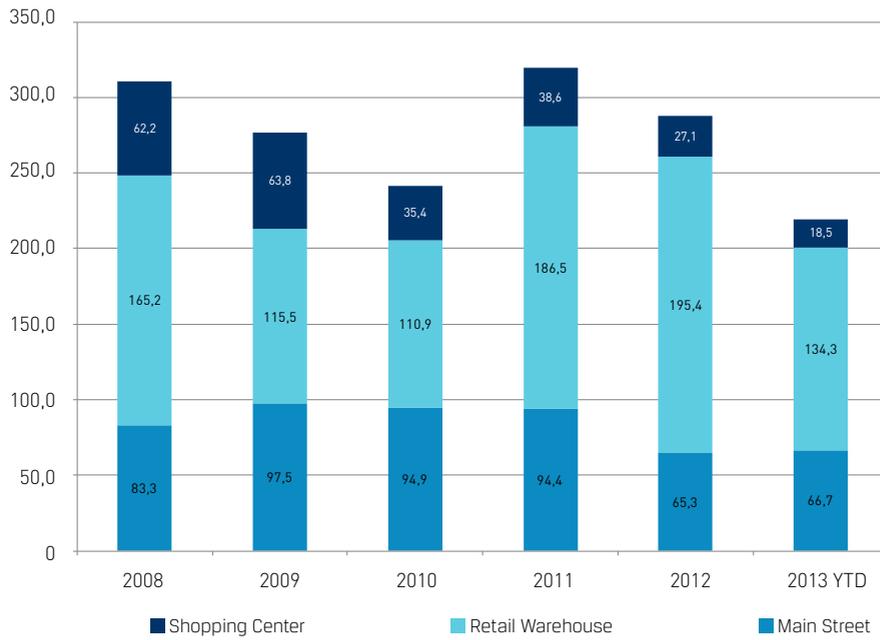
Selon la Banque Nationale, la confiance des consommateurs en hausse a déjà eu un impact sur les dépenses des ménages et les ventes au détail pendant le second trimestre.

Les enseignes de commerce de détail restent cependant prudentes dans leurs plans d'expansion, au vu du caractère récent de la reprise économique. Les négociations de baux de location prennent donc plus de temps.

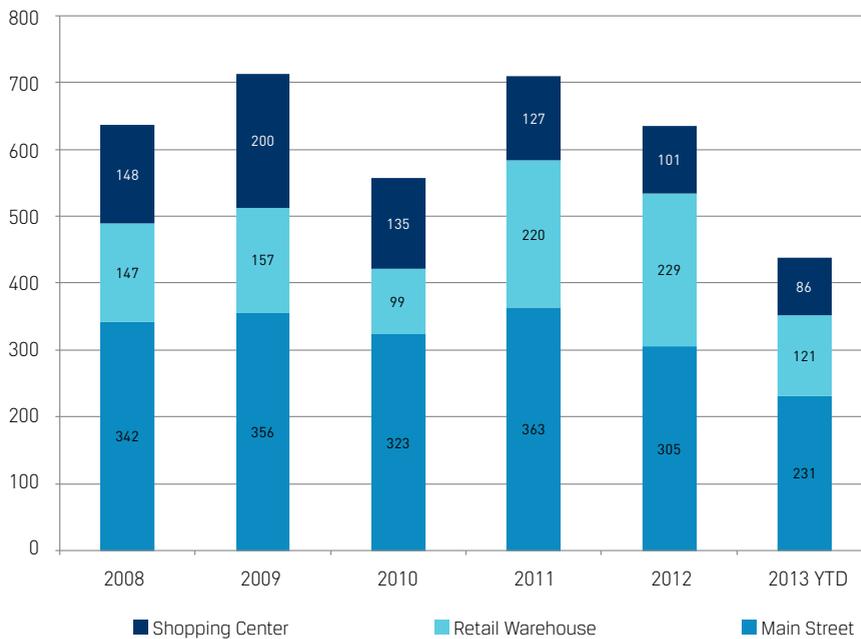
Malgré cela, la prise en occupation reste stable au cumul de l'année, grâce à un très bon 3<sup>ème</sup> trimestre, atteignant un total de 220 000 m<sup>2</sup>, pour 438 transactions signées.

La différenciation des loyers entre ceux des zones primaires (attraction élevée) et ceux des zones secondaires s'accroît, au profit des meilleures locations à même d'offrir de meilleures garanties sur les chiffres d'affaires escomptés.

### Retail Take-up Belgium (000 SQ.M.)



### Retail Take-up Belgium (#Transactions)



Dans le sous-secteur des commerces de périphérie, la prise en occupation s'établit à 134 000 m<sup>2</sup> pour 121 transactions. La surface moyenne s'établit à 1 107 m<sup>2</sup>, logiquement beaucoup plus élevée que celle des commerces de centre-ville ou de centres commerciaux.

Malgré le nombre restreint de développements immobiliers en commerces de périphérie (citons néanmoins pour livraison en 2013, le projet Crescend'Eau à Verviers 21 000 m<sup>2</sup> et celui des Portes de Braine à Braine-l'Alleud 10 000 m<sup>2</sup>),

nous estimons que le résultat annuel de prise en occupation de commerces de périphérie se situera au moins au niveau de la moyenne des cinq dernières années. Preuve s'il en est de la résistance de ce secteur aux aléas économiques de cette année.

Ci-dessous les principales transactions de location de commerces de périphérie, naturellement dominé par les grandes surfaces alimentaires et de bricolage.

#### RETAIL WAREHOUSE TOP LETTING TRANSCCTIONS (2013)

Period	Address	Tenant	SQ.M.
2013/Q3	Rue Defrêne 107, 4340, Awans	Walter Van Gastel	13 479
2013/Q3	Rue Defrêne 107, 4340, Awans	Hubo	7 302
2013/Q3	Artevelde Retail, 9000, Gent	Albert Heijn	2 500
2013/Q3	Ottergemsesteenweg 2 ; 9000 Gent	Albert Heijn	2 403
2013/Q3	Steenweg op Gierle 245, 2300, Turnhout	Albert Heijn	2 238
2013/Q3	Antwerpseweg 35, 2440, Geel	Brico	2 135
2013/Q3	Crescend'Eau, Gare de l'Ouest, 4800, Verviers	Red Market	2 013
2013/Q2	Vliegstuiglaan, 9000 Gent	Decathlon	4 334
2013/Q1	Frun Park, Krekelmotstraat, 8870 Izegem	Hubo	2 600
2013/Q2	Biesenpoort, Tongersestraat, 3740 Bilzen	Hubo	2 157
2013/Q2	Antwerpsesteenweg, 2500 Lier	Albert Heijn	2 400

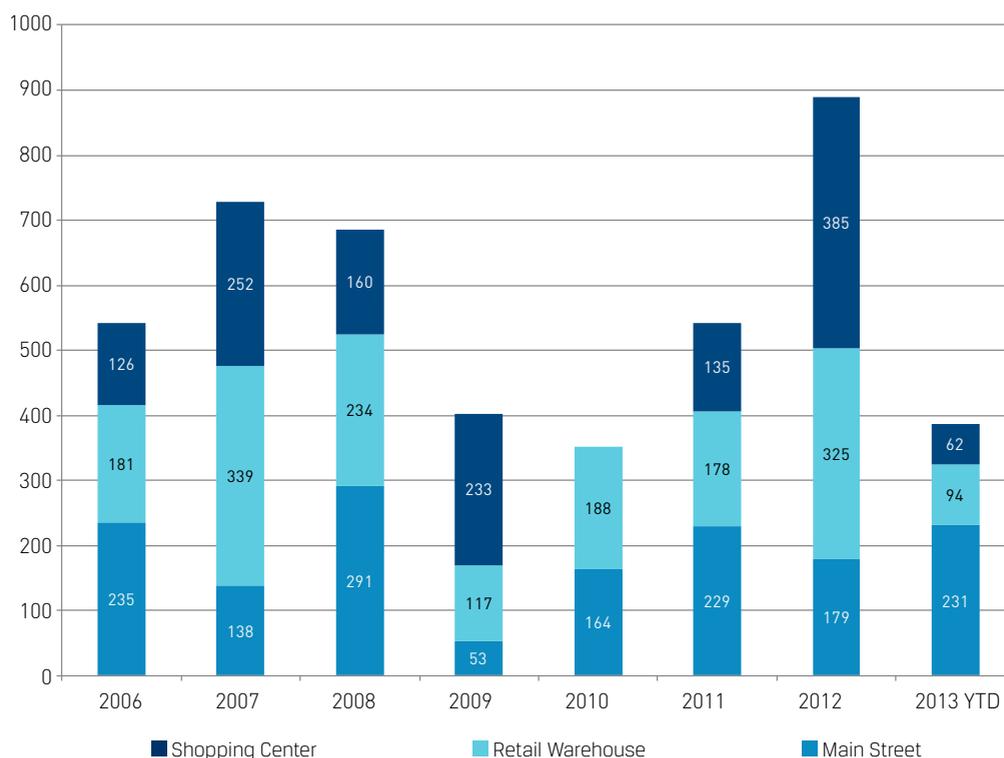
#### Marché de l'investissement

Environ 387 M EUR ont été échangés sur les neuf premiers mois de l'année pour des propriétés de commerce de détail. Après l'année record 2012, l'investissement en propriétés retail devrait encore cette année atteindre des niveaux élevés, probablement au-delà des 600 M EUR tous types de commerces confondus.

Les commerces de centre-ville (« Main Street ») continuent de connaître une demande très forte, principalement de la part d'investisseurs privés. Les commerces de périphérie de bonne qualité et localisation également, bien que cela ne se reflète pas directement dans le volume d'investissement cumulé de 2013, à cause d'un manque d'offre de qualité de biens de ce type.

Reflète ici visibles de cette demande, les rendements des zones primaires de commerces de périphérie restent stables voire se compressent encore, se rapprochant des niveaux record de 2007. Les meilleurs emplacements de la Rue de Stalle à Bruxelles sont actuellement affichés à 6.00 %. Ces taux ont indirectement profité jusqu'à présent des taux d'intérêt généralement bas et stables sur les marchés financiers, mais l'annonce en mai de la Federal Reserve américaine de réduction de ses achats d'obligations du gouvernement a déjà eu un impact sur le taux des obligations d'état belges à 10 ans, avec 100 points de base d'augmentation en quatre mois. La FED et la BCE tâcheront certainement de mener une politique

## Retail investment Volume Belgium (€ M)



monétaire progressive et non brutale, mais la période des taux d'intérêts ultra-bas est probablement révolue.

La principale transaction d'investissement en commerce de périphérie durant ces 3 premiers trimestres est représentée par la vente d'un portefeuille de Redevco à un investisseur

privé, pour un montant d'environ 45 M EUR. Il s'agit également du record d'investissement cette année pour tous les biens de type commerce de détail, matérialisant le succès actuel du type des commerces de périphérie. Les autres principales transactions sont présentées dans le tableau suivant :

### RETAIL WAREHOUSE TOP INVESTMENT TRANSCIONS (2013)

Period	Address	Vendor	Buyer	EUR	SQ.M.
2013/Q3	Portfolio	Redevco	Ergovast	45 000 000	na
2013/Q1	Haine-St-Pierre	Redevco	Delcroix	20 000 000	8 715
2013/Q3	Kloosterbenden; 3680 Maaseik	Ruijters Groep	Teychené	13 750 000	9 600
2013/Q2	Airport Retail Park - Wevelgem	Ghelamco	Unknown	8 640 000	4 600
2013/Q1	Cascade Shopping, Rue de stalle; 1620 Drogenbos	Carpet Right	Redevco	3 500 000	2 530
2013/Q1	Liersesteenweg 224; 3200 Aarschot	Mitiska (Fun)	Unknown	2 000 000	987
2013/Q3	Leuvensesteenweg 352; 1932 Zaventem	Prémaman	Unknown	1 800 000	900
2013/Q3	Genkersteenweg 158; 3500 Hasselt	Prémaman	Unknown	1 600 000	995

## LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE<sup>1</sup>

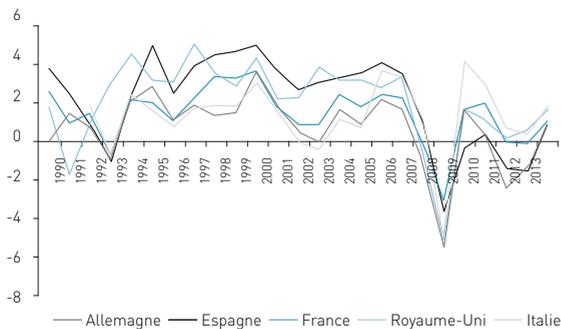
### Les indicateurs macro-économiques

#### Les indicateurs macro-économiques au niveau européen

Des signaux d'amélioration :

- ▶ PIB: D'une tendance nulle en 2012, la France est passée progressivement à une tendance légèrement négative.
- ▶ Au deuxième trimestre, la France enregistre toutefois un rebond inattendu du PIB de 0,5 %, cette progression est la plus importante enregistrée depuis le premier trimestre 2011.
- ▶ Le rebond de la confiance des ménages et des chefs d'entreprise conforte le sentiment que l'économie française est sortie de la récession mais rien ne laisse présager à ce stade une reprise solide à court terme.
- ▶ La BCE a annoncé un retour à la croissance de la zone euro d'ici à la fin de l'année.

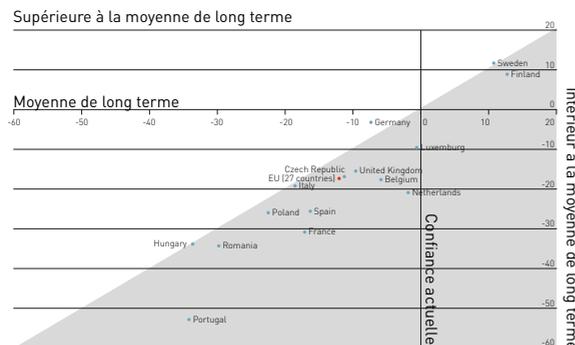
#### Evolution du PIB depuis 1990



Le moral des français remonte :

- ▶ Rebond de la confiance des ménages au mois de juillet en France, selon les dernières statistiques de l'Insee. L'indice a gagné trois points par rapport à juin, pour s'établir à 82. Ce rebond est de bon augure pour la consommation, même s'il reste à confirmer.
- ▶ Au niveau européen, la confiance des ménages français est plus pessimiste que celle de l'Europe des 27.

#### Confiance des consommateurs - IS 2013

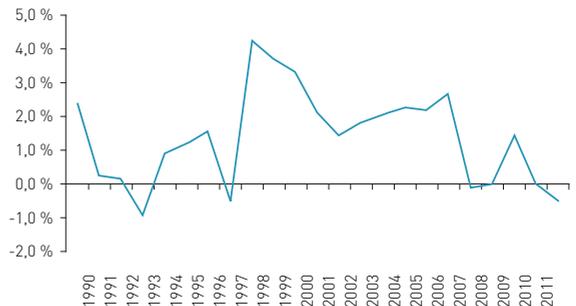


### Les indicateurs macro-économiques au niveau français

#### Redressement du climat des affaires

- ▶ Deux enquêtes menées auprès des chefs d'entreprise par l'Insee et l'institut Markit ont fait état d'une accentuation de l'amélioration du climat des affaires amorcée au printemps.
- ▶ Dans cette continuité, le moral des ménages et le climat des affaires dans le commerce de détail montrent des signes de redressement.
- ▶ Les dépenses des ménages progressent de 0,3 % sur l'ensemble du 2<sup>ème</sup> trimestre (après avoir chuté de 0,2 % au 1<sup>er</sup> trimestre).
- ▶ L'inflation est stable à 1,6% en juillet. En moyenne en 2013, elle devrait s'établir à 1,4 %, tandis qu'en 2014 elle pourrait décélérer ce qui pourrait avoir un impact positif sur les dépenses des ménages.

#### Evolution des dépenses de consommation des ménages



#### Les grandes tendances du marché locatif

##### Les principales tendances du marché locatif

##### Prudence des enseignes

- ▶ La fréquentation et les chiffres d'affaires de l'ensemble des commerces sont en baisse. Depuis le début de l'année l'activité des commerces de centre-ville et de périphérie accuse respectivement un retard de 2,2% et 1,7%.
- ▶ Dans ce contexte les enseignes demeurent très prudentes et exigeantes. Les stratégies de développement offensives font place aux arbitrages et développements raisonnés.
- ▶ L'emplacement reste évidemment un élément incontournable en termes de choix d'implantation. Mais il n'est plus l'unique. Les enseignes sont plus sélectives. Elles sont très attentives au niveau de loyer demandé mais aussi à la taille et à la configuration des espaces de vente.

<sup>1</sup> Etabli sur base des commentaires de Jones Lang LaSalle avec leur accord

### Focus : les boîtes commerciales & Retail Parks

Le commerce de périphérie en quête de renouveau

- L'activité des commerces de périphérie se tasse et voit sa fréquentation se ralentir.
- Pour autant, les ouvertures de programmes se poursuivent. Les meilleurs concepts, qui arrivent à se différencier, connaissent un bon taux de remplissage.
- La différenciation de l'offre est souvent l'une des clés du succès. Les nouveaux concepts, comme le développement des « outlets centers », sont des modèles qui séduisent de plus en plus les consommateurs. À l'image de la « success story » de « La Vallée », son pendant à l'ouest « One Nation Paris » ouvrira prochainement.
- Du côté des enseignes, les principaux attraits de la périphérie restent ses loyers modérés (en moyenne quatre fois moins chers que ceux des centres commerciaux) et ses formats de vente de grande taille qui séduisent les enseignes à faible marge.

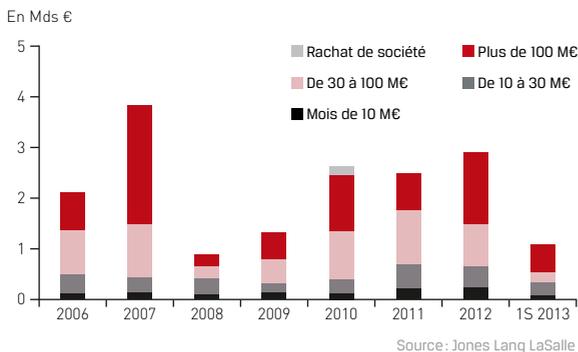
### Les grandes tendances du marché de l'investissement

#### Les volumes investis

Très bon début d'année pour le marché de l'investissement en commerce :

- Plus d'1,25 milliard d'euros ont été engagés au cours des six premiers mois de l'année dans l'hexagone.
- Cette performance s'inscrit dans la lignée des trois années précédentes qui ont enregistré des volumes records dépassant largement les 3 milliards d'euros en 2012. Ainsi le commerce s'affirme comme un marché profond et établi.
- L'attrait des investisseurs pour cette classe d'actifs défensifs ne se dément pas dans un contexte économique et financier toujours morose.

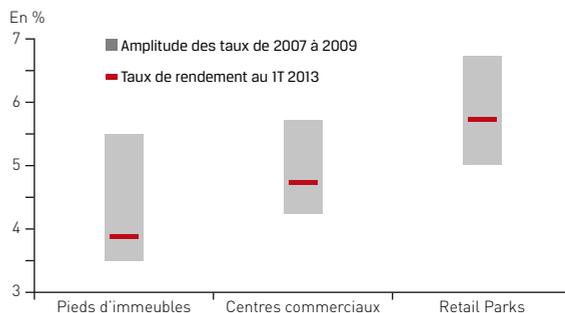
### Volumes investis en commerce répartis par tranche de montant au 1S 2013



### Les taux de rendement

- Aujourd'hui les meilleurs actifs sont compris entre 4,75 et 5% pour les centres commerciaux les plus performants et entre 5,75 et 6% pour les retail parks.
- À noter que ces taux se situent plutôt dans la fourchette basse de ceux enregistrés entre 2007 et 2009, sans pour autant atteindre le point bas de 2007.

### Taux de rendement au 1S 2013 par type de commerce

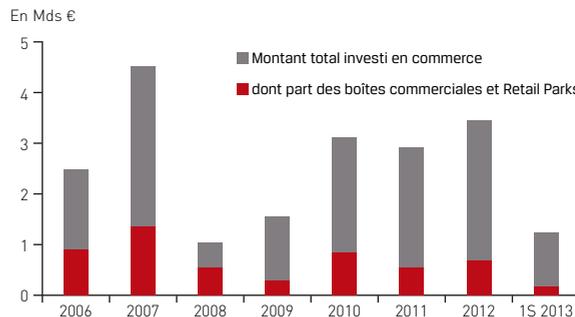


### Focus : les boîtes commerciales & retail parks

Une classe d'actif en retrait

- Pour les retail parks, la sélectivité des investisseurs est encore plus marquée. Néanmoins, les produits « prime » continuent à retenir leur intérêt.
- À mi année, 175 millions d'euros ont été investis en boîtes commerciales et retail parks. La principale transaction enregistrée au 2ème trimestre est le portefeuille de trois magasins Conforama acquis par La Française AM dans le nord de la France représentant un volume d'investissement d'environ 32 millions d'euros.
- Le taux prime de référence reste stable dans une fourchette comprise entre 5,75 et 6,25%. Pour des actifs « core + », les taux s'échelonnent entre 6,50 et 7,50%. Et pour les actifs « opportunistes » les taux dépassent les 7,50%.

### Part des boîtes commerciales et des retail parks dans le volume total investi en commerce au 1S 2013



## CHIFFRES CLÉS

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Valeur d'investissement <sup>1</sup>	384 435	368 300
Juste valeur <sup>2</sup>	374 321	358 149
Loyers contractuels	27 514	25 782
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	28 157	26 597
<b>Rendement brut</b>	<b>7,16%</b>	<b>7,00%</b>
<b>Taux d'occupation en %</b>	<b>97,7%</b>	<b>96,9%</b>

La valeur<sup>3</sup> du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 30 septembre 2013 s'établit à 374,3 millions EUR, en progression de 4,5 % par rapport au 30 septembre 2012 (358,1 millions EUR).

Cette progression s'explique surtout par l'acquisition de trois grandes surfaces dans la zone commerciale de Cormontreuil. D'autre part, Ascencio a cédé en cours d'exercice deux immeubles semi industriels non stratégiques à Alleur et Heppignies.

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille est restée quasiment inchangée en enregistrant une petite diminution de 0,6 % (soit 2 millions EUR).

Suite à l'acquisition de Cormontreuil et aux nouveaux contrats de bail signés en cours d'exercice, le taux d'occupation<sup>4</sup> s'est encore amélioré en passant de 96,9 % au 30 septembre 2012 à 97,7 % au 30 septembre 2013. Le vide locatif est principalement concentré sur l'immeuble de bureaux situé à Overijse et le parc commercial du Pontet (une surface de 1 023 m<sup>2</sup> à louer).

Le rendement brut au 30 septembre 2013 s'élevait à 7,16%. Ce chiffre est légèrement flattu car les immeubles de bureaux et d'entreposage, qui représentent presque 5 % du portefeuille immobilier d'Ascencio, offrent un rendement de 9,12% contre 7,06 % pour le portefeuille purement commercial.

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE<sup>5</sup> PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ<sup>6</sup>

	Superficie (m <sup>2</sup> ) au 30/09/2013	Juste Valeur ('000 EUR) 30/09/2013	Juste Valeur ('000 EUR) 30/09/2012
Commerces	268 425	356 188	334 821
Autres	33 267	18 133	23 328
<b>Total</b>	<b>301 692</b>	<b>374 321</b>	<b>358 149</b>

<sup>1</sup> Ce montant n'inclut pas la juste valeur des projets en développement - voir note 6.2.

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> Idem

<sup>4</sup> Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

<sup>5</sup> Hors projets de développement

<sup>6</sup> Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier des valeurs par immeuble.

# ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## Répartition sectorielle<sup>1</sup>

Commerces	95 %
Autres	5 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

<sup>1</sup> Répartition établie sur base de la juste valeur

## Répartition géographique<sup>1</sup>

Wallonie	45 %
France	34 %
Flandre	16 %
Bruxelles	5 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

## Répartition au sein des commerces<sup>2</sup>

Alimentaire	47 %
Textile / Mode	15 %
Loisirs	9 %
Bricolage	6 %
Electro-ménager	6 %
Décoration	4 %
Meubles	3 %
Horeca	2 %
Autres	8 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

<sup>2</sup> Répartition établie sur base des loyers perçus

## Répartition des locataires<sup>2</sup>

Groupe Mestdagh	13 %
Carrefour	13 %
Grand Frais	12 %
Hubo	3 %
Delhaize	3 %
Kréfel	3 %
Conforama	2 %
Boulangier	2 %
Autres	49 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

	en KEUR	Prix d'acquisition	Valeur assurée	juste valeur	rendement locatif brut
Belgique		238 483	152 561	246 585	7,39 %
France		122 217	113 469	127 736	6,93 %
<b>TOTAL</b>		<b>360 700</b>	<b>266 030</b>	<b>374 321</b>	<b>7,16 %</b>

La communication de la composition du portefeuille des biens immeubles d'Ascencio et de ses filiales, sur une base individuelle, sur base d'autres critères géographique, sectoriel ou par catégorie d'utilisateur ou de locataire ne se justifie pas.

## L'ÉQUIPE DE GESTION

Ascencio SCA dispose d'une équipe opérationnelle de 13 personnes.

L'équipe travaille en étroite collaboration et en concertation permanente.

Parmi les multiples fonctions assurées par l'équipe d'Ascencio, la gestion du portefeuille tant administrative que technique assume une partie importante de la gestion liée à l'activité déployée par la société. Cette équipe technique assume la gestion des immeubles au quotidien, gère les rénovations et s'assure de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées.

## EN EXTERNE

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

- Ces sociétés extérieures peuvent augmenter le sentiment de proximité pour le locataire.
- En raison de l'implantation des sites en France, la taille du département immobilier n'est pas suffisante pour veiller à la qualité du portefeuille.
- Enfin, ceci permet de compléter les compétences de l'équipe.

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

La rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 82 451 EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2013.

## BAIL TYPE

Pour ses immeubles, Ascencio conclut généralement des contrats de bail commercial, de préférence pour une période de neuf ans, résiliables conformément au prescrit légal. Les loyers sont payés par anticipation au début de chaque mois ou trimestriellement. Ils sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail<sup>1</sup>.

La notion de durée résiduaire des contrats est peu relevante pour l'activité d'Ascencio dans la mesure où les baux commerciaux sont résiliables à chaque triennat et ce, sans indemnité. Cette disposition est impérative en droit belge.

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

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

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

À l'expiration du contrat, un état des lieux de sortie est établi afin d'évaluer le montant des dégâts éventuels.

Le locataire ne peut céder son contrat ou sous-louer les surfaces sans l'accord écrit et préalable d'Ascencio. Ceci est occasionnel hormis le cas des grandes enseignes alimentaires telles que Carrefour ou Champion qui travaillent soit avec des magasins dits intégrés soit avec des franchisés. Dans ce cas, le franchiseur reste solidairement responsable avec ses franchisés.

<sup>1</sup> Seuls les nouveaux baux conclus par Ascencio contiennent une clause permettant d'exclure une indexation négative. Le risque à cet égard est une possible diminution des loyers en cas d'indexation négative (déflation). L'indexation se fait, pour la plus grande majorité des baux, sur base de l'indice santé.

# PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ D'ASCENCIO

Site	Description	Année de construction/ rénovation	Surface	Loyer contractuel (en milliers EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers EUR)
<b>BELGIQUE - COMMERCES</b>							
Aarschot (3200) Lierssesteenweg	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	2 955 m <sup>2</sup>	252	100 %	252	237
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial	2000	2 300 m <sup>2</sup>	149	100 %	149	161
Andenne (5300) Rue de la Papeterie 20C	Commerce de textile situé dans un centre commercial	1992	990 m <sup>2</sup>	120	100 %	120	104
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Commerce d'ameublement	1962	1 061 m <sup>2</sup>	128	100 %	128	111
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Commerce d'électro-ménager	2006	1 810 m <sup>2</sup>	264	100 %	264	235
Berchem (2600) Fruihoflaan 85	Grande surface alimentaire	1971	2 685 m <sup>2</sup>	231	100 %	231	215
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1995	3 000 m <sup>2</sup>	516	100 %	516	393
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2004	529 m <sup>2</sup>	111	100 %	111	86
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grande surface alimentaire	1978	1 525 m <sup>2</sup>	88	100 %	88	107
Bruges (8000) Legeweg 160	Surface commerciale	1995	999 m <sup>2</sup>	--	0 %	80	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grande surface alimentaire	1973	2 237 m <sup>2</sup>	189	100 %	189	179
Charleroi Nord (6000) Grand Rue 302	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1969	1 207 m <sup>2</sup>	35	47 %	74	71
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grande surface alimentaire	1998	2 500 m <sup>2</sup>	150	100 %	150	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grande surface alimentaire	1993	1 924 m <sup>2</sup>	105	100 %	105	125
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1970	2 555 m <sup>2</sup>	200	100 %	200	213
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial	1990	294 m <sup>2</sup>	48	100 %	48	45
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grande surface de bricolage	2005	2 495 m <sup>2</sup>	150	100 %	150	157
Courcelles (6180) Place Fr Roosevelt 56-58	Grande surface alimentaire	1965	1 135 m <sup>2</sup>	127	100 %	127	85
Couvin (5660) Route Charlemagne	Ensemble commercial situé le long de la N5	2003	1 183 m <sup>2</sup>	81	78 %	104	98

Site	Description	Année de construction/ rénovation	Surface	Loyer contractuel (en milliers EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers EUR)
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grande surface alimentaire	1970	3 090 m <sup>2</sup>	355	100 %	355	309
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bâtiment comprenant une grande surface alimentaire et une surface de bricolage	1983	4 517 m <sup>2</sup>	372	100 %	372	374
Dendermonde (9200) Oude Vest 19-37	Ensemble commercial divisé en plusieurs cellules au centre-ville	1983	1 663 m <sup>2</sup>	259	100 %	259	246
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grande surface alimentaire	1969/1992	3 980 m <sup>2</sup>	323	100 %	323	259
Florennes (5620) Place Verte 22	Grande surface	1950/1998	1 135 m <sup>2</sup>	86	100 %	86	79
Frameries (7080) Rue Archimède	Grande surface alimentaire	1978	2 180 m <sup>2</sup>	170	100 %	170	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1976	1 945 m <sup>2</sup>	179	100 %	179	175
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grande surface alimentaire	1960	2 889 m <sup>2</sup>	290	100 %	290	274
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grande surface alimentaire	1970	3 369 m <sup>2</sup>	269	100 %	269	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes	1988	1 500 m <sup>2</sup>	126	100 %	126	150
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 136	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes	2000	8 051 m <sup>2</sup>	565	100 %	565	527
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grande surface alimentaire	1975	1 957 m <sup>2</sup>	120	100 %	120	117
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grande surface alimentaire	1989	2 725 m <sup>2</sup>	228	100 %	228	204
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grande surface alimentaire	1972	1 323 m <sup>2</sup>	59	100 %	59	73
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grande surface alimentaire	1977	2 431 m <sup>2</sup>	168	100 %	168	194
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grande surface alimentaire	1986	2 692 m <sup>2</sup>	174	100 %	174	158
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble de deux bâtiments commerciaux	2000	5 324 m <sup>2</sup>	490	100 %	490	485
Hannut (4280) Route de Huy 54	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	10 015 m <sup>2</sup>	792	96 %	821	782
Herstal (4040) Rue Basse Campagne	Surface commerciale	2003	1 429 m <sup>2</sup>	97	100 %	97	97
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grande surface alimentaire	1988	4 620 m <sup>2</sup>	401	100 %	401	347
Huy (4500) Quai d'Arona 13-14	Bâtiment commercial	2002	1 796 m <sup>2</sup>	114	81 %	141	128

Site	Description	Année de construction/rénovation	Surface	Loyer contractuel (en milliers EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers EUR)
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Bâtiment commercial	2002	1969m <sup>2</sup>	168	100 %	168	149
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grande surface alimentaire	1986	2302m <sup>2</sup>	102	100 %	102	173
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	9926m <sup>2</sup>	706	100 %	706	734
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	1553m <sup>2</sup>	132	100 %	132	124
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grande surface alimentaire	1987	2245m <sup>2</sup>	138	100 %	138	146
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grande surface alimentaire	1975	1730m <sup>2</sup>	157	100 %	157	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grande surface alimentaire	1965	2309m <sup>2</sup>	210	100 %	210	185
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Commerce d'électro-ménager	1991	1000m <sup>2</sup>	90	100 %	90	80
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Bâtiment commercial comprenant plusieurs enseignes	2001	1586m <sup>2</sup>	264	100 %	264	235
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grande surface alimentaire	1976	2600m <sup>2</sup>	116	100 %	116	169
Lessines (7860) Chemin du Comte d'Egmont 4	Commerce de détail à proximité d'un magasin de bricolage	2000	576m <sup>2</sup>	52	100 %	52	49
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Ensemble commercial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison	2006	3464m <sup>2</sup>	256	100 %	256	242
Leuze en Hainaut (7900) Rue de Tournai	Grande surface alimentaire	2006	951m <sup>2</sup>	86	100 %	86	71
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Centre commercial comprenant une surface commerciale et une de bricolage	1991	2290m <sup>2</sup>	143	100 %	143	137
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bricolage	2002	5621m <sup>2</sup>	437	100 %	437	405
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grande surface alimentaire	1976	2010m <sup>2</sup>	137	100 %	137	131
Marcinelle (6001) Avenue E Mascaux 450-470	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial	1986/ 1988/ 2001	2150m <sup>2</sup>	207	92 %	226	193
Mont-sur-Marchienne (6032) Avenue Paul Pastur 59	Commerce de détail	2011	775m <sup>2</sup>	62	100 %	62	58
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2004	3951m <sup>2</sup>	333	100 %	333	274
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grande surface alimentaire	1983	2693m <sup>2</sup>	181	100 %	181	242

Site	Description	Année de construction/ rénovation	Surface	Loyer contractuel (en milliers EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers EUR)
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grande surface alimentaire	1984	1 950 m <sup>2</sup>	148	100 %	148	175
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grande surface alimentaire	1984/1989	1 677 m <sup>2</sup>	178	100 %	178	184
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Commerce d'électro-ménager	2003	1 228 m <sup>2</sup>	112	100 %	112	123
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grande surface alimentaire	1980	2 026 m <sup>2</sup>	143	100 %	143	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Magasin de sport	2005	5 375 m <sup>2</sup>	361	100 %	361	450
Seraing (4100) Boulevard Pasteur	Commerce de périphérie	1998	986 m <sup>2</sup>	42	100 %	42	44
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Surfaces commerciales situées au centre-ville	1988	1 031 m <sup>2</sup>	126	72 %	174	167
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grande surface alimentaire	1975	2 899 m <sup>2</sup>	211	100 %	211	217
Soignies (7060) Chaussée du Roelux	Commerce de détail	1997	462 m <sup>2</sup>	35	100 %	35	37
Spa (4900) Avenue Reine Astrid	Grande surface alimentaire	2003	595 m <sup>2</sup>	69	100 %	69	54
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grande surface alimentaire	1958	2 713 m <sup>2</sup>	459	100 %	459	271
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grande surface alimentaire	1974	2 869 m <sup>2</sup>	102	100 %	102	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Ensemble commercial de périphérie comprenant deux surfaces	2002	3 043 m <sup>2</sup>	273	100 %	273	259
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grande surface alimentaire	1966	2 503 m <sup>2</sup>	461	100 %	461	288
Uccle (1180) Avenue de Fré 82	Galerie commerciale située sur une artère importante	1970	3 946 m <sup>2</sup>	419	97 %	430	474
Verviers (4800) Rue Pont aux Lions 2 Rue Crapaurue Rue Coronmeuse	Galerie commerciale située en centre-ville	1960	4 660 m <sup>2</sup>	664	90 %	741	410
Virton (6760) Faubourg d'Arrival 28	Grande surface alimentaire	1964	1 397 m <sup>2</sup>	93	100 %	93	91
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grande surface alimentaire	1987/2004	1 551 m <sup>2</sup>	193	100 %	193	132
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grande surface alimentaire	2003	2 013 m <sup>2</sup>	128	100 %	128	151
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grande surface alimentaire	1986	2 358 m <sup>2</sup>	162	100 %	162	253
<b>Total Commerces Belgique</b>			<b>198 998 m<sup>2</sup></b>	<b>16 937</b>	<b>98 %</b>	<b>17 290</b>	<b>16 393</b>

Site	Description	Année de construction/ rénovation	Surface	Loyer contractuel (en milliers EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers EUR)
<b>FRANCE - COMMERCE</b>							
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127	Grande surface alimentaire	2006	1566 m <sup>2</sup>	256	100 %	256	238
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13	Grande surface alimentaire	2006	1733 m <sup>2</sup>	333	100 %	333	321
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume	Grande surface alimentaire	2007	1458 m <sup>2</sup>	224	100 %	224	214
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes	Grande surface alimentaire	2006	1226 m <sup>2</sup>	249	100 %	249	231
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83	Grande surface alimentaire	2006	1343 m <sup>2</sup>	212	100 %	212	201
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245	Grande surface alimentaire	2003	1511 m <sup>2</sup>	220	100 %	220	211
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2	Grande surface alimentaire	1992	1194 m <sup>2</sup>	198	100 %	198	190
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21	Grande surface alimentaire	2007	1163 m <sup>2</sup>	230	100 %	230	220
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1	Grande surface alimentaire	2006	1485 m <sup>2</sup>	269	100 %	269	253
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine	Grande surface alimentaire	2010	1648 m <sup>2</sup>	276	100 %	276	240
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieu dit les Charneveaux - Rue Pasteur	Grande surface alimentaire	2002	1357 m <sup>2</sup>	262	100 %	262	256
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18	Grande surface alimentaire	2004	1060 m <sup>2</sup>	193	100 %	193	190
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Grande surface alimentaire	2009	1398 m <sup>2</sup>	193	100 %	193	185
Crèches-sur-Saône* (71150) ZAC des Bouchardes	Retail Park	2009	11618 m <sup>2</sup>	1339	100 %	1339	1399
Lozanne (69380) Lieu dit Vavre	Grande surface alimentaire	2010	1581 m <sup>2</sup>	232	100 %	232	220
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6	Retail Park	2012	3 585 m <sup>2</sup>	288	76 %	380	380
Rots* (14980) Delle de la Croix	Retail Park	2011	11285 m <sup>2</sup>	1341	100 %	1341	1271
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200	Retail Park	2012	9745 m <sup>2</sup>	1100	100 %	1100	1162
Cormontreuil* (51350) Avenue des Goisses	Retail Park	2008	13471 m <sup>2</sup>	1431	100 %	1431	1440
<b>Total Commerces - France</b>			<b>69 427 m<sup>2</sup></b>	<b>8 846</b>	<b>99 %</b>	<b>8 938</b>	<b>8 822</b>

Les biens et ensembles immobiliers repris sous astérisque représentent chacun plus de 5 % des actifs consolidés de la sicafi et de ses filiales savoir :

- › Le retail park des Bouchardes situé à Crèches-sur-Saône proche de Macon, acquis le 1<sup>er</sup> juin 2011. Cet actif représente actuellement 5,44 % de la juste valeur des actifs consolidés de la sicafi.
- › Un retail park situé dans l'agglomération de Caen à Rots acquis le 6 décembre 2011. Cet actif représente actuellement 5,35 % de la juste valeur des actifs consolidés de la sicafi.
- › trois cellules commerciales situées à Cormontreuil, pôle leader de l'agglomération rémoise, acquises le 21 mai 2013. Cet actif représente actuellement 5,36 % de la juste valeur des actifs consolidés de la sicafi.

## AUTRES

Site	Description	Année de construction/rénovation	Surface	Loyer contractuel (en milliers EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers EUR)
<b>BELGIQUE</b>							
Berchem-Sainte-Agathe (1082) Rue de la Technologie 47	Bâtiment semi-industriel de stockage avec bureaux	1991	905 m <sup>2</sup>	91	100 %	91	70
Braine l'Alleud (1420) Avenue de l'Artisanat 13	Bâtiment semi-industriel de stockage avec bureaux	1980	2 630 m <sup>2</sup>	162	100 %	162	134
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi-industriels et bureaux	1992	6 764 m <sup>2</sup>	413	100 %	413	350
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartement	2006	296 m <sup>2</sup>	19	100 %	19	14
Haren (1130) Chaussée de Haecht 1221	Bâtiment semi-industriel avec stockage	2003	3 248 m <sup>2</sup>	189	100 %	189	180
Heppignies (6220) d'Heppignies 1	Bâtiment de stockage situé en zone industrielle	2002	9 879 m <sup>2</sup>	305	100 %	305	311
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Bâtiment de bureaux avec stockage	1982	8 405 m <sup>2</sup>	465	72 %	645	560
Sombreffe (5140) Rue de l'Avenir 8	Bâtiment semi-industriel	1990/1999	1 140 m <sup>2</sup>	52	100 %	52	34
<b>Total Autres Belgique</b>			<b>33 267 m<sup>2</sup></b>	<b>1 696</b>	<b>90 %</b>	<b>1 876</b>	<b>1 653</b>
<b>Total Portefeuille</b>			<b>301 692 m<sup>2</sup></b>	<b>27 479</b>	<b>97,7 %</b>	<b>28 104</b>	<b>26 868</b>

# RAPPORT DES EXPERTS<sup>1</sup>

Bruxelles le 30 septembre 2013

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément au Chapitre IV, section 4 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 sur les Sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique et en France qui feront partie de la Sicafi.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Ascencio en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus d'Ascencio, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Les détails de nos calculs, notre commentaire sur le marché immobilier et les conditions de notre engagement sont repris en annexe. Les experts travaillent avec le logiciel « Circle Investment Valuer » et Excel.

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

Les experts ont adopté deux méthodes. La première est une approche de capitalisation ; la seconde est un cash flow actualisé. De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

La capitalisation est réalisée, soit selon la méthode de « Term and Reversion », soit selon la méthode « Hardcore ». Selon la première méthode, le revenu actuel est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours, tandis que la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Selon la deuxième méthode, la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, des chômages locatifs, etc.

Le rendement, utilisé dans les deux méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leur département d'investissements.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovation importantes, coûts non récupérables...).

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005, la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5% (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2 500 000 EUR).

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

Pour les immeubles évalués en France le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et de 6,2% dans tous les autres cas.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2013 s'élève à :

**384 436 000 EUR**

**(Trois cent quatre-vingt-quatre millions quatre cent trente six mille euros)**

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

Après déduction de 2,5% (1,8%/6,2% pour les immeubles détenus en France) selon les recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de :

**374 321 000 EUR**

**(Trois cent septante-quatre millions trois cent vingt et un mille euros)**

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

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

Arnaud van de Werve  
Associate Director  
Valuations and Consulting  
Pour Jones Lang LaSalle



Jérôme Lits  
Associate  
Valuation & Advisory  
Pour Cushman & Wakefield



<sup>1</sup> Courrier des experts immobiliers du 30 septembre 2013 littéralement reproduit avec leur accord

# RAPPORT FINANCIER

## COMPTES CONSOLIDÉS

ACTIF ('000EUR)	Note annexe	30/09/2013	30/09/2012
Goodwill	5	0	292
Immobilisations incorporelles	5bis	182	0
Immeubles de placement	6	375 944	358 319
Autres immobilisations corporelles	7	849	686
Actifs financiers non courants		66	60
Créances de location - financement		0	0
Participations mises en équivalence		0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
Actifs d'impôts différés		0	0
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>377 041</b>	<b>359 357</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Actifs détenus en vue de la vente	8	0	1 535
Actifs financiers courants		0	0
Créances de location - financement		0	0
Créances commerciales	9	2 216	3 278
Créances fiscales et autres actifs courants	10	777	1 313
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 595	2 872
Comptes de régularisation		223	161
<b>Total Actifs courants</b>		<b>4 811</b>	<b>9 159</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>381 852</b>	<b>368 516</b>

# CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF ('000EUR)		Note annexe	30/09/2013	30/09/2012
<b>I CAPITAUX PROPRES</b>				
A	Capital	11	24 439	24 120
B	Prime d'émission	11	158 057	155 963
C	Réserves	11	-3 504	-2 267
C1	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		7 512	5 952
C <sub>2</sub>	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		-16 602	-11 159
C3	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-5 362	-5 069
C4	Autres réserves		10 948	8 009
D	Résultat de l'exercice	12	16 411	10 071
F	Plus-value de réévaluation		209	0
<b>Total des capitaux propres</b>			<b>195 612</b>	<b>187 887</b>
<b>II PASSIF</b>				
<b>Passifs non courants</b>				
A	Provisions		790	790
B	Dettes financières non courantes		122 885	152 698
	- Établissements de crédit	14	122 559	152 115
	- Location - financement	14	326	583
C	Autres passifs financiers non courants	13+15	14 166	16 940
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>137 841</b>	<b>170 428</b>
<b>Passifs courants</b>				
A	Provisions		0	0
B	Dettes financières courantes		43 488	4 072
	- Établissements de crédit	14	43 006	1 952
	- Location - financement	14	482	2 120
C	Autres passifs financiers courants		0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		3 464	4 027
	- Dettes commerciales		2 197	1 118
	- Exit tax et impôts sociétés		0	967
	- Autres	16	1 267	1 942
E	Autres passifs courants		0	0
F	Comptes de régularisation	17	1 447	2 102
<b>Passifs courants</b>			<b>48 399</b>	<b>10 201</b>
<b>Total Passif</b>			<b>186 240</b>	<b>180 629</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>381 852</b>	<b>368 516</b>

# COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ ('000 EUR)		Note annexe	30/09/2013	30/09/2012
I	Revenus locatifs		26 500	24 706
III	Charges relatives à la location		-224	0
<b>Résultat locatif net (I + III)</b>			<b>26 276</b>	<b>24 706</b>
IV	Récupération de charges immobilières		0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18	3 923	3 960
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	18	-4 112	-3 977
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		16	0
<b>Résultat immobilier (I + III + IV + V + VI + VII + VIII)</b>			<b>26 103</b>	<b>24 689</b>
IX	Frais techniques	19	-1 503	-887
X	Frais commerciaux		-104	0
XII	Frais de gestion immobilière	20	-670	-714
XIII	Autres charges immobilières	21	-36	-1 013
Charges immobilières			-2 312	-2 614
<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)</b>			<b>23 791</b>	<b>22 075</b>
XIV	Frais généraux	22	-2 252	-1 996
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	23	183	70
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)</b>			<b>21 722</b>	<b>20 149</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	24	-13	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6	-2 028	1 560
XIX	Autre résultat sur portefeuille	25	-465	0
<b>Résultat d'exploitation (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)</b>			<b>19 215</b>	<b>21 709</b>
XX	Revenus financiers	26	5	7
XXI	Charges d'intérêts	27	-5 971	-6 077
XXII	Autres charges financières	28	-139	-139
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			3 301	-5 461
<b>Résultat financier (XX + XXI + XXII + XXIII)</b>			<b>-2 804</b>	<b>-11 670</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>16 411</b>	<b>10 039</b>
XXV	Impôt des sociétés		0	32
XXVI	Exit Tax		0	0
<b>Impôts (XXV + XXVI)</b>			<b>0</b>	<b>32</b>
<b>Résultat net (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV + XXVI)</b>			<b>16 411</b>	<b>10 071</b>
- Résultat net - Part du groupe			16 411	10 071
- Résultat net - Intérêts minoritaires			0	0
<b>Résultat net de base et dilué (€/action, part du groupe)</b>			<b>3,88</b>	<b>2,41</b>

# ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ('000 EUR)		Note annexe	30/09/2013	30/09/2012
<b>Résultat net</b>			16 411	10 071
<b>Autres éléments du résultat global</b>				
A	Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-293	-258
B	Autres éléments du résultat global*	7	209	0
<b>Résultat global</b>			<b>16 237</b>	<b>9 813</b>
Attribuable à - Part du groupe			16 237	9 813
- Intérêts minoritaires			0	0

\* Réévaluation à la Fair Value de l'immeuble occupé par Ascencio

# TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	30/09/2013 ('000 EUR)	30/09/2012 ('000 EUR)
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 872</b>	<b>7 691</b>
Résultat de l'exercice	16 411	10 071
+ Résultat financier	2 805	11 670
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	0	-32
<b>Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie</b>	<b>2 300</b>	<b>-1 401</b>
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placement	2 028	-1 560
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0
+ Autres charges et produits non décaissés	250	437
+/- Autres éléments non monétaires	22	-278
<b>Variations du besoin en fonds de roulement</b>	<b>318</b>	<b>-1 247</b>
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régularisation)	1 536	-2 868
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régularisation)	-1 218	1 621
Résultat net réalisé sur cessions d'actifs	-13	0
Impôts payés	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>	<b>21 821</b>	<b>19 061</b>
- Acquisitions d'immeubles de placement	-20 659	-18 517
- Acquisitions de projets de développement terminés	0	-3 815
- Projets en développement en cours	-1 453	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	-5 820
- Acquisition d'autres actifs	-73	-112
- Cessions d'immeubles de placement	3 994	3 715
- Cessions d'autres actifs	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>	<b>-18 191</b>	<b>-24 549</b>
Augmentation de capital	2 414	0
Nouveaux emprunts contractés	13 675	20 759
Remboursement de dettes bancaires/dettes de location-financement	-4 072	-2 378
Autres variations sur actifs et passifs financiers	533	-162
Dividendes bruts payés	-11 350	-11 341
Charges financières décaissées	-6 110	-6 216
Produits financiers reçus	5	7
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>	<b>-4 906</b>	<b>669</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>1 595</b>	<b>2 872</b>

# ÉTAT CONSOLIDÉ DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

('000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultats non distribués	Plus- value de réévaluation	Total des capitaux propres
			Solde des variations de juste valeur des immeubles	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Autres réserves			
Solde au 30/09/2011	24 120	155 963	5 108	-11 636	-4 811	8 160	12 510	0	189 414
Distribution dividendes							-11 340		-11 340
Affectation aux réserves			844	477		-151	-1 170		0
Augmentation de capital									0
Résultat net							10 071		10 071
Autres éléments reconnus dans le résultat global					-258				-258
Solde au 30/09/2012	24 120	155 963	5 952	-11 159	-5 069	8 009	10 071	0	187 887

('000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultats non distribués	Plus- value de réévaluation	Total des capitaux propres
			Solde des variations de juste valeur des immeubles	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Autres réserves			
Solde au 30/09/2012	24 120	155 963	5 952	-11 159	-5 069	8 009	10 071	0	187 887
Distribution dividendes							-11 350		-11 350
Affectation aux réserves			1 560	-5 443		2 604	1 279		0
Augmentation de capital	319	2 094							2 413
Résultat net							16 411		16 411
Autres éléments reconnus dans le résultat global					-293			209	-84
Ajustement des réserves						335			335
Solde au 30/09/2013	24 439	158 057	7 512	-16 602	-5 362	10 948	16 411	209	195 612

L'ajustement des réserves de 335 KEUR résulte d'une correction d'une écriture de consolidation enregistrée durant les exercices précédents.

# NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

## ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS DE L'EXERCICE

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

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée « Ascencio SCA » ou la « Société ») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAF immobilière) de droit belge. Les états financiers consolidés ci-joints de la Société au 30 septembre 2013 et couvrant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 4 décembre 2013.

Les chiffres des exercices précédents présentés couvrent la période du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 septembre 2012.

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

#### BASES DE PRÉPARATION ET MÉTHODES COMPTABLES

##### A. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

##### Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Impôt différé : Recouvrement de la valeur comptable d'un actif (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012)

##### Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, mais non encore adoptés au niveau européen)

- IFRS 10 États financiers consolidés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IFRS 11 Partenariats (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IFRS 13 Evaluation de la juste valeur (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IAS 27 États financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)
- Améliorations aux IFRS (2009-2011) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 Première adoption des IFRS – Emprunts publics (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 États financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 Avantages du personnel (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IAS 27 États financiers individuels (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- Amendements à IAS 32 Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et passifs

financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014)

- Amendements à IAS 36 – Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 39 – Instruments financiers – Remplacement de dérivés et la continuité de la comptabilité de couverture (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 20 Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013)
- IFRIC 21 – Taxes prélevées par une autorité publique (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)

Ascencio n'attend pas d'impact significatif lors de l'application de ces nouvelles normes, à l'exception des informations annexes additionnelles requises par IFRS 13.

## B. Base de La Présentation

Les informations financières sont présentées en milliers d'euros. Les états financiers consolidés sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement<sup>1</sup>, des immeubles (immobilisations corporelles) et des instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

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

## C. Base de la consolidation

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

## D. Instruments financiers dérivés

La société utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant du financement de ses activités.

Le traitement comptable des instruments financiers dérivés dépend de leur qualification ou non en tant qu'instrument de couverture ainsi que du type de couverture.

Initialement, les dérivés sont comptabilisés à leur coût à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu, et ultérieurement évalués à la juste valeur à la date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de l'application de la juste valeur sont immédiatement comptabilisés en résultats, à moins que le dérivé ne soit désigné comme instrument de couverture et qu'il rencontre les critères d'éligibilité à la comptabilité de couverture selon l'IAS 39.

Si un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon l'IAS39, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats.

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

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme des actifs financiers si leur valeur est positive, et comme des passifs financiers si leur valeur est négative. Les dérivés dont l'échéance est supérieure à 12 mois sont généralement repris dans le poste non-courant du bilan, tandis que les autres dérivés sont repris dans le poste courant du bilan.

## E. Goodwill

Lorsque la société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – Regroupement d'entreprises, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence positive entre d'une part, le coût d'acquisition et d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédant (fréquemment dénommé goodwill négatif ou « badwill ») est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – Dépréciation d'actifs (note 5).

## F. Dépréciation d'actifs

À chaque date de clôture, la société revoit la valeur comptable de ses actifs (à l'exception des immeubles de placement) afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif puisse avoir subi une perte de valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé.

Un actif est déprécié lorsque sa valeur comptable est supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (UGT) est la valeur la plus élevée entre, d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et, d'autre part, sa valeur d'utilité.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de

<sup>1</sup> Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement

valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution du goodwill affecté à l'UGT.

La société apprécie à chaque date de clôture s'il existe une indication qu'une perte de valeur comptabilisée au cours de périodes antérieures pour un actif autre qu'un goodwill est susceptible de ne plus exister ou d'avoir diminué. S'il existe une telle indication, la société estime la valeur recouvrable de l'actif. La nouvelle valeur comptable de cet actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur, ne peut pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs. Les pertes de valeur actées sur le goodwill ne sont jamais reprises.

## G. Immeubles de placement et projets de développement

### Évaluation lors de la comptabilisation initiale

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

### Évaluation après la comptabilisation initiale

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

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

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

Les experts effectuent leur évaluation conformément aux normes nationales et internationales. La juste valeur, qui est calculée en réduisant la valeur d'investissement d'un montant estimé pour les frais de mutation, se définit comme la valeur la plus probable que l'on puisse raisonnablement obtenir entre parties de bonne volonté et bien informées dans des conditions de vente normales.

Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève

- à 2,5 % pour les immeubles situés en Belgique dont la valeur est supérieure à 2,5 millions EUR (soit le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA (Belgian Asset Manager Association)) et de 10 à 12,5 % pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation. Ascencio considère son portefeuille immobilier comme un tout, pouvant être aliéné en tout ou en partie.

- à 1,8 % ou 6,2 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation selon que l'immeuble à moins ou plus de 5 ans d'âge.

Lors d'une acquisition, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans les fonds propres. Tout ajustement subséquent de juste valeur est repris au compte de résultats pour la période où il est survenu, et est affecté aux réserves indisponibles lors de la distribution des bénéfices. Les ajustements subséquents de juste valeur n'influencent pas la réserve des frais et droits de mutation au niveau des fonds propres.

Lors de la réalisation d'un immeuble, les plus (moins)-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats sous la rubrique « XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

### Méthode d'évaluation appliquée par les experts

Selon Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle<sup>1</sup> :

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Ascencio en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus d'Ascencio, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Les détails de nos calculs, notre commentaire sur le marché immobilier et les conditions de notre engagement sont repris en annexe. Les experts travaillent avec le logiciel « Circle Investment Valuer » et Excel.

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

Les experts ont adopté deux méthodes. La première est une approche de capitalisation ; la seconde est un cash-flow actualisé. De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

La capitalisation est réalisée, soit selon la méthode de « Term and Reversion », soit selon la méthode « Hardcore ». Selon la première méthode, le revenu actuel est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours, tandis que la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Selon la deuxième méthode, la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, des chômages locatifs, etc.

Le rendement, utilisé dans les deux méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce

<sup>1</sup> Texte inséré dans le rapport annuel avec l'accord des experts

type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leur département d'investissements.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovation importantes, coûts non récupérables...).

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005, la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2 500 000 EUR).

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

Pour les immeubles évalués en France le taux de mutation est généralement de 1,8 % quand l'immeuble a moins de 5 ans et de 6,2 % dans tous les autres cas.

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

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

#### Vente d'immeubles de placement

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

#### Projets de développement

Les immeubles qui sont construits ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement et évalués à leur juste valeur jusqu'à ce que la construction ou le développement soit achevé.

À ce moment ils sont reclassés et comptabilisés comme immeubles disponibles à la location, toujours à la juste valeur.

#### H. Autres immobilisations corporelles

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

L'immeuble occupé par la Société est valorisé à sa juste valeur.

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

Pourcentages d'amortissement annuels :

- › Installations, machines et outillage : 20 %
- › Mobilier : 10 %
- › Matériel informatique : 33 %
- › Logiciel standard : 33 %

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

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

#### I. Actifs courants

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

#### J. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

#### K. Capitaux propres

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

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

#### L. Provisions

Une provision est portée au bilan lorsque :

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

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

## M. Dettes commerciales

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

## N. Emprunts porteurs d'intérêts

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

## O. Produits

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

## P. Charges

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

## Q. Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

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

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

## R. Impôts

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

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société n'ayant pas le statut de sicafi avec une sicafi. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de sicafi entre dans le périmètre de consolidation, l'exit tax est intégrée en tant que passif acquis et n'est donc pas enregistrée dans le compte de résultats. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est porté dans le compte de résultats.

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

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

La juste valeur des Swaps de taux d'intérêt est le montant estimé que Ascencio recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt spot et forward en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties.

La réévaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application indépendante du fournisseur de données de marché. Cette réévaluation est comparée avec celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée (note 13).

Les éventuelles provisions enregistrées dans les comptes font l'objet d'une estimation basée sur l'expérience de la Sicafi, sur l'assistance de tiers (experts, avocats) et sur toute autre source que la Sicafi juge pertinente (cfr section Facteurs de risque – Risques liés aux réglementations environnementales).

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

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

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

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (comme par exemple l'identification des regroupements d'entreprises) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme par exemple dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

## NOTE 3 : Gestion des risques financiers

Les risques financiers auxquels la société est confrontée sont également décrits dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel.

### RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX (NOTES 13 ET 14)

Tous les crédits sont libellés en euros, la société ne prend donc aucun risque de change. Pour les crédits dont la durée est clairement définie, les taux sont fixés contractuellement pour toute la durée des crédits rendant de ce fait toute hausse des taux sans effet sur les charges

financières de la société. C'est le cas des leasings et des crédits d'investissements.

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

À titre d'exemple, sur base d'une simulation effectuée sur la situation de l'endettement au 30 septembre 2013, une augmentation des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières d'environ 0,30 million EUR.

Une simulation complémentaire a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1 749 KEUR, correspondant à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture. L'impact d'une diminution de 25 points de base des taux d'intérêt serait de 0,41 EUR sur la valeur intrinsèque.

#### RISQUE DE CRÉDIT (NOTE 9)

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

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

#### RISQUE DE LIQUIDITÉ ET DE CONTREPARTIE

Ascencio fait appel à plusieurs banques de référence du pays pour assurer une certaine diversification de ses sources de financement et de ses couvertures de taux et se prémunir de la défaillance éventuelle d'une de ces institutions.

Au 30 septembre 2013, Ascencio dispose de 173 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2019. Ascencio dispose au 30 septembre 2013 d'un solde non utilisé de 25 millions sur ces lignes de crédit.

Ascencio dispose également de crédits d'investissement sur certains actifs détenus en France et de leasings sur certains immeubles belges.

Au 30 septembre 2013, l'ensemble des dettes financières s'élève à 166,4 millions EUR.

Au 30 septembre 2013, avant distribution, le ratio d'endettement consolidé d'Ascencio s'élève à 44,70 % contre 43,7 % au 30 septembre 2012. Le ratio d'endettement de la sicafi doit être maintenu en dessous du ratio légal de 65 % imposé par l'arrêté royal sicafi. Compte tenu du statut particulier d'Ascencio, du type de biens dans lequel elle investit et de la relation durable et de

confiance qu'elle entretient avec les grands intervenants du secteur, en Belgique et, petit à petit en France, le risque de non-renouvellement de ses lignes de crédits à leur échéance est faible.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2014 s'élèvera, toute chose restant égale, à 48,02 %.

#### NOTE 4: Information sectorielle

Ascencio est spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes. Ascencio est active en Belgique et en France.

Au 30 septembre 2013, les immeubles commerciaux représentent 95 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé d'un nombre limité de biens immobiliers à usage de bureaux, d'entrepôts ou de logements résidentiels.

Au 30 septembre 2013, les immeubles situés en Belgique représentent 66 % de la juste valeur du patrimoine et les immeubles situés en France représentent 34 %.

En application de la norme IFRS 8, les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés<sup>1</sup> :

- › Belgique : immeubles situés en Belgique,
- › France : immeubles situés en France.

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et le reporting interne de la Société fourni à la Direction Générale (cfr Section Déclaration de gouvernance d'entreprise, le Management). Les méthodes comptables en Note annexe 1 sont utilisées pour le reporting interne et dès lors pour le reporting sectoriel présenté ci-dessous.

Tous les produits proviennent de clients externes.

Tous les actifs détenus en France sont des immeubles à usage commercial.

<sup>1</sup> Compte tenu de la diminution progressive des immeubles non commerciaux dans le portefeuille, le reporting interne ne reprend plus de ventilation entre immeubles à usage commercial et les autres types d'immeubles depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (‘000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		NON ALLOUÉ		TOTAL	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12
Revenus locatifs et refacturation de charges	18 280	18 281	7 823	6 408	0	0	26 103	24 689
Charges immobilières	-1 814	-2 259	-498	-355	0	0	-2 312	-2 614
<b>Résultat d’exploitation des immeubles</b>	<b>16 466</b>	<b>16 022</b>	<b>7 325</b>	<b>6 053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 791</b>	<b>22 075</b>
Frais généraux et autres revenus et charges d’exploitation					-2 069	-1 926	-2 069	-1 926
<b>Résultat d’exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>16 466</b>	<b>16 022</b>	<b>7 325</b>	<b>6 053</b>	<b>-2 069</b>	<b>-1 926</b>	<b>21 722</b>	<b>20 149</b>
Résultat sur portefeuille					-2 506	1 560	-2 506	1 560
<b>Résultat d’exploitation</b>	<b>16 466</b>	<b>16 022</b>	<b>7 325</b>	<b>6 053</b>	<b>-4 575</b>	<b>-366</b>	<b>19 216</b>	<b>21 709</b>
Résultat financier					-2 805	-11 670	-2 805	-11 670
Impôts					0	32	0	32
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>16 466</b>	<b>16 022</b>	<b>7 325</b>	<b>6 053</b>	<b>-7 380</b>	<b>-12 004</b>	<b>16 411</b>	<b>10 071</b>

BILAN CONSOLIDÉ (‘000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		NON ALLOUÉ		TOTAL	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12
Goodwill	0	0	0	292	0		0	292
Immobilisations incorporelles	173	0	9	0	0	0	182	0
Immeubles de placement	248 208	248 481	127 736	109 838	0	0	375 944	358 319
Autres immobilisations incorporelles	849	686	0	0	0	0	849	686
Autres actifs non courants	54	50	12	10	0	0	66	60
Actifs courants	1 335	4 796	3 476	4 363	0	0	4 811	9 159
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>250 619</b>	<b>254 013</b>	<b>131 233</b>	<b>114 503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>381 852</b>	<b>368 516</b>

## NOTE 5: Goodwill

('000 EUR)	30/09/2013
Solde au 30 septembre 2012	292
Perte de valeur enregistrée durant l'exercice	-292
<b>Solde au 30 septembre 2013</b>	<b>0</b>

Ascencio ayant pris au mois d'avril 2010 le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise («business»), la norme IFRS 3 - «Regroupements d'entreprises» a été appliquée; la différence positive entre le coût d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur de l'actif net acquis générant un goodwill de 292 KEUR.

Au 30 septembre 2013, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation. En comparant la valeur comptable des immeubles (c'est-à-dire leur juste valeur plus le goodwill) à leur valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre (i) la juste valeur diminuée des coûts de vente et (ii) la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est établie par la Sicafi, sur base de projections de flux de trésorerie nets futurs, basées sur les loyers résultant du bail signé avec les locataires. Les principales hypothèses sont le taux d'indexation, le taux d'actualisation et le prix de vente des immeubles à la fin du bail.

En raison de la baisse du taux d'indexation prévisionnel et de la hausse du taux d'actualisation, la valeur d'utilité au 30 septembre 2013 n'excède plus la juste valeur diminuée des coûts de vente. En conséquence, le goodwill a fait l'objet d'une dépréciation totale au 30 septembre 2013. Le test de dépréciation n'a eu d'autre impact.

## NOTE 5bis: Immobilisations incorporelles

('000 EUR)	30/09/2013
Solde au 30 septembre 2012	0
Transfert des immobilisations corporelles	98
Acquisitions	84
<b>Solde au 30 septembre 2013</b>	<b>182</b>

Les immobilisations incorporelles au 30/09/2013 se composent de logiciels de gestion (Property Management et comptabilité) acquis et développés durant les années 2012 et 2013.

## NOTE 6: Immeubles de placement

### 1. IMMEUBLES DE PLACEMENT<sup>1</sup>

L'évolution des immeubles de placement et des projets en développement reflète les investissements et désinvestissements réalisés durant l'exercice, ainsi que la variation de juste valeur des immeubles.

Les investissements et désinvestissements de l'exercice sont décrits dans le «Rapport de gestion, Section Evénements et transactions importants de l'exercice».

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>358 149</b>	<b>315 154</b>
Acquisition de sociétés immobilières	0	5 820
Acquisition d'immeubles	20 659	18 517
Transfert du compte projets de développement	0	21 898
Cessions	-2 459	-3 265
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	0	-1 535
Variation de juste valeur	-2 028	1 560
Plus-value sur vente d'immeubles	0	0
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>374 321</b>	<b>358 149</b>

<sup>1</sup> La méthode d'évaluation des immeubles de placement est décrite à la note 1.G

À périmètre constant, la juste valeur du portefeuille est restée quasiment stable en enregistrant une légère diminution de 0,6 % (soit 2 millions EUR) résultant d'une légère hausse des taux de rendement sur le marché français.

Le montant des immeubles de placement est à additionner à la juste valeur des projets de développement au point 2 ci-après pour obtenir le total de la juste valeur des immeubles de placement.

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) et leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, après déduction des frais de cession.

La valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant aux propriétaires. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble.

La juste valeur reflétée au 30 septembre 2013 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield à cette date. Le gérant statutaire n'a pas connaissance de fait ou d'événement qui porterait à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée.

Au 30 septembre 2013, Ascencio détient 4 immeubles en leasing, pour lesquels une option d'achat doit être versée en fin de contrat afin d'acquérir la pleine propriété des immeubles. Ces options d'achat s'élèvent à un montant global de 255 KEUR et sont comptabilisées dans les comptes arrêtés au 30/09/2013.

## 2. PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Les projets en cours de développement ne font pas partie du calcul du taux d'occupation.

( '000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>170</b>	<b>18 253</b>
Investissements	0	3 815
Acquisitions	1 453	0
Transfert aux immeubles de placement	0	-21 898
Cessions	0	0
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>1 623</b>	<b>170</b>

Ce montant est à additionner à la juste valeur des immeubles de placement au point 1 ci-avant pour obtenir le total de la juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan.

Au 30 septembre 2013, la rubrique « Projets en développement » concerne la construction d'un nouveau magasin Carrefour Market pour le groupe Mestdagh, dont l'ouverture est prévue en novembre 2013.

## NOTE 7: Autres immobilisations corporelles

('000 EUR)	Immeubles non productifs		Autres		Total	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12
<b>Solde début d'exercice</b>	<b>554</b>	<b>554</b>	<b>132</b>	<b>31</b>	<b>686</b>	<b>585</b>
Acquisitions	0	0	73	112	73	112
Cessions		0		0	0	0
Amortissements	0	0	-21	-11	-21	-11
Variation de valeur	209	0	0	0	209	0
Transfert en immobilisations incorporelles	0	0	-98	0	-98	0
<b>Solde fin d'exercice</b>	<b>763</b>	<b>554</b>	<b>86</b>	<b>132</b>	<b>849</b>	<b>686</b>

Le poste « Immeuble » reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean-Mermoz à Gosselies utilisée comme siège par la Société pour un montant de 763 KEUR. Cette partie d'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation de 209 KEUR afin que sa valeur comptable corresponde à sa juste valeur au 30 septembre 2013.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

## NOTE 8: Actifs détenus en vue de la vente

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0	1 535

Au 30 septembre 2012, la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente » se composait de deux immeubles à usage commercial, un de 1 300 m<sup>2</sup> (Dison) et un de 598 m<sup>2</sup> (Liège), pour lesquels un compromis de vente avait été signé en date du 27 septembre 2012.

Ces deux immeubles ont été cédés en date du 6 décembre et 19 décembre 2012 respectivement.

## NOTE 9: Créances commerciales courantes

('000 EUR)	Nombre de jours écoulés depuis l'échéance				Total
	De 0 à 30j	de 30 à 60j	de 60 à 90j	Plus de 90j	
<b>Solde au 30/09/2013</b>	<b>1 828</b>	<b>145</b>	<b>60</b>	<b>183</b>	<b>2 216</b>
Solde au 30/09/2012	2 626	143	53	456	3 278
Solde au 30/09/2011	1 311	114	50	94	1 569

La valeur comptable des créances commerciales devrait être recouvrée dans les 12 mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêt.

Le montant des créances commerciales inscrites au bilan est présenté après réductions de valeur pour créances douteuses :

Créances commerciales	2 084 KEUR
Créances douteuses	539 KEUR
Réductions de valeur sur créances douteuses	-407 KEUR
<b>Total au 30/09/2013</b>	<b>2 216 KEUR</b>

Au 30 septembre 2013, les créances douteuses s'élèvent à 539 KEUR (contre 137 KEUR au 30 septembre 2012).

Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 407 KEUR. Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2013 sur base de l'analyse des créances commerciales à cette date. Le montant non provisionné des créances douteuses (132 KEUR) est couvert par des garanties constituées par les locataires.

Le risque lié aux créances commerciales (Risque d'insolvabilité des locataires) est décrit dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel.

La répartition des locataires (sur base des loyers perçus) est reprise dans la section « Rapport immobilier » du rapport annuel.

## NOTE 10: Créances fiscales et autres actifs courants

( '000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Créances fiscales	122	485
Appels de provisions gestionnaires immeubles	485	276
Autres	170	552
<b>TOTAL</b>	<b>777</b>	<b>1 313</b>

Les appels de provisions de gestionnaires immeubles correspondent aux appels de provisions de charge établis par les gestionnaires français.

## NOTE 11: Historique du capital<sup>1</sup> social et réserves

Au 30 septembre 2013, le capital social s'élève à 25 356 KEUR et est représenté par 4 226 061 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 159 062 KEUR.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital (à la création de la sicafi et à l'occasion de l'augmentation

de capital du 3 novembre 2010), le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2013 s'élèvent respectivement à 24 439 KEUR et à 158 057 KEUR.

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

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2 500
Division par 4 de l'action en date du 23 octobre 2006	10 000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine en 2006 de la Société	2 968 125
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 3 novembre 2010	1 192 250
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 17 décembre 2012	53 186
<b>Nombre d'actions au 30 septembre 2013</b>	<b>4 226 061</b>

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

<sup>1</sup> Annexe I – 21.1.7

## NOTE 12: Résultat net et dividende

L'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2013 a approuvé la distribution du dividende proposé relatif à l'exercice précédent clôturé le 30 septembre 2012, soit un montant brut global de 11 350 KEUR (correspondant à 2,72 EUR brut par action) qui a été mis en paiement le 7 février 2013.

Le résultat net statutaire de l'exercice clôturé au 30 septembre 2013 s'établit à 16 579 KEUR (10 071 KEUR au

30 septembre 2012). Un montant brut de 12 678 KEUR, soit 3,00 EUR brut par action sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2013 en rémunération du capital sur base du résultat net issu des comptes statutaires.

Le risque lié à la distribution du dividende est décrit dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel.

## NOTE 13: Instruments financiers

L'endettement actuel de la société est actuellement principalement fondé sur des emprunts à taux flottant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, la société a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

Au 30 septembre 2013, le ratio de couverture<sup>1</sup> est de 82 %.

Au 30 septembre 2013, la couverture était composée de 11 contrats IRS (Interest Rate Swap), dont un IRS callable,

portant sur un montant notionnel global de 121 816 KEUR contre 100 002 KEUR au 30 septembre 2012.

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a conclu deux nouveaux IRS portant sur un montant notionnel total de 20 000 KEUR en vue de couvrir l'augmentation de ses dettes financières à taux variable (hausse résultant du financement de l'acquisition du retail park de Cormontreuil durant l'exercice).

Type	Banque	Montant notionnel au 30/09/2013 ('000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux fixe	Taux variable	Juste valeur au 30/09/2013 ('000 EUR)
IRS	BNP PARIBAS FORTIS	20 000	28/07/2007	30/09/2022	3,70 %	Euribor 3 mois	-3 309
IRS callable	ING	50 000	30/06/2008	30/06/2018	4,35 %	Euribor 3 mois	-8 061
IRS	ING	7 500	12/08/2011	12/08/2018	2,39 %	Euribor 3 mois	-515
IRS	CBC	7 500	12/08/2011	12/08/2021	2,76 %	Euribor 3 mois	-677
IRS	BNP PARIBAS FORTIS	10 000	29/02/2012	28/02/2019	1,80 %	Euribor 3 mois	-357
IRS	BELFIUS	5 000	29/02/2012	28/02/2019	1,81 %	Euribor 3 mois	-180
IRS	ING	10 000	30/06/2013	30/06/2020	1,50 %	Euribor 3 mois	-46
IRS	BELFIUS	10 000	03/07/2013	03/07/2020	1,50 %	Euribor 3 mois	-76
IRS	CIC	1 031	31/08/2007	29/08/2014	4,57 %	Euribor 3 mois	-43
IRS	CIC	385	15/10/2007	15/10/2014	4,57 %	Euribor 3 mois	-19
IRS	CIC	400	31/10/2007	31/10/2014	4,57 %	Euribor 3 mois	-18

L'IRS callable conclu chez ING est composé d'un IRS permettant d'obtenir un taux fixe jusqu'au 30 juin 2018 sous réserve d'une option permettant à ING, à partir du 30 juin 2011, d'annuler l'IRS à la fin de chaque trimestre.

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

<sup>1</sup> Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + notionnel des IRS) / Dette totale

Ascencio n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, et leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats.

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis.

Au 30 septembre 2013, le résultat financier comprend un produit de 3,30 millions EUR (contre une charge de 5,46 million EUR au 30 septembre 2012), représentant la variation de juste valeur des instruments financiers pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de l'IAS 39) n'est pas appliquée. Ce produit n'affecte pas le cash-flow de la société. À la date d'échéance finale de chaque instrument financier, leur valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts

long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1 749 KEUR).

Le risque lié aux instruments de couverture est décrit dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel.

Ces instruments financiers sont tous des produits dérivés « de niveau 2 » au sens de l'IFRS 7.

Selon IFRS 7, p27A, une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

- les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1) ;
- les cours de marchés actifs pour des actifs ou passifs semblables et les techniques de valorisation dont toutes les données importantes sont fondées sur des informations de marché observables (niveau 2) ;
- les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

## NOTE 14 : Dettes financières

('000EUR)		Total	Échéant dans l'année	Échéant dans les 5 ans	Échéant dans plus de 5 ans
<b>Avances à terme fixe</b>	30/09/12	134 500	0	134 500	0
	<b>30/09/13</b>	<b>148 000</b>	<b>41 000</b>	<b>107 000</b>	<b>0</b>
<b>Dettes de location financement</b>	30/09/12	2 703	2 120	583	0
	<b>30/09/13</b>	<b>808</b>	<b>482</b>	<b>326</b>	<b>0</b>
<b>Crédits d'investissements</b>	30/09/12	19 567	1 952	8 310	9 305
	<b>30/09/13</b>	<b>17 565</b>	<b>2 006</b>	<b>7 550</b>	<b>8 009</b>
<b>TOTAL</b>	30/09/12	156 770	4 072	143 393	9 305
	<b>30/09/13</b>	<b>166 373</b>	<b>43 488</b>	<b>114 876</b>	<b>8 009</b>

Au 30 septembre 2013, les dettes financières s'élèvent à 166 373 KEUR. Elles se répartissent en trois types de financement :

- › des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 148 000 KEUR au 30/09/2013
- › des dettes de location financement : 808 KEUR au 30/09/2013
- › des crédits d'investissement : 17 565 KEUR au 30/09/2013

### CRÉDITS UTILISABLES SOUS FORME D'AVANCES À TERME FIXE

Au 30 septembre 2013, Ascencio dispose de 173 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH) utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2018.

Au 30 septembre 2013, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 25 millions EUR.

## CRÉDITS D'INVESTISSEMENT

Au 30 septembre 2013, Ascencio dispose de 17,6 millions EUR de crédits d'investissement auprès d'institutions financières françaises, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2021. La majorité de ces crédits d'investissements sont à taux fixe.

Au 30 septembre 2013, les dettes financières se composent de :

- 152 755 KEUR de dettes à taux variable
- 13 618 KEUR de dettes à taux fixe.

La valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur. Sur base des conditions de financement d'Ascencio au 30 septembre 2013, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 14 041 KEUR. Cette estimation est mentionnée à titre informatif.

La valeur comptable des dettes à taux fixe correspond à leur coût amorti.

Au cours de l'exercice 2012/2013, Le coût moyen des dettes financières (marges incluses) s'est élevé à :

- 3,79 % après impact des instruments de couverture de taux
- 1,61 % avant impact des instruments de couverture de taux.

Le risque lié au coût de financement est décrit dans la section «Facteurs de risque» du rapport annuel.

Le risque de liquidité et de contrepartie et le risque lié au coût de financement sont décrits dans la section «Facteurs de risque» du Rapport annuel.

## NOTE 15: Autres passifs financiers non courants

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Instruments de couverture de taux bancaires	13 301	16 602
Cautions et garanties reçues	865	338
<b>TOTAL</b>	<b>14 166</b>	<b>16 940</b>

## NOTE 16: Autres dettes courantes

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
TVA et autres dettes fiscales	1 049	967
Dettes sociales	101	274
Autres	117	1 668
<b>TOTAL</b>	<b>1 267</b>	<b>2 909</b>

La rubrique « Impôts et TVA à payer » comprend essentiellement de la TVA à payer, principalement en relation avec les locations d'immeubles en France. En effet en France, contrairement à la Belgique, les loyers d'immeubles à usage commercial sont soumis à la TVA.

Le poste « Autres » comprend le solde des dépôts de garantie versés par certains locataires, ainsi qu'une dette

liée la filiale française SCI Saint Aunes qui a été soldée au cours de l'exercice.

Au 30/09/2012, un montant de 967 KEUR était repris au passif du bilan sous la rubrique « Exit tax et impôts des sociétés » ; il s'agissait en fait de TVA à payer en France uniquement.

## NOTE 17: Comptes de régularisation du passif

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Charges à imputer	864	658
Produits/Loyers à reporter	583	1 444
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 447</b>	<b>2 102</b>

Les charges à imputer portent principalement sur la rémunération du gérant statutaire, la rémunération des administrateurs du gérant statutaire et des prorata d'intérêts.

La rubrique « Produits/loyers à reporter » concerne exclusivement la France où les loyers et les provisions de charges sont facturés anticipativement.

## NOTE 18: Récupération de charges locatives

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Récupération de charges à assumer par les locataires	3 923	3 960
Charges à assumer normalement par les locataires	-4 112	-3 977
<b>TOTAL</b>	<b>-189</b>	<b>-17</b>

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

## NOTE 19: Frais techniques

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Entretiens et réparations	-1 433	-887
Honoraires experts	-70	0
<b>TOTAL</b>	<b>-1 503</b>	<b>-887</b>

Les frais techniques représentent les dépenses effectuées à l'occasion de travaux relatifs aux immeubles de placement. Ils sont à charge du résultat d'exploitation des immeubles s'ils ne sont pas source d'avantages économiques.

## NOTE 20: Frais de gestion immobilière

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Honoraires gérants immeubles (externes)	-133	-336
Charges internes de gestion d'immeubles	-537	-378
<b>TOTAL</b>	<b>-670</b>	<b>-714</b>

## NOTE 21: Autres charges immobilières

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Assurances	-20	0
Taxes et impôts à charge de la société	-34	0
Renting immobilier, emphytéoses, charges locatives	-115	-177
Provision pour risque de pollution	0	-390
Autres	134	-446
<b>TOTAL</b>	<b>-35</b>	<b>-1 013</b>

## NOTE 22: Frais généraux

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Honoraires	-472	-154
Rémunération Indépendants	-221	-379
Rémunération Gérant (4 % du dividende brut)	-507	-454
Rémunérations Administrateurs	-113	-85
Appointements et salaires	-431	-375
Frais de fonctionnement	-365	-401
Taxe OPC	-143	-148
<b>TOTAL</b>	<b>-2 252</b>	<b>-1 996</b>

## NOTE 23: Autres revenus et charges d'exploitation

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Autres produits d'exploitation	209	174
Amortissements	-26	-11
Autres	0	-93
<b>TOTAL</b>	<b>183</b>	<b>70</b>

## NOTE 24: Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Moins-value sur vente d'immeubles de placement	-43	0
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	30	0
<b>TOTAL</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>

## NOTE 25: Autre résultat sur portefeuille

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Autre résultat sur portefeuille	-465	0
<b>TOTAL</b>	<b>-465</b>	<b>0</b>

Au cours de l'exercice clôturé au 30/09/2013, Ascencio a enregistré des charges non récurrentes d'un montant global de 465 KEUR résultant de l'apport en nature de biens immobiliers le 17 décembre 2012, des options d'achats dues à la fin des 4 contrats de leasing encore en cours et de l'amortissement du goodwill (cfr. note 5).

## NOTE 26: Revenus financiers

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Intérêts perçus	5	7
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>7</b>

## NOTE 27: Charges financières

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Intérêts sur emprunts	-5 971	-5 893
Autres	0	-184
<b>TOTAL</b>	<b>-5 971</b>	<b>-6 077</b>

## NOTE 28: Autres charges financières

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Frais de banque, commission et garanties	-139	-139
<b>TOTAL</b>	<b>-139</b>	<b>-139</b>

## NOTE 29: Impôts

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Résultat avant impôts	16 643	10 071
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable aux SICAFI	16 643	10 071
Résultat imposable	0	0
Impôt au taux de 33,99%	0	0

Au 30 septembre 2013, la Société dispose de pertes fiscales d'environ 1 660 KEUR. Du fait du statut fiscal dont bénéficie la société, aucun impôt différé actif n'a été reconnu.

### NOTE 30: Résultat par action

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur).

Le résultat dilué par action est identique car la Société ne dispose pas d'instrument dilutif.

	30/09/2013	30/09/2012
Résultat net de l'exercice (numérateur) - ('000 EUR)	16 411	10 071
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	4 226 061	4 172 875
<b>Résultat par action</b> (de base et dilué) (EUR)	<b>3,88</b>	<b>2,41</b>

### NOTE 31: Information relative aux parties liées

Sont mentionnés ci-après, les montants des transactions conclues avec les co-promoteurs à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh et John Mestdagh d'une part et AG Real Estate d'autre part, de même qu'avec les parties liées aux co-promoteurs.

Via plusieurs participations, le contrôle sur AG Real Estate est exercé de manière ultime à concurrence de 75 % par AGEAS et 25 % par Fortis Banque. La nature de ces transactions est précisée ci-avant dans la section relative au règlement des conflits d'intérêts.

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
<b>REVENUS LOCATIFS</b>		
Mestdagh SA	3 496	3 487
Equilis SA	62	60
<b>ACHATS DE SERVICES</b>		
BNP Paribas Fortis	0	0
Equilis SA	0	0
Rémunération du Gérant	507	454
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	113	85
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
BNP Paribas Fortis	1 762	2 112
<b>ACTIF</b>		
Créances commerciales Mestdagh SA	14	6
<b>PASSIF</b>		
Juste valeur des instruments financiers conclus avec BNP Paribas Fortis	3 667	4 599
Solde créditeur des straight loans auprès de BNP Paribas Fortis	56 500	58 000

Les rémunérations octroyées aux dirigeants du gérant statutaire sont mentionnées dans la note 32 ci-après.

### NOTE 32: Rémunération des dirigeants

La rémunération d'Ascencio SA, Gérant statutaire, est fixée à 4 % du montant distribué, soit 507 KEUR pour l'exercice écoulé (454 KEUR pour l'exercice précédent). Ce montant ne sera payé qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

En outre, les jetons de présence payés par Ascencio SA à ses administrateurs du fait de leur présence aux séances du Conseil et du comité d'audit se sont élevés à 113 KEUR pour l'exercice écoulé (85 KEUR

pour 2011/2012). Ces montants sont répercutés par Ascencio SA à la sicafi. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra.

Enfin, la rémunération pour l'exercice écoulé des dirigeants effectifs de la Société, SPRL Somabri, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux se sont élevées à 451 KEUR.

### NOTE 33 : Filiales

Filiales	Participation directe	Participation indirecte
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 883 633 970	100 %	Néant
SCI CANDICE BRIVES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI HARFLEUR 2005 - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI KEVIN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LA PIERRE DE L'ISLE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI MAS DES ABEILLES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI ZTF ESSEY LES NANCY - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI CANNET JOURDAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI DE LA COTE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI DU ROND POINT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI SEYNOD BARRAL - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI CLERMONT SAINT JEAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES HALLES DE CRECHES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES HALLES DE LOZANNE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100 %	Néant

### NOTE 34 : Honoraires du commissaire et des personnes avec lesquelles ils sont liés

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Deloitte Reviseurs d'Entreprises	45	41
Autres missions effectuées par le Commissaire	3	0
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>41</b>

Tous les montants sont exprimés hors TVA.

Les travaux et missions réalisées par le Commissaire au cours de l'exercice écoulé n'ont pas donné lieu à l'application de la règle one to one.

La rémunération du Commissaire est fixée forfaitairement par l'assemblée générale de la sicafi.

### NOTE 35 : Événements postérieurs à la date de clôture

Ascencio, a acquis ce 6 décembre 2013 un ensemble commercial « Les Portes du Sud » situé dans la zone commerciale leader de Chalon-Sur-Saône (zone de Chalon sud).

Ce retail park récent (2009-2010) abrite 15 enseignes parmi lesquelles Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys, Pacific Pêche, Chaussea et Orchestra,... à proximité d'un hypermarché Carrefour et d'un magasin Décathlon. Le parc est totalement occupé et dégage un loyer annuel de 1.340.000 EUR.

Le montant d'investissement est de l'ordre de 18,5 millions EUR.

## RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2013

### Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

### Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Ascencio SCA et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 septembre 2013, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 381 852 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 16 411 (000) EUR.

### Responsabilité du gérant relative à l'établissement des comptes consolidés

Le gérant est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs,

relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des informations de la société et du gérant les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Opinion sans réserve

À notre avis, les comptes consolidés de la société Ascencio SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 septembre 2013, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le gérant est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 5 décembre 2013

Le commissaire

**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

# COMPTES STATUTAIRES

( '000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
<b>ACTIF</b>		
I Actifs non courants		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	182	0
C Immeubles de placement	313 859	294 463
E Autres immobilisations corporelles	849	686
F Actifs financiers non courants	28 103	30 308
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>342 993</b>	<b>325 457</b>
II Actifs courants		
A Actifs détenus en vue de la vente	0	1 535
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location - financement	0	0
D Créances commerciales	1 833	1 384
E Créances fiscales et autres actifs courants	18 377	15 694
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 325	2 663
G Comptes de régularisation	112	24
<b>Total Actifs courants</b>	<b>21 647</b>	<b>21 300</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>364 641</b>	<b>346 757</b>

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIF ('000 EUR)

30/09/2013

30/09/2012

I Capitaux propres			
A	Capital	24 439	24 120
B	Prime d'émission	158 057	155 963
C	Réserves	-3 835	-2 267
C1	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	10 686	7 770
C <sub>2</sub>	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	-16 435	-10 944
C3	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5 362	-5 069
C4	Autres réserves	7 276	5 976
D	Résultat de l'exercice	16 579	10 071
E	Plus-value de réévaluation	209	0
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>195 450</b>	<b>187 887</b>
II Passif			
<b>Passifs non courants</b>			
A	Provisions	790	790
B	Dettes financières non courantes	107 326	135 083
	- Établissement de crédit	107 000	134 500
	- Location - financement	326	583
C	Autres passifs financiers non courants	15 314	18 141
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>123 430</b>	<b>154 014</b>
<b>Passifs courants</b>			
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	41 482	2 120
	- Établissement de crédit	41 000	0
	- Location - financement	482	2 120
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 872	1 732
	- Dettes commerciales	1 912	822
	- Exit tax et impôts des sociétés	0	430
	- Autres	960	480
E	Autres passifs courants	0	0
F	Comptes de régularisation	1 408	1 004
<b>Passifs courants</b>		<b>45 762</b>	<b>4 856</b>
<b>Total Passif</b>		<b>169 192</b>	<b>158 870</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>364 641</b>	<b>346 757</b>

## RÉSULTAT STATUTAIRE ('000 EUR)

	30/09/2013	30/09/2012
I Revenus locatifs	22 064	21 071
II Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
III Charges relatives à la location	-210	0
<b>Résultat locatif net (I + II + III)</b>	<b>21 854</b>	<b>21 071</b>
IV Récupération de charges immobilières	0	0
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3 143	2 990
VI Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 384	-3 176
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	16	
<b>Résultat immobilier (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)</b>	<b>21 629</b>	<b>20 885</b>
IX Frais techniques	-1 457	-782
X Frais commerciaux	-102	0
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII Frais de gestion immobilière	-635	-695
XIII Autres charges immobilières	-129	-1 005
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2 323</b>	<b>-2 482</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)</b>	<b>19 306</b>	<b>18 403</b>
XIV Frais généraux	-2 212	-2 000
XV Autres revenus et charges d'exploitation	262	78
<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>17 356</b>	<b>16 481</b>
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	-13	0
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-257	-155
XIX Autre résultat sur portefeuille	-172	0
<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>16 914</b>	<b>16 326</b>
XX Revenus financiers	3 601	1 870
XXI Charges d'intérêts	-5 249	-5 592
XXII Autres charges financières	-130	-139
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 443	-2 420
<b>Résultat financier (XX + XXI + XXII + XXIII)</b>	<b>-335</b>	<b>-6 281</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>16 579</b>	<b>10 045</b>
XXIV Produits des participations mises en équivalence	0	0
XXV Impôt des sociétés	0	26
XXVI Exit Tax	0	0
<b>Impôts (XXV + XXVI)</b>	<b>0</b>	<b>26</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 + XXV + XXVI)</b>	<b>16 579</b>	<b>10 071</b>
- Résultat net - Part du groupe	16 579	10 071
- Résultat net - Intérêts minoritaires	0	0
<b>Résultat net de base et dilué (EURO/action, part du groupe)</b>	<b>3,92</b>	<b>2,41</b>

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ('000 EUR)		30/09/2013	30/09/2012
<b>Résultat net</b>		<b>16 579</b>	<b>10 071</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
A.	Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-293	-258
B.	Autres éléments du résultat global <sup>1</sup>	209	0
<b>Résultat global</b>		<b>16 495</b>	<b>9 813</b>
Attribuable à - Part du groupe		16 495	9 813
- Intérêts minoritaires		0	0

<sup>1</sup> Réévaluation à la Fair Value de l'immeuble occupé par Ascencio

Conformément à l'article 26.1 de l'annexe I du règlement CE 2004 R 809, le rapport semestriel au 31 mars 2013 est intégralement reproduit ci-après :

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 31 MARS 2013

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

### Information réglementée

Le 31 mai 2013

Sous embargo jusqu'à 7h30

### RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE - PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2012-2013

#### Résultat net en ligne avec le budget prévisionnel

Résultat d'exploitation<sup>1</sup> en hausse : 10,7 millions EUR, soit une progression de 4,5 % par rapport au 31 mars 2012

Résultat net courant<sup>2</sup> en hausse : 7,7 millions EUR (1,83 EUR par action), soit une augmentation de 7,4 % par rapport au 31 mars 2012

Perspective d'un dividende stable de 2,72 EUR brut par action

## 1 PRÉSENTATION

Ascencio SCA est une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 114 immeubles répartis sur la Belgique et la France pour une surface totale de +/- 300000 m<sup>2</sup> et une juste valeur de 358 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que Champion, Carrefour, Grand Frais (France), Delhaize, Lidl ou Leader Price. Décathlon, Kréfel, Brico, Mr. Bricolage, Hubo et Zeeman sont d'autres locataires de la sicafi.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 228 millions EUR au 31 mars 2013 (cours de l'action à cette date : 54,01 EUR).

## 2 RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

### 2.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs du premier semestre de l'exercice ont atteint 12,9 millions EUR, soit une augmentation de 6,8 % par rapport au premier semestre de l'exercice 2011-2012. Cette augmentation s'explique principalement par la contribution des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent.

<sup>1</sup> Avant résultat sur portefeuille

<sup>2</sup> Il s'agit du résultat net courant sur base consolidée avant variation de la juste valeur sur portefeuille (IAS 40) et sur instruments de couverture (IAS 39)

## 2.2 Analyse des résultats

### Compte de résultats consolidé – schéma analytique

RÉSULTATS CONSOLIDÉS	31/03/2013 ('000 EUR)	31/03/2012 ('000 EUR)
Résultat immobilier	12 674	12 031
Autres recettes et frais d'exploitation	35	79
Charges immobilières	-888	-1 027
Frais généraux	-1 152	-875
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>10 669</b>	<b>10 209</b>
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	3	11
Charges d'intérêts	-2 874	-2 878
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-75	-171
Impôts sur le résultat net courant	0	19
<b>Résultat net courant<sup>1</sup></b>	<b>7 723</b>	<b>7 190</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-523	2 047
Autre résultat sur portefeuille	-108	0
Résultat sur le portefeuille	-631	2 047
Impact IAS 39	490	-1 903
<b>Résultat net</b>	<b>7 583</b>	<b>7 334</b>
<b>Résultat net courant par action (EUR)</b>	<b>1,83</b>	<b>1,72</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>1,79</b>	<b>1,76</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>4 226 061</b>	<b>4 172 875</b>

<sup>1</sup> Résultat net hors impact IAS 39 et IAS 40

Le résultat immobilier est en progression de 5,3 % suite à la hausse des revenus locatifs (voir point 2.1 ci-dessus). Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à 10,7 millions EUR (10,2 millions EUR pour le premier semestre de l'année passée), soit une progression de 4,5 %. La marge d'exploitation s'établit à 82,8 % (en hausse par rapport aux 12 mois de l'exercice précédent).

Les charges d'intérêts sont stables à 2,9 millions EUR. Au cours du premier semestre, le coût moyen d'endettement se fixe quant à lui à 3,84 % (marges incluses) contre 3,93 % au premier semestre de l'exercice précédent.

Le résultat net courant s'élève au 31 mars 2013 à 7,7 millions EUR, soit une augmentation de 7,4 % par rapport au premier semestre de l'année passée. Le résultat net courant par action s'établit à 1,83 EUR (1,72 EUR/action au premier semestre de l'année passée).

Au cours du premier semestre, la juste valeur du portefeuille immobilier a légèrement reculé (- 0,5 millions EUR soit une diminution de 0,1 %). La juste valeur des instruments financiers (norme IAS 39) s'est améliorée de 0,5 millions EUR).

Le résultat net du premier semestre de l'exercice 2012/2013 s'établit à 7,6 millions EUR contre 7,3 millions au 31 mars 2012.

Le ratio d'endettement<sup>2</sup> au 31 mars 2013 s'établit à 43,4 % contre 43,7 % au 30 septembre 2012 et 45,2 %

au 31 décembre 2012. Toute chose égale par ailleurs et tenant compte d'un ratio d'endettement de 50 %, la sicafi dispose d'une capacité d'investissement de l'ordre de 45 millions EUR au 31 mars 2013.

### 2.3 Désinvestissements

Le 6 décembre 2012, Ascencio a vendu une parcelle de terrain d'une superficie de 2 717 m<sup>2</sup> et un immeuble commercial, libre d'occupation, sur et avec terrain, d'une superficie de 9 636 m<sup>2</sup>, situés à Dison, pour un prix de 660 000 EUR.

Le 19 décembre 2012, Ascencio a également vendu une surface commerciale d'une superficie de 870 m<sup>2</sup>, située à Liège, Boulevard Saucy, pour un prix de 875 000 EUR.

Le montant de ces ventes n'est pas inférieur à la valeur d'investissement des sites telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte. Ces immeubles étaient classés en actifs détenus en vue de la vente dans les comptes clôturés au 30 septembre 2012.

<sup>2</sup> Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010

## 2.4 Investissements au cours du premier semestre

Aucune acquisition n'a été concrétisée durant les six premiers mois de l'exercice.

Au cours du premier semestre, Ascencio a étudié plusieurs opportunités d'investissements, tant en Belgique qu'en France. Un seul dossier a satisfait aux critères de sélection qui régissent la politique d'investissement d'Ascencio. Cette acquisition a été réalisée le 21 mai 2013.

## 2.5 Événement postérieur au 31 mars 2013

Ascencio a acquis<sup>1</sup> ce 21 mai trois nouveaux immeubles commerciaux à Cormontreuil, pôle leader de l'agglomération rémoise. L'hypermarché Cora joue le rôle de locomotive. Ces trois bâtiments ont été développés par la société Frey et leur construction remonte à 2008/2009. Ils offrent près de 13500 m<sup>2</sup> de surfaces SHON et sont loués à Conforama, Boulanger et Milonga, enseignes nationales de premier plan dans le cadre de baux de 6 ans ferme. Dans la zone des Blancs Monts, on relève encore la présence d'Alinea, de Décathlon et de Grand Frais.

## 2.6 Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre y réservé du Rapport Annuel 2012. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

## 2.7 Perspectives

La poursuite de la crise économique amène un ralentissement de la consommation ce qui se traduit par un alourdissement du taux d'effort pour de nombreux locataires. Dans ces circonstances, Ascencio privilégie les immeubles situés en périphérie des villes où le montant des loyers reste beaucoup plus compétitif. Nos principaux locataires tels que Champion, Carrefour, Grand Frais, Delhaize, Decathlon et Orchestra sont mieux armés pour surmonter des périodes difficiles que les petits indépendants qui représentent une part marginale des loyers encaissés par notre société.

Malgré ce climat général morose, l'objectif de la sicafi reste de continuer à grandir à travers l'acquisition d'actifs récents dotés d'une taille relativement importante afin de minimiser les frais de gestion et les charges immobilières. La capacité d'investissement d'Ascencio est actuellement<sup>2</sup> de 25 millions EUR en tenant compte de la stratégie prudente qui vise à maintenir le taux d'endettement à un niveau inférieur à 50 %. Cependant, aucun objectif annuel de volume d'investissements à atteindre n'a été défini par le conseil d'administration du gérant qui analyse chaque opportunité sur base de la pérennité des cash-flows et de la création de valeur pour les actionnaires.

Les résultats enregistrés sur le premier semestre sont en ligne avec les prévisions et devraient permettre la distribution, en février 2014, d'un dividende brut au moins équivalent à celui de l'exercice précédent.

# 3 EVOLUTION DE L'ACTION

## 3.1 Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque<sup>3</sup>



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

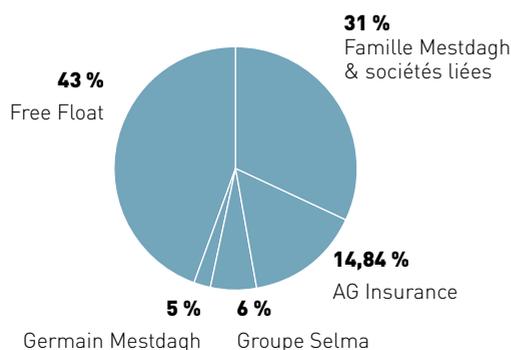
Au 31 mars 2013, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 54,01 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une prime par rapport à sa valeur intrinsèque de 22 %.

<sup>1</sup> Le prix ne dépasse pas l'estimation de l'expert immobilier

<sup>2</sup> Compte tenu de l'acquisition réalisée le 21 mai 2013

<sup>3</sup> L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2013 inclus. La valeur intrinsèque couvre la période courant entre deux diffusions de résultats.

### 3.2 Actionnariat d'Ascencio SCA (au 31 mars 2013)



## 4. RAPPORT IMMOBILIER

### 4.1 Experts immobiliers

L'évaluation trimestrielle du portefeuille a été confiée aux experts Jones Lang LaSalle SPRL, rue Montoyer 10/1 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874, représenté par Monsieur Arnaud van de Werve d'une part, et Cushman & Wakefield, avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0418.915.383, représentée par Monsieur Jérôme Lits, d'autre part. Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2015.

### 4.2 Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2013 s'établit à 357,8 millions EUR (y inclus les projets en cours de développement).

Les immeubles de type 'retail' représentent environ 94 % du portefeuille immobilier.

Au 31 mars 2013, le taux d'occupation s'élève à 96,8 %<sup>1</sup>.

### Chiffres clés

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Valeur d'investissement (hors projets en développement)	367 497	368 300
Juste valeur (hors projets en développement)	357 627	358 149
Loyers contractuels	25 865	25 782
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	26 720	26 597
Rendement brut	7,04 %	7,00 %
Taux d'occupation en %	96,8 %	96,9 %

<sup>1</sup> Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le ratio des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

### 4.3 Répartition du portefeuille (hors projets de développement) par secteur d'activité

('000 EUR)	Superficie (m <sup>2</sup> ) au 31/03/2013	Juste valeur ('000 EUR) 31/03/2013	Juste valeur ('000 EUR) 30/09/2012
Belgique	241 017	247 789	248 311
France	55 956	109 838	109 838
TOTAL	296 973	357 627	358 149

### 4.4 Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2013

#### Répartition sectorielle<sup>1</sup>

Commerces	94,0 %
Autres	6,0 %
Total	100,0 %

#### Répartition géographique<sup>1</sup>

Wallonie	48 %
France	31 %
Flandre	17 %
Bruxelles	5 %
Total	100 %

<sup>1</sup> Répartition établie sur base de la juste valeur

#### Répartition au sein des commerces<sup>2</sup>

Alimentaire	53 %
Textile / Mode	16 %
Loisirs	9 %
Bricolage	6 %
Electro-ménager	5 %
Décoration	3 %
Autres	8 %
Total	100 %

#### Répartition des locataires<sup>2</sup>

Champion	13,5 %
Carrefour	13,2 %
Grand Frais	12,9 %
Hubo	3,1 %
Delhaize	3,1 %
Top 6-10	8,4 %
Autres	45,7 %
Total	100,0 %

<sup>2</sup> Répartition établie sur base des loyers perçus

### 4.5. Le marché du retail en Belgique<sup>2</sup>

Au cours du trimestre précédent, le commerce de périphérie est resté relativement stable. Tout d'abord, la situation économique générale est toujours précaire en Europe. La Grèce est plongée dans un marasme économique, une crise bancaire sans précédent frappe la république de Chypre et la Slovénie est pressentie pour les suivre. De plus en Belgique, le gouvernement fédéral avance des mesures structurelles pour clôturer l'exercice

<sup>2</sup> Commentaires de Cushman & Wakefield du 31 mars 2013 repris avec leur accord

budgétaire 2013 sur un déficit considéré comme acceptable par l'Europe. L'étendue et l'impact des mesures prises par la Belgique et par l'Union Européenne pour faire face à cette situation économique, ne sont pas encore connus, mais il est certain que cela aura un impact sur la confiance des consommateurs.

Cette situation économique incertaine et la météo de ce premier trimestre n'ont pas aidé la vente de textile et de chaussures. Le deuxième trimestre 2013 sera déterminant afin d'observer si ces achats ont été reportés ou simplement abandonnés.

Ce qui précède génère un contexte général et une confiance des consommateurs très variables à court terme. De par leur durée, les baux commerciaux sont moins sensibles dans ce contexte. Bien que certains commerçants aient vu leurs revenus diminuer, ce n'est pas le cas de la majorité. De plus, on remarque encore un certain nombre de nouveaux arrivants qui sont activement à la recherche d'emplacements en périphérie. En conséquence, les loyers restent relativement stables.

Face à ce marché locatif prudent, le marché de l'investissement est quant à lui très actif. Les taux d'intérêts sont historiquement bas et les investisseurs semblent penser que cela devrait encore durer. La différence entre le coût de l'argent et le rendement offert sur les commerces de périphérie n'a jamais été aussi grande. La demande pour ce type de commerces continue donc d'augmenter, et dépasse même l'offre limitée. De nombreux investisseurs privés sont à la recherche d'alternatives viables au maigre rendement de leur compte d'épargne. Tant que le marché locatif reste équilibré, la situation devrait rester inchangée.

#### 4.6 Rapport de l'expert

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément au Chapitre IV, section 4 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 sur les Sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique et en France qui feront partie de la Sicafi.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Les détails de nos calculs, notre commentaire sur le marché immobilier et les conditions de notre engagement sont repris en annexe.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts (Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield) a été la suivante :

Pour les évaluations, les experts travaillent avec le logiciel « Circle Investment Valuer » et Excel. Comme première méthode, ils ont adopté une approche statique de capitalisation ; la seconde méthode est un cash flow actualisé. De plus, ils effectuent un simple « sanity check » en terme de prix par m<sup>2</sup>. Les experts ont estimé comme valeurs locatives les loyers obtenus dans le marché à la date de l'évaluation, (Valeur locative estimée ou ERV) basés sur des locations de surfaces comparables et sur des biens concurrentiels offerts en location. Nous nous sommes également basés sur l'avis professionnel de collègues actifs dans le marché locatif.

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

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

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

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

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

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

Les rendements pris en compte sont basés sur le jugement des évaluateurs en comparaison avec d'autres ventes réalisées. La première unité de comparaison est le rendement « équivalent », mais aussi le rendement initial net et le rendement de la ERV. Le rendement équivalent peut être défini comme le taux d'actualisation qui, si il est appliqué à tous les cash flows futurs anticipés (sans l'inflation), donne la valeur brute (ou plutôt le prix de vente dans le cadre de l'analyse d'une transaction comparable).

L'analyse des ventes comparables sera, dans la mesure du possible, faite sur base de la même méthodologie que celle utilisée dans l'évaluation, mais il sera également tenu compte des ventes pour lesquelles les informations

disponibles ne permettent pas une analyse aussi minutieuse ; les seules informations disponibles étant le rendement initial et le prix au m<sup>2</sup>. L'évaluateur s'inspirera de sa connaissance du fonctionnement des investisseurs actifs sur le marché et des négociations en cours à la date de l'évaluation. Cet élément est essentiel vu que pour des transactions terminées et analysées comme points de comparaison, dans le meilleur des cas, plusieurs mois se sont déjà écoulés.

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

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

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



**Arnaud van de Werve**  
Associate Director  
Valuations and Consulting  
Pour Jones Lang LaSalle

Nous avons également inclus un avis sur la juste valeur qui correspond à la valeur brute réduite de 2,5 % des droits de transfert. Pour les immeubles évalués en France le taux de mutation est généralement de 1,8 %.

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2013 s'élève à :

**367 415 000 EUR**

**(Trois cent soixante-sept millions quatre cent quinze mille euros)**

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

Après déduction de 2.5 % (1,8 % pour les immeubles détenus en France) selon les recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de :

**357 627 000 EUR**

**(Trois cent cinquante-sept millions six cent vingt-sept mille euros)**

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

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



**Jérôme Lits**  
Associate  
Valuation & Advisory  
Pour Cushman & Wakefield

## 5 ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉ

### 5.1 Bilan résumé consolidé au 31 mars 2013

BILAN CONSOLIDÉ ('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
<b>ACTIF</b>		
<b>I Actifs non courants</b>		
A Goodwill	292	292
B Immobilisations incorporelles	0	0
C Immeubles de placement	357 811	358 319
D Projets de développement	0	0
E Autres immobilisations corporelles	1 011	686
F Actifs financiers non courants	64	60
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>359 178</b>	<b>359 357</b>
<b>II Actifs courants</b>		
A Actifs détenus en vue de la vente	0	1 535
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location - financement	0	0
D Créances commerciales	670	3 278
E Créances fiscales et autres actifs courants	1 118	1 313
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 278	2 872
G Comptes de régularisation	150	161
<b>Total Actifs courants</b>	<b>3 216</b>	<b>9 159</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>362 394</b>	<b>368 516</b>

BILAN CONSOLIDÉ ('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>I Capitaux propres</b>		
A Capital	24 439	24 120
B Prime d'émission	158 057	155 963
C Actions propres	0	0
D Réserves	1 854	2 802
E Résultat	7 583	10 071
- Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0
- Résultat de l'exercice	7 583	10 071
F Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5 069	-5 069
- Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
G Plus-value de réévaluation	209	0
H Ecarts de conversion	0	0
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>187 073</b>	<b>187 887</b>
<b>II Passif</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
A Provisions	785	790
B Dettes financières non courantes	152 423	152 698
- Établissement de crédit	151 952	152 115
- Location - financement	471	583
C Autres passifs financiers non courants	16 449	16 940
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>169 657</b>	<b>170 428</b>
<b>Passifs courants</b>		
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	2 386	4 072
- Établissement de crédit	1 979	1 952
- Location - financement	407	2 120
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 183	4 027
- Dettes commerciales	1 173	1 118
- Exit tax et impôts sociétés	130	967
- Autres	880	1 942
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	1 095	2 102
<b>Passifs courants</b>	<b>5 664</b>	<b>10 201</b>
<b>Total Passif</b>	<b>175 321</b>	<b>180 629</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>362 394</b>	<b>368 516</b>

## 5.2 État résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2013

RÉSULTATS CONSOLIDÉS ('000 EUR)		30/09/2013	30/09/2012
I	Revenus locatifs	12 881	12 066
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
III	Charges relatives à la location	-101	0
	<b>Résultat locatif net (I + II + III)</b>	<b>12 780</b>	<b>12 066</b>
IV	Récupération de charges immobilières	0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	978	572
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 093	-607
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	0
	<b>Résultat immobilier (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)</b>	<b>12 674</b>	<b>12 031</b>
IX	Frais techniques	-569	-311
X	Frais commerciaux	-57	0
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII	Frais de gestion immobilière	-308	-484
XIII	Autres charges immobilières	47	-232
	<b>Charges immobilières</b>	<b>-888</b>	<b>-1 027</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)</b>	<b>11 786</b>	<b>11 004</b>
XIV	Frais généraux	-1 152	-875
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	35	79
	<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>10 669</b>	<b>10 209</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-523	2 047
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-108	0
	<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>10 038</b>	<b>12 256</b>
XX	Revenus financiers	3	11
XXI	Charges d'intérêts	-2 874	-2 878
XXII	Autres charges financières	-75	-171
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	490	-1 903
	<b>Résultat financier (XX + XXI + XXII + XXIII)</b>	<b>-2 456</b>	<b>-4 941</b>
	<b>Résultat avant impôts</b>	<b>7 583</b>	<b>7 315</b>
XXIV	Produits des participations mises en équivalence	0	0
XXV	Impôt des sociétés	0	19
XXVI	Exit Tax	0	0
	<b>Impôts (XXV + XXVI)</b>	<b>0</b>	<b>19</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 + XXV + XXVI)</b>	<b>7 583</b>	<b>7 334</b>
	<b>Autres éléments du résultat global</b>		
	Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-527
	<b>Résultat global</b>	<b>7 583</b>	<b>6 807</b>
	Attuable à - Intérêts minoritaires	0	0
	- Part du groupe	7 583	6 807
	<b>Résultat net par action</b>	<b>1,79</b>	<b>1,76</b>

### 5.3 Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE ('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	2 872	7 691
Résultat de l'exercice	7 583	10 071
+ Résultat financier	2 456	11 670
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	0	-32
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	828	-1 401
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	523	-1 560
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0
+ Autres charges et produits non décaissés	108	437
+/- Autres éléments non monétaires	197	-278
Variations du besoin en fonds de roulement	-38	-1 247
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	2 813	-2 868
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régularisation)	-2 851	1 621
Plus values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	0
Impôts payés	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>	<b>10 828</b>	<b>19 061</b>
- Acquisitions d'immeubles de placement	0	-18 517
- Acquisitions de projets de développement terminés	0	-3 815
- Projets en développement en cours	14	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	-5 820
- Acquisition d'autres actifs	-124	-112
- Cessions d'immeubles de placement	1 535	3 715
- Cessions d'autres actifs	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>	<b>1 425</b>	<b>-24 549</b>
Augmentation de capital	2 414	0
Nouveaux emprunts contractés	0	20 759
Remboursement de dettes bancaires/dettes de location-financement	-1 960	-2 378
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-5	-162
Dividendes bruts payés	-11 350	-11 341
Charges financières décaissées	-2 949	-6 216
Produits financiers reçus	3	7
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>	<b>-13 847</b>	<b>669</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>1 278</b>	<b>2 872</b>

#### 5.4. État résumé consolidé de variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres ('000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves disponibles	Résultats non distribués	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Plus-value de réévaluation	Total des capitaux propres
Solde au 30/09/2011	24 120	155 963	1 632	12 510	-4 811		189 414
Distribution dividendes				-11 341			-11 341
Constitution réserves disponibles				1 169	-1 169		0
Prélèvement sur réserves disponibles							0
Augmentation de capital							0
Résultat net global				7 334	-527		6 807
Solde au 31/03/2012	24 120	155 963	1 632	9 672	-6 507	0	184 880

Variation des capitaux propres ('000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves disponibles	Résultats non distribués	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Plus-value de réévaluation	Total des capitaux propres
Solde au 30/09/2012	24 120	155 963	2 802	10 071	-5 069		187 887
Distribution dividendes				-11 350			-11 350
Constitution réserves disponibles							0
Prélèvement sur réserves disponibles			-1 279	1 279			0
Augmentation de capital	319	2 094					2 413
Résultat net global				7 583			7 583
Plus-value de réévaluation						209	209
Autres variations			331				331
Solde au 31/03/2013	24 439	158 057	1 854	7 583	-5 069	209	187 073

#### 5.5 Notes aux états financiers résumés consolidés

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

#### INFORMATIONS GENERALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée « Ascencio SCA » ou la « Société ») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAF immobilière) de droit belge. L'exercice social court du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre.

Les états financiers consolidés de la société clôturés au 31 mars 2013 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 29 mai 2013.

## BASES DE PREPARATION ET METHODES COMPTABLES

Les mêmes principes d'information financière et de méthode de calcul que ceux appliqués pour les comptes annuels au 30 septembre 2012 ont été appliqués pour les comptes semestriels résumés au 31 mars 2013.

## METHODE D'EVALUATION APPLIQUEE PAR LES EXPERTS (JONES LANG LASALLE - CUSHMAN & WAKEFIELD):

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le Rapport Annuel 2012.

## NOTE 2 : Information sectorielle

Une ventilation du résultat d'exploitation des immeubles sur base de leur localisation géographique (Belgique - France) a été effectuée.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS ( <sup>'000</sup> EUR)	BELGIQUE		FRANCE		TOTAL	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Résultat immobilier	9 061	9 222	3 613	2 809	12 674	12 031
Charges immobilières	-603	-924	-285	-103	-888	-1 027
Résultat d'exploitation des immeubles	8 458	8 298	3 328	2 706	11 786	11 004

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation mise en place et la structure de reporting interne.

## NOTE 3 : Immeubles de placement

### Immeubles de placement

( <sup>'000</sup> EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Solde au début de l'exercice	358 149	315 154
Acquisition de sociétés immobilières	0	5 820
Acquisition d'immeubles	0	18 517
Transfert du compte projets de développement	0	21 898
Cessions	0	-3 265
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	0	-1 535
Variation de juste valeur	-523	1 560
Plus-value sur vente d'immeubles	0	0
Solde à la fin de l'exercice	357 627	358 149

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière. La juste valeur est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, après déduction des frais de cession.

La juste valeur reflétée au 31 mars 2013 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield à cette date. Le gérant statutaire n'a pas connaissance de fait ou d'événement qui porterait à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée mais reste prudent en raison du contexte économique actuel.

## Projets en développement

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Solde au début de l'exercice	170	18 253
Investissements	0	3 815
Acquisitions	14	0
Transfert aux immeubles de placement	0	-21 898
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	0	0
Solde à la fin de l'exercice <sup>1</sup>	184	170

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents

immeubles. Ils font également l'objet d'une valorisation de la part des experts immobiliers de la sicafi.

## NOTE 4 : Dettes financières

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Dettes financières non courantes	152 423	152 698
- Établissements de crédit	151 952	152 115
- Location-financement	471	583
Dettes financières courantes	2 386	4 072
- Établissements de crédit	1 979	1 952
- Location-financement	407	2 120
Solde à la fin de l'exercice	154 809	156 770

Les dettes financières s'élèvent à 154,8 millions EUR au 31/03/2013. Elles se répartissent en trois types de financement :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 135 350 KEUR au 31/03/2013
- des dettes de location financement : 879 KEUR au 31/03/2013
- des crédits d'investissement : 18 581 KEUR au 31/03/2013

### Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe:

Au 31 mars 2013, Ascencio dispose de 154 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH)

utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2017.

Au 31 mars 2013, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 18,65 millions EUR.

### Crédits d'investissement:

Au 31 mars 2013, Ascencio dispose de 18,6 millions EUR de crédits d'investissement auprès d'institutions financières françaises, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2021. La majorité de ces crédits d'investissements sont à taux fixe.

Au cours du premier semestre de l'exercice, le coût moyen des dettes financières (marges et coût des instruments de couverture de taux inclus) s'est élevé à 3,84 %, contre 3,93 % au premier semestre de l'exercice précédent.

<sup>1</sup> Ce montant est à additionner à la juste valeur des projets de développement au point 2 ci-après pour obtenir le total de la juste valeur des immeubles de placement.

## NOTE 5 : Autres passifs financiers non courants

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Instruments de couverture de taux bancaires	16 112	16 602
Garanties reçues	337	338
Autres	0	0
Solde à la fin de l'exercice	16 449	16 940

Les autres passifs financiers non courants reprennent principalement les instruments de couverture souscrits par la sicafi pour se couvrir contre la hausse des taux d'intérêts, ses dettes étant principalement à taux flottant.

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

Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 7<sup>1</sup>.

## NOTE 6 : Actif net et résultat net par action

	31/03/2013	30/09/2012
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS ('000 EUR)	187 073	187 887
VAN IFRS par action (EUR)	44,27	45,03
Retraitements :		
Juste valeur des instruments financiers ('000 EUR)	16 112	16 602
Valeur d'Actif Net (VAN) EPRA ('000 EUR)	203 185	204 489
Nombre d'actions	4 226 061	4 172 875
VAN EPRA par action (EUR) <sup>2</sup>	48,08	49,00

	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2011
Résultat net courant par action (EUR)	1,83	1,72	1,53
Résultat net par action (EUR)	1,79	1,76	3,33
Nombre d'actions	4 226 061	4 172 875	4 172 875

## NOTE 7 : Dividendes payés

L'assemblée générale du 31 janvier 2013 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 2,72 EUR par

action a été octroyé et mis en paiement le 7 février 2013 pour un montant total de 11,35 millions EUR.

<sup>1</sup> Selon IFRS 7, p27A, une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

- a) les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1)
- b) les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

<sup>2</sup> Ces informations sont données à titre informatif et ne font pas l'objet d'une revue de la part du Commissaire. Elles sont calculées conformément aux définitions reprises dans « EPRA Best Practices Recommendations ».

## 5.6 Rapport du Commissaire

### RAPPORT DU COMMISSAIRE CONCERNANT LA REVUE LIMITÉE SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 31 MARS 2013

#### Ascencio SCA

Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 31 mars 2013

#### Au conseil d'administration,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 7 (conjointement les « informations financières intermédiaires ») de Ascencio SCA (la « société ») et ses filiales (conjointement le « groupe ») pour le semestre clôturé le 31 mars 2013. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 – Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 31 mars 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adopté dans l'Union Européenne.

Diegem, le 30 mai 2013.

Le commissaire

#### DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

### DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Le gérant statutaire<sup>1</sup> d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance :

- › le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- › le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- › après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le rapport financier semestriel de l'exercice 2012/2013 sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

### INFORMATION SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Ce rapport financier Semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

<sup>1</sup> Ascencio SA – avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – numéro d'entreprise BE 0881 160 173

## FICHE INFORMATIVE

RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société d'investissement à capital fixe en immobilier
ADRESSE	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
RPM	Charleroi
NUMERO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGREMENT EN TANT QUE SICAFI	31 octobre 2006
DURÉE	indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck
EXPERT IMMOBILIER	Jones LangLasalle, représentée par Arnaud van de Werve Cushman & Wakefield, représenté par Jérôme Lits
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	25356366 EUR
NOMBRE D'ACTIONS	4226061
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	358 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	114
TYPE D'IMMEUBLES	immeubles commerciaux de périphérie et autres
<b>Calendrier financier</b>	<b>374 millions EUR</b>
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2013	19 août 2013
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2013	6 décembre 2013
Assemblée générale ordinaire 2013	31 janvier 2014 à 14h30
Mise en paiement du dividende	7 février 2014
<b>Pour tout renseignement complémentaire:</b>	
Marc BRISACK <sup>1</sup>	Michèle DELVAUX
Directeur Général	Directeur Financier
Tél: 071.91.95.00	Tél: 071.91.95.04
marc.brisack@ascencio.be	michele.delvaux@ascencio.be

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

<sup>1</sup> Gérant de la SPRL Somabri

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## IDENTIFICATION

### Dénomination

La société est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions et prend la dénomination de : « Ascencio ». La dénomination de la société est précédée ou suivie des mots « Société d'Investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge » ou « SICAFI publique de droit belge ».

### Constitution, forme juridique et publication

La société a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions le 10 mai 2006, suivant acte dressé par le notaire Olivier Vandenbroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, publié par extraits aux Annexes au Moniteur belge, le 24 mai 2006, sous le numéro 06087799. Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet d'Ascencio : [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

### Siège social

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

La succursale d'Ascencio en France est établie à Gennevilliers (92230), Carré 92 – Bâtiment G2, 8 avenue des Louvresses.

### Objet

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 :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- 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 ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée par l'article 129 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissement ;

- 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 précitée, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafis publiques ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4 de la loi du 16 juin 2006 ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues.

La société et ses filiales peuvent à ce titre, dans la limite de sa politique d'investissement 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.

La société et ses filiales peuvent en outre, à titre accessoire ou temporaire,

- 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.

- 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.
- 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.

Cette énonciation est reprise à l'article 4 des statuts d'Ascencio SCA.

#### **Durée**

La société est constituée pour une durée illimitée.

#### **Capital social**

Au 30 septembre 2013, le capital social est fixé à la somme 25 356 366 EUR. Il est représenté par 4 226 061 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/quatre millions deux cent vingt-six mille soixante-et-unième du capital social et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'action non représentative du capital.

La sicafi ne détient pas d'action propre, ni en son nom ni par l'intermédiaire de ses filiales.

Il n'existe pas de valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bon de souscription.

Il n'existe ni droit, ni privilège, ni restriction attaché à différente catégorie d'action.

#### **Capital autorisé**

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de 25 037 250 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par le gérant statutaire, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2011. En date du 17 décembre 2012, le capital a été augmenté à concurrence de 319 116 EUR par le biais de l'autorisation donnée au gérant statutaire d'augmenter le capital autorisé. Le solde du capital autorisé s'élève à ce jour à 24 718 134 EUR.

#### **Assemblées générales**

L'assemblée générale annuelle se réunit le 31 janvier de chaque année à quatorze heures trente minutes ou, le cas échéant, le premier jour ouvrable suivant.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément à l'article 532 du code des sociétés, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 5 % de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital social de la société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour. Les sujets ou propositions de décisions additionnels à traiter doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-deuxième (22<sup>ème</sup>) jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

#### **Admission à l'assemblée**

La procédure d'enregistrement se déroule comme suit :

- Les détenteurs d'actions nominatives devront être inscrits dans le registre des actions nominatives d'ASCENCIO le quatorzième (14<sup>ème</sup>) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la « date d'enregistrement ») pour le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent participer à l'assemblée générale.
- Les propriétaires d'actions dématérialisées devront notifier à leur intermédiaire financier ou teneur de compte agréé au plus tard le quatorzième (14<sup>ème</sup>) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la « date d'enregistrement ») le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent être enregistré et pour lequel ils souhaitent participer à l'assemblée générale.

Seules les personnes qui sont actionnaires à la Date d'Enregistrement auront le droit de participer et de voter à l'assemblée générale, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

La confirmation de la participation se déroule comme suit :

Les actionnaires qui ont l'intention d'assister à l'assemblée générale doivent notifier leur intention de participation à l'assemblée générale au plus tard le sixième (6<sup>ème</sup>) jour avant la date de l'assemblée. En supplément de la procédure d'enregistrement décrite ci-dessus, les actionnaires devront prévenir ASCENCIO par lettre ordinaire, par fax ou par courriel de leur intention d'assister à l'assemblée au plus tard le sixième (6<sup>ème</sup>) jour avant la date de l'assemblée.

Conformément à l'article 533bis du Code des Sociétés, les actionnaires peuvent également se faire représenter par un mandataire, en utilisant le formulaire de procuration établi par la société. Ce formulaire pourra être obtenu sur le site internet de la société ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)) ou sur simple demande auprès de la société.

Les actionnaires qui souhaitent se faire représenter devront se conformer à la procédure d'enregistrement et de confirmation décrite ci-dessus, et l'original du formulaire signé sur support papier doit être adressé au siège social d'ASCENCIO au plus tard le sixième (6<sup>ème</sup>) jour avant la date de l'assemblée.

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

#### **Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires**

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

#### **Modification de l'actionariat de Ascencio S.A.- Changement de contrôle**

Afin d'assurer la pérennité de l'actionariat d'Ascencio S.A., les statuts de celle-ci prévoient que les actions de Ascencio S.A. sont incessibles pendant une durée de 5 ans à dater de l'agrément de la sicafi. Ce délai a expiré. Les co-promoteurs se sont mutuellement consenti un droit de préemption sur les actions Ascencio S.A. qu'ils détiennent<sup>1</sup>.

Par ailleurs, dans le cadre des accords qu'ils ont conclus, les co-promoteurs se sont consentis des options d'achat et de vente portant sur les actions de Ascencio S.A. qu'ils détiennent.

Les principales modalités de ces options sont résumées ci-dessous :

- AG dispose d'une option d'achat sur les actions de Ascencio S.A. détenues par Carl, Eric et John Mestdagh exerçable dans l'hypothèse où (i) Carl, Eric et John Mestdagh (et, le cas échéant, des membres de leurs familles respectives ou des sociétés qu'ils contrôlent à 100 % qui détiendraient des actions du gérant statutaire) ne désigneraient pas un nouveau représentant unique à l'égard de AG dans les trois mois de la fin du mandat de Carl Mestdagh en cette qualité, (ii) 51 % des actions du gérant statutaire ne seraient plus détenues par Carl, Eric et John Mestdagh, des sociétés qu'ils contrôlent à 100 % ou des membres de leurs familles respectives et (iii) 5 % au moins des actions de la sicafi ne seraient plus détenues par les membres de la famille Mestdagh dont le nom est repris sur une liste déposées entre les mains du conseil d'administration d'Ascencio S.A. (ou des membres de leur famille respective) agissant individuellement ou de concert.
- Carl, Eric et John Mestdagh disposent d'une option d'achat sur les actions du gérant statutaire détenues par AG exerçable dans l'hypothèse où des sociétés du groupe AG ne détiendraient plus au moins 5 % des actions de la sicafi. En cas d'exercice de ces options, le prix des actions sera déterminé par un expert sur la base de méthodes de valorisation usuelles.

<sup>1</sup> La clause d'inaliénabilité et le droit de préemption ne sont cependant pas applicables (i) en cas de cession d'actions Ascencio SA par Carl, Eric et John Mestdagh à un membre de leur famille ou à une société contrôlée à 100 % par eux et (ii) en cas de cession d'actions Ascencio SA par AG à une société qu'elle contrôle exclusivement.

- En cas de conflit entre les co-promoteurs faisant suite à un désaccord persistant quant à la gestion du gérant statutaire qui n'a pas pu être réglé dans le cadre d'une procédure de conciliation, chaque Co-Promoteur pourra notifier à l'autre Co-Promoteur son offre, soit de lui vendre toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé, soit d'acheter à cet autre co-promoteur toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé. Le Co-Promoteur auquel une offre a ainsi été notifiée devra notifier à l'autre Co-Promoteur soit qu'il marque son accord sur l'offre qu'il a reçue, soit, au contraire, (si l'offre reçue est une offre d'achat) qu'il achète lui-même les actions au prix indiqué, soit (si l'offre reçue est une offre de vente) qu'il vend lui-même ses actions à ce prix.

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

Les dispositions concernant ce point sont reprises aux articles titre IV des statuts d'Ascencio SCA.

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

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

#### **Statuts d'Ascencio SCA**

Les statuts d'Ascencio SCA ont été modifiés pour la dernière fois le 17 décembre 2012. Les statuts sont disponibles au greffe du tribunal de commerce de Charleroi, au siège d'Ascencio et enfin, sur son site internet [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

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

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

- acte constitutif et statuts
- informations financières historiques de la sicafi
- communiqués de presse.

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

### La sicaf immobilière – cadre légal

Le régime Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers, la Sicafi est soumise à la réglementation spécifique de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- › Prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de 1 200 000 EUR
- › Cotation boursière
- › Un endettement limité à 65 % du total des actifs en valeur de marché
- › Règles strictes en matière de conflit d'intérêts
- › Une comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement
- › Une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants
- › Une diversification de principe du risque : 20 % maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier
- › Une exonération de l'Impôt des Sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80 %
- › Un précompte mobilier libératoire de 25 % retenu lors du paiement du dividende<sup>1</sup>.

### Procédure de la sonnette d'alarme de l'article 54 de l'Arrêté royal sicafi

Au cas où le taux d'endettement consolidé de la sicaf publique et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, la sicaf publique élabore un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

### ASCENCIO EN FRANCE – STATUT « SIIC »

Afin de bénéficier du statut SIIC (« Société d'Investissement Immobilier Cotée ») en France, Ascencio a ouvert courant 2010 sa succursale à Paris.

Les caractéristiques des SIIC sont les suivantes :

- › Les SIIC sont des sociétés transparentes fiscalement
- › Les SIIC sont obligatoirement cotées pour assurer leur pleine transparence
- › Ce sont des sociétés qui ont obligatoirement un actionariat dispersé. Un actionnaire principal ou un concert ne peut détenir plus de 60 % d'une SIIC et 15 % du capital de la société doit être détenu par des personnes détenant moins de 2 % du capital.
- › Leur activité est centrée sur l'acquisition, la construction et la location immobilière.

Ascencio dispose de bureaux à Paris, 8 avenue des Louvresses. Carré 92 – Bâtiment G2, Gennevilliers (92230).

Ascencio SCA détient, par l'intermédiaire de sa succursale française, l'intégralité des parts de 15 sociétés civiles immobilières (SCI). Quatorze SCI détiennent un magasin Grand Frais et la quinzième détient le site de Saint Aunes.

Les SCI sont des sociétés de patrimoine dites « fiscale-ment transparentes », c'est-à-dire que, sauf option pour l'impôt sur les sociétés, ce sont les associés qui sont personnellement redevables de l'impôt en fonction de leur catégorie d'imposition et à due proportion de leur participation au capital.

### DÉCLARATIONS

#### Personne responsable

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA, Ascencio SA, dont le siège social est sis avenue Jean Mermoz 1/4 à 6041 Gosselies :

- › déclare qu'à sa connaissance le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ; les états financiers sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omission
- › déclare qu'à sa connaissance le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- › atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.
- › Sous réserve des communiqués de presse publiés par la société depuis la rédaction du présent rapport annuel, la société ne relève aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 30 septembre 2013.

#### Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs

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

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

<sup>1</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA déclare sur base des informations qui lui ont été communiquées :

- > que les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la sicafi excepté ce qui est précisé ci-avant pour Carl Mestdagh.
- > que le directeur général de la société détient 201 actions de la sicafi
- > que jusqu'à présent aucune option sur des actions de la sicafi n'a été accordée ;
- > qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

#### Procédure judiciaire et d'arbitrage

Il n'y a pas eu, au cours de l'exercice social couvert par le présent rapport, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui a eu ou qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la sicafi sous réserve de la mention formulée sous la section «risques environnementaux».

#### Information provenant de tiers, déclarations d'experts

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

Raison sociale	ASCENCIO SCA
Statut	Société d'investissement immobilière à capital fixe
Siège social	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
Adresse succursale	Carré 92-bâtiment G2, avenue des Louvresses 8 92230 Gennevilliers (France)
Téléphone	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-mail	info@ascencio.be
Web	www.ascencio.be
Registre des personnes morales	Charleroi
Numéro d'entreprise	BE 0881 334 476
Date de fondation	10 mai 2006
Agrément en tant que sicafi	31 octobre 2006
Durée	Indéterminée
Commissaire	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck Berkenlaan 8a – 1831 Diegem
Expert immobilier	Jones LangLasalle Cushman & Wakefield
Service financier	BNP Paribas Fortis Banque SA
Clôture de l'exercice financier	30 septembre
Capital social	25356366 EUR
Nombre d'actions	4226061
Cotation	NYSE Euronext Brussels
Juste valeur du portefeuille immobilier	374 millions EUR
Nombre d'immeubles	114
Type d'immeubles	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement

à la négociation sur les marchés réglementés. Il a été approuvé par la FSMA le 18 décembre 2013.

Le rapport financier annuel est également disponible en néerlandais mais seule la version française du document fait foi. La version néerlandaise est une traduction libre.

#### Calendrier financier

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2014 à 14h30
Mise en paiement du dividende	7 février 2014
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2013	14 février 2014
Rapport financier semestriel	23 mai 2014
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2014	7 août 2014
Communiqué annuel au 30 septembre 2014	4 décembre 2014
Assemblée générale ordinaire	2 février 2015 à 14h30
Mise en paiement du dividende	9 février 2015

Pour tout renseignement complémentaire :

#### **Marc BRISACK**

Directeur Général  
marc.brisack@ascencio.be

#### **Michèle DELVAUX**

Directeur Financier  
Michele.delvaux@ascencio.be

#### **Stéphanie VANDEN BROECKE**

Directeur Juridique  
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1  
Bâtiment H boîte 4  
B-6041 Gosselies

Tel : 071 91 95 00  
Fax : 071 34 48 96

Email : [info@ascencio.be](mailto:info@ascencio.be)  
[www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

Photo de cover : [www.studiogaudinramet.com](http://www.studiogaudinramet.com).  
Design et production : [www.concerto.be](http://www.concerto.be)