

A CONSISTENT
10-Years
TRACK
RECORD
RAPPORT ANNUEL 2016



SOMMAIRE

- 3 – PROFIL
- 4 – FACTEURS DE RISQUES
- 12 – 10 ANNÉES DE CROISSANCE
- 14 – CHIFFRES CLÉS
- 16 – LETTRE AUX ACTIONNAIRES
- 18 – RAPPORT DE GESTION
 - 18 – STRATÉGIE
 - 22 – GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
 - 40 – SYNTHÈSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS
- 46 – RAPPORT IMMOBILIER
- 66 – RAPPORT DES EXPERTS
- 68 – BOURSE
- 70 – AGENDA
- 71 – RAPPORT FINANCIER
- 117 – INFORMATIONS GÉNÉRALES
- 121 – CADRE LÉGAL
- 123 – DÉCLARATIONS
- 125 – LEXIQUE



PROFIL

ASCENCIO est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIRP ») soumise à la loi du 12 mai 2014 et à son arrêté royal du 13 juillet 2014, relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« loi SIR »).

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

ASCENCIO possède un portefeuille de 108 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale de 415.980 m². La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 572 millions EUR au 30 septembre 2016.

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

Pour loger ses investissements immobiliers en France, elle a opté pour le régime fiscal des « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées » (« SIIC »). En Espagne, Ascencio SCA a créé une filiale pour laquelle elle demeure en attente d'une réponse de l'administration fiscale en vue d'obtenir un régime similaire, le statut « SOCIMI »¹.

Au 30 septembre 2016, la capitalisation boursière de la société s'élève à 410 millions EUR.

1. Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



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. Si certains de ces risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats d'Ascencio seraient affectés négativement.

1. RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

L'évolution générale de la conjoncture économique, considérée comme le risque systémique, impacte le marché de l'immobilier.

Bien que le marché de l'immobilier commercial soit relativement sain, l'offre concurrentielle de qualité ne cesse d'augmenter et les tendances du consommateur évoluent rapidement. Ainsi, le développement des ventes par internet pourrait par exemple remettre en question le besoin pour les enseignes d'ouvrir (ou de conserver) des magasins physiques. Afin de répondre à ces tendances, Ascencio reste

attentive à la qualité des emplacements mis à disposition de ses locataires en développant, notamment par le marketing digital, la notoriété de ses principaux parcs commerciaux.

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

Les principaux risques liés au marché ainsi que leur impact potentiel et les mesures d'atténuation et de maîtrise sont repris ci-après.



DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>La conjoncture économique Détérioration substantielle de la conjoncture économique.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée. 2. Baisse des loyers : pression sur les loyers lors de la négociation des nouveaux baux ou (re) négociation à la baisse des loyers avant échéance des contrats. 3. Gel de l'indexation des loyers. 4. Insolvabilité et/ou faillite des locataires. 5. Baisse de la juste valeur des immeubles. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maintien d'un dialogue constant avec les locataires afin de trouver des solutions qui permettent de préserver les intérêts de chacune des parties en présence. Ascencio dispose pour ce faire d'une équipe dynamique de gestionnaires locatifs et de property manager. 2. Diversification régionale des immeubles. 3. Diversification sectorielle : alimentaire, bricolage, textile, loisirs. 4. Loyer moyen de marché. 5. Caractère défensif du secteur alimentaire au sein du portefeuille d'Ascencio.
<p>Le marché de l'immobilier commercial Diminution de la demande en immobilier commercial, vacance locative, pression sur conditions locatives.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution du taux d'occupation. 2. Diminution des revenus locatifs. 3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation. 4. Baisse de la juste valeur des immeubles. <p>Le taux d'occupation pour l'exercice écoulé s'élève à 98,6 %, soit légèrement supérieur à l'exercice précédent.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille de la concurrence commerciale. 2. Stratégie d'investissement visant à acquérir des sites de première localisation (« prime ») et à rajeunir le portefeuille immobilier en acquérant notamment des projets neufs ou récents, représentatifs de la nouvelle génération des parcs commerciaux de périphérie. 3. Amélioration constante des problématiques d'accessibilité, de visibilité et d'attractivité commerciale. 4. Acteur flexible sur le marché de l'immobilier commercial en réponse aux besoins de la clientèle.
<p>Risque de déflation Les baux d'Ascencio sont indexés sur base de l'indice santé en Belgique, sur base de l'indice des coûts de construction (« ICC ») ou de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») en France et, en Espagne, sur base de l'indice des prix à la consommation (« IPC ») de sorte que ces revenus sont exposés au risque de déflation.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Détérioration du résultat net de la société. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ascencio se prémunit, lorsque la loi le permet, contractuellement contre le risque d'indexation négative et prévoit dans son bail type des clauses de loyer « plancher ».
<p>Risque sur la liquidité de l'action Ascencio Malgré un free float à 72,70 %, les actions d'Ascencio souffrent encore d'une liquidité limitée. Le volume échangé au cours de l'exercice est de 527.576 actions et la vélocité est de 8,30 % (contre 519.831 et 8,40% au 30 septembre 2015). Pour plus d'information sur la liquidité de l'action, il est renvoyé au chapitre « Ascencio en bourse » du présent rapport.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Difficulté d'accès au marché des capitaux. 2. Impact en terme d'image. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dialogue fréquent avec le marché des capitaux par le biais des analystes financiers ou une participation à des road shows afin d'améliorer la notoriété de la société auprès des investisseurs institutionnels et du grand public. 2. Cotation de l'action en continu et mise en place d'un contrat de « liquidity provider »² avec Petercam. 3. Construction d'une relation de confiance avec les actionnaires existants.

2. Ce contrat permet une surveillance de la circulation des titres et une éventuelle intervention afin d'éviter, autant que possible, qu'un déséquilibre accidentel et passager entre l'offre et la demande ne se traduise par une variation importante et injustifiée du cours.

2. RISQUES OPÉRATIONNELS

Il résulte de la concrétisation de la stratégie d'investissement de la société un patrimoine immobilier diversifié géographiquement et de manière sectorielle. En terme de gestion, le portefeuille d'Ascencio est géré tant au niveau de la gestion locative que technique principalement en interne pour la Belgique et l'Espagne et partiellement en externe pour la France. Les risques opérationnels sont soit liés au portefeuille immobilier soit à sa gestion.

Les principaux risques opérationnels ainsi que leur impact potentiel et les mesures d'atténuation et de maîtrise sont repris ci-après.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>Stratégie</p> <p>Choix d'investissements inadéquats.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rendements prévus non atteints. 2. Portefeuille ne répondant pas à la demande. 3. Vide locatif. 4. Diminution de la juste valeur du portefeuille. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition et mise en œuvre d'une stratégie d'investissement claire et cohérente. 2. Expérience des administrateurs et de la direction 3. Procédure d'approbation éclairée des investissements par le conseil d'administration sur avis du comité d'investissement 4. Analyse stratégique des risques liés à chaque acquisition. 5. Evaluation et audit interne et externe de chaque dossier d'acquisition.
<p>Analyse des investissements</p> <p>Défaillance dans l'analyse des aspects techniques, juridiques, financiers, fiscaux et environnementaux d'un dossier d'acquisition et risque de passifs occultes résultant d'opérations de fusions, scissions et apports.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rendements estimés non atteints. 2. Bâtiments non conformes aux standards et aux exigences de qualité de la société. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse stratégique et immobilière par la direction et le conseil d'administration. 2. Due diligence rigoureuse au niveau technique, juridique, financier, fiscal et environnemental, adaptée aux standards de marché et aux spécificités de chaque acquisition. 3. Estimation du bien par l'expert immobilier de la société. 4. Négociation avec les vendeurs de garanties d'actif/passif et de garanties spécifiques selon les usages.
<p>Projets en état futur d'achèvement, de redéveloppement ou de réaffectation commerciale</p> <p>Risque lié aux acquisitions des projets en état futur d'achèvement, à la gestion des redéveloppements et à l'obtention de toutes les autorisations requises en matière d'urbanisme et/ou d'implantation commerciale.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impossibilité d'obtenir les permis de construire et/ou d'implantation commerciale. 2. Retards importants non justifiés et dépassement de budget. 3. Faillite des sous-traitants. 4. Rendements estimés non atteints. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accompagnement par des conseillers externes spécialisés dans le cadre des redéveloppements ou de modification de la destination commerciale. 2. Engagements d'entreprises chevronnées présentant des garanties suffisantes en terme de professionnalisme et de solvabilité. 3. Ascencio n'investit pas dans des projets à risques. Les projets ne sont achetés ou commencés qu'après l'obtention des permis et la commercialisation des surfaces. 4. Négociation de clauses et de garanties suffisantes avec les sous-traitants ou les vendeurs visant à s'assurer de la bonne fin du chantier et de la livraison aux enseignes dans les temps.
<p>Risque de variation négative de la juste valeur des biens immobiliers influencée par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif sur le résultat net, sur la Net Asset Value (Valeur de l'Actif Net par action, en abrégé « VAN » ou « NAV ») et sur le taux d'endettement. 2. Impact sur la capacité de distribution du dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables. <p>A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a augmenté par rapport au 30 septembre 2016 (2,6%).</p> <p>Sur base de la valorisation du portefeuille au 30 septembre 2016, une variation supplémentaire de juste valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 5,7 millions EUR sur le résultat net, de 0,90 EUR sur la NAV par action et de 0,42 % sur le ratio d'endettement.</p> <p>Par comparaison, au 30 septembre 2015, l'impact d'une variation de juste valeur de 1 % du patrimoine immobilier était de l'ordre de 5,2 millions sur le résultat net, de 0,84 EUR sur la NAV et de 0,42 % sur le ratio d'endettement.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Evaluation trimestrielle du portefeuille réalisée par plusieurs experts indépendants favorisant, le cas échéant, la prise de mesures correctives. 2. Stratégie d'investissement en retail « prime » de périphérie situé sur des emplacements de qualité 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. 3. Portefeuille diversifié comprenant différents types d'actifs assujettis à différentes tendances.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>Risque de vide locatif</p> <p>Circonstances imprévues telles que faillites, déménagements, ...</p> <p>Non-renouvellement à l'échéance.</p> <p>Risque élevé résultant de la faculté impérative de résiliation des baux commerciaux à chaque échéance triennale.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus locatifs. 2. Baisse de la juste valeur du portefeuille. 3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation. <p>Le Groupe Mestdagh, les magasins Grand Frais et les magasins Carrefour représentent ensemble 30 % des loyers annuels perçus par Ascencio.</p> <p>Le montant des loyers potentiels sur les surfaces vides s'élève à 548 KEUR à la clôture de l'exercice en cours contre 861 KEUR au 30 septembre 2015. Les charges et les coûts liés aux surfaces vides sont estimés à environ 10 à 15 % du montant des loyers potentiels.</p> <p>Les honoraires de commercialisation dus aux agents immobiliers sont de l'ordre de 15 % (+ TVA) des loyers pour les nouveaux baux conclus à leur intervention.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accompagnement des projets commerciaux des locataires par une équipe interne dynamique et une action concrète du propriétaire en terme d'animation commerciale, en ce qui concerne la propreté, l'esthétique et la sécurité d'un site. 2. Diversification géographique du portefeuille sur plus d'une centaine de sites en Belgique (60 %), en France (35 %) et en Espagne (5 %). 3. Diversification sectorielle et échéance des baux étalées. 4. Commercialisation dynamique et proactive des cellules vides, accompagnée d'agents spécialisés. 5. Négociation de conditions locatives, en ce compris des clauses compensatoires de rupture, équilibrées visant à pérenniser la relation contractuelle. <p>Ascencio n'accorde que de manière exceptionnelle des gratuités de loyer et celles-ci n'ont pas dépassé 0,6 % des revenus locatifs pour l'exercice écoulé.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Définition d'une politique et de critères d'arbitrage adéquats tenant compte notamment du niveau d'occupation du site qui reflète la qualité et l'intérêt des enseignes pour cet actif.
<p>Risque de vétusté et de détérioration des immeubles</p> <p>La détérioration cyclique des bâtiments au niveau technique peut entraîner une perte de valorisation temporaire et la nécessité d'exposer des frais importants de remise en état.</p> <p>L'obsolescence touche cependant moins le secteur commercial où le propriétaire n'est responsable que de la coque et non des aménagements intérieurs.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Réalisation de gros travaux et risques liés (dépassement de planning, budget, défaillance des sous-traitants, chômage du bâtiment, ...). 2. Atteinte à l'attractivité commerciale des bâtiments dont il peut résulter un vide locatif. 3. Diminution de la juste valeur des immeubles. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planning annuel et à moyen terme des gros travaux intégrant les contraintes des locataires. 2. Budget annuel conséquent intégré dans les prévisions de cash-flow de la société. 3. Choix comparatifs des prestataires sur appel d'offre et négociation des garanties adéquates de bonne fin. 4. Politique d'entretien périodique suivie par l'équipe property et visites régulières des sites suivie d'un reporting.
<p>Risque de destruction des immeubles</p> <p>Dommages occasionnés par des incendies, inondations, explosion ou toutes autres catastrophes naturelles.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte définitive ou temporaire de revenus locatifs. 2. Augmentation du vide locatif. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Politique de couverture assurance adéquate et conforme aux standards de marché. Les polices sont souscrites soit par Ascencio, soit par l'association des copropriétaires, soit par les preneurs eux-mêmes pour le compte du bailleur. <p>L'ensemble du portefeuille d'Ascencio est assuré en valeur de reconstruction à neuf.</p> <p>Pour plus d'information sur la valeur assurée, il est renvoyé au chapitre « Rapport immobilier » du présent rapport.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Diversification géographique du portefeuille, seuls trois immeubles représentent plus de 5 % de la juste valeur du portefeuille.
<p>Risque d'insolvabilité des locataires</p> <p>Risque de non-paiement des loyers et de faillite³ des locataires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus locatifs. 2. Vide locatif inattendu. 3. Frais de justice 4. Frais de recommercialisation à exposer. 5. Risque de relocation à un prix inférieur. <p>Au 30 septembre 2016, le total des créances commerciales s'élève à 4.603 KEUR. Les créances douteuses s'élèvent à 387 KEUR (contre 579 KEUR pour l'exercice précédent) et représentent 1 % du total des loyers du dernier exercice.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Critères précis de sélection des nouveaux locataires. 2. Proximité avec les locataires et échanges fréquents. 3. Diversification sectorielle et des enseignes. 4. Paiement anticipatif des loyers et garanties locatives de marché destinées à couvrir une partie des engagements éventuellement non respectés. 5. Procédures rigoureuse de suivi des créances. <p>Pour plus d'information sur l'état des créances, il est renvoyé au chapitre « Rapport financier » du présent rapport.</p>

3. Il faut relever qu'au cours de l'exercice, trois locataires sur la Belgique et deux sur la France ont été déclarés en faillite. Deux locataires sur la France sont en outre en procédure de redressement judiciaire.

3. RISQUES FINANCIERS

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

Les principaux risques liés à la gestion financière ainsi que leur impact potentiel et les mesures d'atténuation et de maîtrise sont repris ci-après.

Pour plus d'information sur la gestion des risques financiers, nous nous référons à la note 3 de la section « Rapport financier » du présent rapport.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>Risque de taux d'intérêt</p> <p>Fluctuations des taux d'intérêts et augmentation des marges de crédit</p> <p>Le risque de fluctuation des taux d'intérêts ne concerne que la dette à taux variable.</p> <p>Au cours de l'exercice écoulé, le coût moyen des dettes financières (marges incluses) s'est élevé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,09 % après impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire incluant les charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS) - 1,38 % avant impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire avant prise en compte des charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût de la dette. 2. Détérioration du résultat net de la société. 3. Détérioration du résultat distribuable. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ascencio mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêts se rapportant à un minimum de 75 % de son endettement financier. <p>Au 30 septembre 2016, les dettes financières se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 177.006 KEUR de dettes à taux variable⁴. - 58.489 KEUR de dettes à taux fixe. <ol style="list-style-type: none"> 2. Diversification des formes de financement. 3. Mise en place de crédit à taux fixe et d'instruments de couverture de taux. 4. Echelonnement régulier des échéances des conventions de crédit conclues <p>Les mesures prises en vue d'atténuer le risque de taux d'intérêt et de fluctuation des marges de crédit sont plus amplement décrites aux notes annexes 3, 15 et 16 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport.</p>
<p>Risque de liquidité</p> <p>Indisponibilité du financement ou de la durée souhaitée.</p> <p>Ce risque doit être appréhendé avec le risque de résiliation anticipée des lignes de crédits en cas de non-respect des covenants notamment du ratio d'endettement « SIR » fixé à 65 % tel que développé ci-dessous.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non renouvellement ou résiliation des lignes de crédits existantes entraînant des coûts additionnels de restructuration et éventuellement des coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits. 2. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée. 3. Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Politique de financement et de couverture prudente. 2. Diversification des sources et des formes de financement assortie d'un étalement des échéances (ligne de crédit, billet de trésorerie, crédit d'investissement, dettes de location financement). 3. Diversification des relations bancaires. 4. Politique de trésorerie rigoureuse. 5. Actionnaires de référence solides. <p>Au 30 septembre 2016, Ascencio dispose de 255 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges et une banque française, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2016 à 2023. Ascencio dispose au 30 septembre 2016 d'un solde non utilisé de 54,75 millions EUR sur ces lignes de crédit.</p> <p>Au 30 septembre 2016, le ratio d'endettement d'Ascencio, s'élève à 42,7 %.</p> <p>Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2017 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, à 46,2 %.</p> <p>Au 30 septembre 2016, les dettes financières s'élèvent à 235.495 KEUR, dont 48.772 KEUR viendront à échéance au cours de l'exercice 2016/2017.</p> <p>Au 30 septembre 2016, le fonds de roulement de la société est négatif à hauteur de 39,1 millions EUR, en raison du fait qu'une partie des lignes de crédit (36 millions EUR) vient à échéance dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Ces lignes de crédits seront soit renouvelées, soit remplacées par de nouveaux financements.</p>

4. Avant prise en compte des instruments de couverture de taux.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Risque de contrepartie Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires.	1. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée. 2. Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales.	1. Diversification des sources et des formes de financement assortie d'un étalement des échéances (ligne de crédit, billet de trésorerie, crédit d'investissement, dettes de location financement). 2. Diversification des relations bancaires.
Instruments de couverture Risque de variation de la juste valeur des produits dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêt.	1. Complexité, volatilité et forte variation possible de la juste valeur des instruments de couvertures et impact sur la NAV telle que publiée en IFRS ⁵ et sur le résultat. 2. Risque de contrepartie.	1. La fluctuation de la juste valeur des instruments de couverture est un élément non réalisé et non cash et est présentée de manière séparée dans les comptes afin d'en faciliter l'analyse. Durant l'exercice écoulé, la variation de la courbe des taux d'intérêts s'est traduite pour Ascencio par une variation positive de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts (162 KEUR) contre une variation positive pour l'exercice précédent de 2.364 KEUR). Une simulation indique qu'une baisse de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1,78 million EUR, 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 0,28 EUR sur NAV par action. 2. Tous les produits sont détenus à des fins de couverture et non spéculative.
Risque de taux de change Risque de fluctuation des devises pour des activités en dehors de la zone euro.	Ascencio investit exclusivement en Belgique, en France et en Espagne. Tous les loyers et tous les crédits sont libellés en EUR. La société ne prend donc aucun risque de change.	NA.
Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement 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 (covenants), notamment en matière de ratios financiers.	1. Résiliation éventuelle des conventions de crédits en cas de non-respect des covenants et partant coût supplémentaire de refinancement.	1. La société négocie avec ses contreparties des covenants conformes aux pratiques du marché et compatibles avec ses estimations quant à l'évolution de ces paramètres.
Article 617 du code des sociétés Dans le cadre de l'article susmentionné, la distribution de dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves distribuables.	1. Rendement du dividende limité pour l'actionnaire.	1. Veiller à maintenir voire à augmenter les bénéfices de la société. 2. Mettre en réserve de manière régulière une partie du bénéfice réalisé. Pour plus d'information sur le calcul de l'article 617 et la marge restante, il est renvoyé au chapitre « Synthèse des comptes consolidés » du présent rapport.

5. 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 positive ou négative de leur juste valeur soit reprise intégralement dans le compte de résultats de la société (IAS 39 - Variation de la juste valeur des instruments financiers).

4. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET AUTRES

Ascencio est une société immobilière réglementée qui doit maintenir son agrément afin de bénéficier du statut fiscal favorable. En outre, la société doit respecter le code des sociétés et les réglementations spécifiques en matière d'urbanisme et d'environnement tant en Belgique qu'en France qu'en Espagne. La France et l'Espagne n'étant pas les pays d'origine d'Ascencio, elle se fait assister par des professionnels locaux dans le cadre de ses activités et des législations applicables.

Le risque lié à la réglementation porte sur le non-respect des réglementations actuellement en vigueur mais également sur l'impact négatif de nouvelles réglementations ou d'une modification des réglementations en vigueur.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>Régime SIR⁶ Non-respect du régime légal SIR/SIIC ou modification des règles applicables.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte d'agrément et perte corrélative du régime de transparence fiscale. 2. Non-respect des covenants et obligation de remboursement anticipé des crédits. 3. Impact négatif sur les résultats et/ou sur la NAV. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Professionnalisme des équipes et surveillance du respect des obligations légales. 2. Dialogue constant avec l'autorité de marché dans le cadre du contrôle prudentiel. 3. Participation de la société dans les organisations représentant le secteur des SIR dont notamment le Be-REIT. 4. Veille législative et collaboration avec des cabinets d'avocats et fiscalistes de renom.
<p>Modifications des règles comptables internationales (« IFRS »)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence sur le reporting, les exigences en matière de capital et l'utilisation de produits financiers. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Suivi constant des évolutions en la matière et appréciation de leur impact. 2. Discussion fréquente avec le commissaire de la société quant à ces évolutions.
<p>Modifications de la législation fiscale Toutes modifications de la législation fiscale pourrait impacter la société et notamment en matière d'exit tax⁷. L'exit tax est calculée en Belgique 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 société.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence potentielle sur le prix d'acquisition ou de vente. 2. Impact potentiel sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille continue de l'évolution législative et assistance, le cas échéant, de conseillers spécialisés en la matière. 2. Participation de la société dans les organisations représentant le secteur des SIR dont notamment le Be-REIT.

6. La loi du 12 mai 2014 et son arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

7. L'exit tax est un impôt assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Modifications de la législation en matière d'implantation commerciale, d'urbanisme	<ol style="list-style-type: none"> 1. Restriction des possibilités d'exploitation des immeubles avec un impact potentiellement négatif sur les revenus locatifs et sur le vide locatif et partant sur la rentabilité de la société. 2. Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille constante de l'évolution législative en ces matières et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. 2. Veille et renforcement de l'attractivité commerciale du portefeuille d'Ascencio. 3. Echanges constants avec les autorités compétentes en cette matière.
Modifications potentielles de la législation en matière environnementale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV. 2. Coûts de dépollution éventuels. <p>A ce jour, Ascencio n'a supporté des coûts de dépollution que sur un seul site – Hannut. Ces frais ont été provisionnés dans les comptes de la SIR à concurrence de 790.000 EUR au 30 septembre 2013. Les travaux de dépollution ont débuté fin 2014 et s'étaleront sur un triennat. Au 30 septembre 2016, compte tenu des travaux déjà réalisés, le solde de la provision s'élève à 238 KEUR. Sur base des connaissances actuelles du chantier, le budget estimatif du plan d'assainissement ne dépasse pas la provision constituée.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille constante de l'évolution législative en ces matières et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. 2. En matière environnementale, la responsabilité d'une pollution incombe au pollueur. De par son activité, Ascencio n'effectue aucune action polluante et la responsabilité d'une pollution nouvelle incombe au preneur. Toutefois, les exigences accrues des réglementations régionales pourraient 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 identifier des problèmes potentiels et quantifier les mesures correctives à envisager afin de les intégrer dans la détermination finale du prix d'acquisition.
Modifications potentielles de la réglementation De nouvelles législations ou réglementations pourraient entrer en vigueur ou être adaptées. Toutes législations ou réglementations peuvent en outre être susceptibles de nouvelles interprétations dans leur application par les autorités ou les tribunaux.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur les activités de la société, son résultat, sa rentabilité et, d'une manière générale, sur sa situation financière. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille constante des évolutions législatives et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. 2. Participation à diverses associations regroupant des professionnels du secteur.

5. AUTRES RISQUES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Risque lié aux membres de l'équipe Risque lié au départ inattendu d'un collaborateur clé.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif sur le développement et la croissance de la société. 2. Désorganisation temporaire de la société. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Politique de ressources humaines axée sur le développement personnel et les valeurs de la société. 2. Mise en place d'un système de back-up et de permanence. 3. Partage complet des données.

ascencio

10 années de croissance

CRÉATION D'ASCENCIO.

Agrément en tant que société d'investissement à capital fixe immobilière (« SICAFI »).



2006



ACQUISITION D'UN RETAIL PARK SITUÉ À JEMAPPES.

2008

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 Etat 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.



2011

2007



ENTRÉE EN BOURSE D'ASCENCIO.

Reprise de huit sites commerciaux principalement implantés en région liégeoise.

Acquisition d'un centre commercial situé à Hannut.

Acquisition de 29 bâtiments dans la région de Liège et du Hainaut.

2010

OUVERTURE DE LA SUCCURSALE FRANÇAISE.

Adoption du statut SIIC.

Ascencio acquiert sept magasins exploités sous l'enseigne innovante « Grand Frais » en France.



2012

ASCENCIO PROCÈDE À UNE AUGMENTATION DE CAPITAL À CONCURRENCE DE 2.425.282 EUR.

Ascencio procède 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 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.



ASCENCIO ACHÈTE UN PETIT RETAIL PARK SITUÉ À CORMONTREUIL À PROXIMITÉ DE REIMS.

Ascencio procède à l'acquisition la plus importante qu'elle ait jamais réalisée et achète auprès d'une filiale du groupe Cora une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings cora d'Anderlecht, de Châtelineau, de La Louvière, de Messancy et de Rocourt. Les locataires sont principalement des chaînes nationales et internationales parmi lesquelles Brico Plan It, Décathlon, Auto 5, Sports Direct, Quick, Mc Donald et Maisons du Monde.

Ascencio achète l'ensemble commercial « Les Portes du Sud » situé dans la zone commerciale leader de Chalon-Sur-Saône. Ce retail park récent (2009-2010) abrite quinze enseignes parmi lesquelles Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys.

ASCENCIO ACQUIERT 34.538 M² D'IMMEUBLES COMMERCIAUX.

Ascencio a conclu, le 23 décembre 2015, la vente du Grand Bazar et de l'ensemble de ses propriétés situées à Verviers au profit de la Ville de Verviers.

Le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis trois magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de trois SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 millions EUR.

En mars et avril 2015, Ascencio acquiert quatre immeubles commerciaux en France à Bourguoin-Jallieu, Isle d'Abeau, Chanas et Choisey. Ces immeubles sont entièrement loués (Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, Grand Frais ...). Ils représentent une superficie totale de 9.900 m².

Le 17 mars 2015, Ascencio acquiert l'ensemble des actions de la S.A. Primmodev, propriétaire

du nouveau retail park « Bellefleur » de 15.000 m² situé Route de Philippe à Couillet. Ce retail park a été inauguré en février 2014 et abrite essentiellement des enseignes nationales (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Le parc est totalement occupé.

Le 11 mars 2015, Ascencio acquiert le magasin Go Sports (2.151 m²) situé sur le site du shopping Cora de Messancy. Suite à cette acquisition, Ascencio détient la totalité des moyennes surfaces établies sur ce site commercial.

En février 2015, Ascencio offre à ses actionnaires la possibilité de recevoir le dividende sous forme d'actions nouvelles. Le succès (taux d'acceptation 69%) de cette opération entraîne une augmentation des fonds propres de la société de près de 8 millions EUR. Ascencio achève la construction d'un deuxième bâtiment de 887 m² sur son site de Hamme-Mille.

La première des deux cellules, louée à une enseigne spécialisée dans les articles de peinture, a ouvert le 26 mai 2015.

2015

2013

2014

ASCENCIO EST AGRÉE EN QUALITÉ DE SIR.

Le 18 décembre 2014, Ascencio est agréée en qualité de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR publique »). Ascencio clôture avec succès, le 31 mars 2014 une seconde augmentation de capital à concurrence de 81.502.605 EUR par le biais de l'émission de 1.811.169 actions nouvelles.

Ascencio complète le parc commercial de Rots acquis en 2011 par l'acquisition, en état futur d'achèvement, de cinq nouvelles cellules louées notamment à Décathlon et à La Foir'Fouille.



2016

ASCENCIO, 10 ANNÉES DE CROISSANCE.



Le 26 septembre 2016, Ascencio a cédé 16 emplacements commerciaux non stratégiques pour une surface totale proche de 15.000 m² et un immeuble semi-industriel de 2.630 m² (surfaces de bureaux et d'entrepôts). Ascencio a conclu, le 16 septembre 2016, l'acquisition du magasin BUT situé dans la zone commerciale de Houdemont, près de Nancy.

Le 31 mai 2016, Ascencio a cédé un immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m² situé à Heppignies, à côté de Gosselies.

Ascencio a, par ailleurs, agrandi son site de Caen afin de permettre à son locataire Intersports de s'étendre sur une surface additionnelle de 1.340 m². Ascencio a réalisé, le 1^{er} mars 2016, un premier investissement en Espagne en acquérant trois magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence.

En février 2016, Ascencio offre à nouveau à ses actionnaires la possibilité de recevoir le dividende sous forme d'actions nouvelles. Le succès (taux d'acceptation 68%) de cette opération entraîne une augmentation des fonds propres de la société de près de 9,6 millions EUR. En ce qui concerne les conditions financières de cette opération, il est renvoyé à la note d'information disponible sur le site internet de la société.

CHIFFRES CLÉS

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
Belgique	60,3 %	67,8 %	68,0 %
France	34,8 %	32,2 %	32,0 %
Espagne	4,9 %	0,0 %	0,0 %
VALEUR DU PATRIMOINE (000 EUR)⁽¹⁾			
Juste valeur	572.132	520.974	476.755
Valeur d'investissement	593.131	538.551	490.330
RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)			
Résultat immobilier	38.462	35.465	32.453
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	32.870	30.338	27.507
Résultat d'exploitation	47.995	27.860	27.157
Résultat net courant ⁽⁵⁾	25.017	22.938	19.266
Résultat net	40.237	22.547	14.170
Dividende brut	20.367	18.857	15.395
RÉSULTATS CONSOLIDÉS PAR ACTION (EUR)			
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.364.686	6.182.768	5.131.646
Résultat immobilier	6,04	5,74	6,32
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,16	4,91	5,36
Résultat d'exploitation	7,54	4,51	5,29
Résultat net courant ⁽⁵⁾	3,93	3,71	3,75
Résultat net	6,32	3,65	2,76
Dividende brut ⁽²⁾	3,20	3,05	3,00
Dividende net ⁽³⁾	2,34	2,23	2,25
BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)			
Capitaux propres	318.032	287.620	274.143
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	248.852	224.128	188.073
Ratio d'endettement ⁽⁴⁾	42,69 %	42,19 %	38,14 %
Nombre total d'actions existant à la clôture de l'exercice	6.364.686	6.182.768	6.037.230
Valeur d'actif net par action (en EUR avant distribution)	49,97	46,52	45,41

(1) Hors projets de développement.

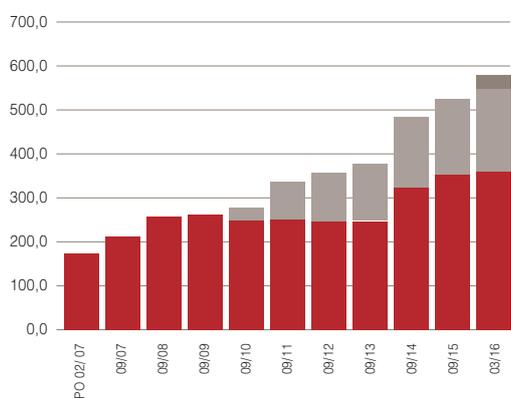
(2) Pour 2016/2017, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2017.

(3) Sur base d'un précompte immobilier de 30 % en 2017, 27 % en 2016 et de 25 % en 2015.

(4) Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014.

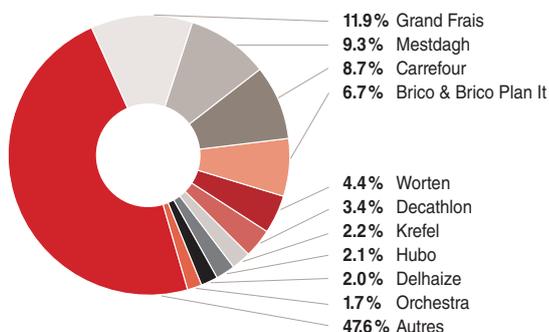
(5) Il s'agit d'un Indicateur Alternatif de Performance («IAP») utilisé par Ascencio dont la définition, l'utilité et la réconciliation figurent dans le lexique des IAP à la fin du présent rapport annuel.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE (en millions EUR)

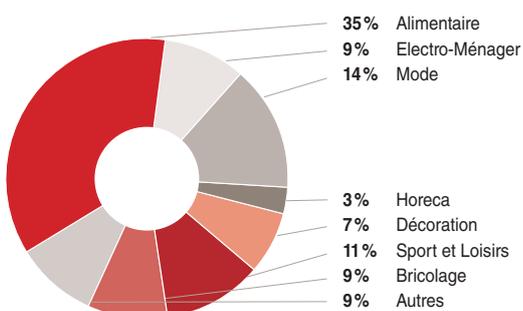


■ Espagne ■ France ■ Belgique

TOP 10 DES LOCATAIRES



COMPLÉMENTARITÉ DES SECTEURS



REVENUS LOCATIFS ANNUELS

40 MILLIONS EUR

DIVIDENDE EN CROISSANCE RÉGULIÈRE

>3 EUR

RÉSULTAT NET COURANT

25 MILLIONS EUR

300
LOCATAIRES

>120
BÂTIMENTS

10 ANNÉES DE CROISSANCE ET D'EXPANSION

Chers actionnaires,

C'est un réel plaisir de nous adresser à vous alors qu'Ascencio s'apprête à fêter le dixième anniversaire de son entrée en bourse.

A ceux qui ont cru en nous depuis le premier jour et à tous ceux qui les ont rejoints depuis : MERCI!!!

Au cours de ces dix premières années, Ascencio est resté fidèle à sa stratégie : l'investissement dans des surfaces commerciales de périphérie louées à des enseignes de renom et implantées dans des zones de chalandise significatives.

UN PEU D'HISTOIRE...

En 2007, notre portefeuille initial s'élevait à 170 millions EUR et tous nos bâtiments étaient exclusivement situés en Belgique. A partir de 2010, nous avons acheté des actifs immobiliers de qualité en France (plusieurs retraits parks ainsi que 18 magasins Grand Frais dont les trois

derniers ont été acquis en décembre 2015). Cette année, enfin, nous avons franchi une nouvelle frontière en devenant propriétaire en mars 2016 de 3 magasins en Espagne loués à l'enseigne Worten (électro-ménager) et intégrés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. Nous bouclons donc l'exercice 2015-2016 avec un portefeuille de 572 millions EUR (après avoir investi au cours de ces 12 derniers mois environ 60 millions EUR et vendu des actifs moins stratégiques pour un peu moins de 20 millions EUR).

LA SÉCURITÉ DES CASH-FLOWS

En privilégiant dans sa stratégie d'investissement la qualité des emplacements, Ascencio veille à sécuriser ses cash-flows sur le long terme. Le taux d'occupation toujours très élevé est la meilleure preuve du succès de cette stratégie. Ceci est

d'autant plus remarquable que nous traversons actuellement une crise de la consommation puisque l'impact du climat économique difficile est encore renforcé par la réminiscence des risques d'attentats aussi bien en Belgique qu'en France.

LES COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE

Dans cet environnement, les commerces de périphérie restent toutefois une destination privilégiée pour les consommateurs pour autant que la qualité des bâtiments, le mix commercial, l'accessibilité et la disponibilité d'un nombre suffisant d'emplacements de parkings soient garantis. Ces éléments deviennent de plus en plus cruciaux au vu de la concurrence accrue de l'e-commerce.

Le succès des parcs commerciaux de périphérie se trouve aussi confirmé par l'arrivée de nouvelles enseignes qui, jusqu'il y a peu, s'installaient uniquement dans des magasins de centre-ville ou des shopping centers. H&M, Véritas, Orchestra, Cassis Paprika et Club en sont les exemples les plus frappants. Le consommateur a donc le loisir de s'approvisionner auprès de ces enseignes dans un magasin à proximité de son domicile.



« Les commerces de périphérie restent une destination privilégiée pour les consommateurs pour autant que la qualité des bâtiments, le mix commercial, l'accessibilité et la disponibilité d'un nombre suffisant d'emplacements de parkings soient garantis. »

Marc Brisack
Directeur Général





DE SOLIDES BASES FINANCIÈRES

La croissance d'Ascencio s'est toujours réalisée sur des bases financières solides. Dans le passé, nous avons pu renforcer nos fonds propres via deux augmentations de capital de 40 millions EUR en 2010 et de 80 millions EUR en 2014. De plus, ces deux dernières années, vous avez répondu de façon très positive à notre proposition de recevoir votre dividende sous forme d'actions nouvelles. Nous clôturons cet exercice avec un ratio d'endettement de 42,7 %, ce qui dégage encore un potentiel d'investissement proche de 60 millions EUR à financer par endettement.

Dans le contexte actuel de taux d'intérêt bas, voire négatifs, la prime de risque de l'immobilier reste attractive. En effet, même si nous avons encore observé une diminution des taux de capitalisation sur le marché de l'investissement (les taux de rendement sont maintenant compris entre 5 % et 6 % pour les meilleurs actifs commerciaux de périphérie), le coût marginal de la dette à long terme (5 à 10 ans) est passé sous le seuil de 2 à 2,50 %. Le recours à l'effet de levier de l'endettement dont nous disposons encore pourrait engendrer une amélioration du résultat par action pour les prochains exercices.

DE BONS RÉSULTATS

Les loyers annuels encaissés ont désormais dépassé les 38 millions EUR. Ce montant se répartit sur 3 pays, 120 sites et plus de 300 contrats de bail. Notre patrimoine est donc largement diversifié. Notre résultat net courant a atteint près de 25 millions EUR et nous avons de plus enregistré, selon l'avis de nos experts, une plus-value (non réalisée) de 15 millions EUR sur notre portefeuille immobilier.



« A ceux qui ont cru en nous depuis le premier jour et à tous ceux qui les ont rejoints depuis : MERCI!!! »

Carl Mestdagh
Président du Conseil
d'Administration

ET UN DIVIDENDE EN PROGRESSION

Ces bons résultats nous amènent à proposer la distribution d'un dividende brut de 3,20 EUR par action, en hausse de 4,9 % par rapport à l'exercice précédent. Malgré la hausse du cours de l'action, qui a atteint un sommet de 65 EUR en août 2016, cela représente toujours un rendement brut de 4,96 % largement supérieur aux taux offerts par d'autres produits d'épargne comme le carnet de dépôt ou les obligations souveraines ou corporates.

Il est aussi important de signaler que malgré la progression du dividende proposée, le pay-out ratio reste inférieur à 85 % du résultat net statutaire corrigé.

CONCLUSIONS

Les dix premières années d'Ascencio s'achèvent donc sur une note positive.

Dans un environnement rempli de multiples défis, elles laissent augurer un avenir prometteur.

Nous vous remercions pour votre confiance et, avec le conseil d'administration et toute l'équipe d'Ascencio, nous continuerons à œuvrer à la poursuite de cette « success story ».

Marc Brisack⁸
Directeur général

Carl Mestdagh⁹
Président du conseil
d'administration

8. Sprl Somabri.

9. Sprl CAI.

PORTEFEUILLE

572 MILLIONS EUR

PLUS-VALUE

15 MILLIONS EUR



rapport de GESTION 10

Ascencio se concentre sur la gestion de son patrimoine existant et veille à réaliser de nouveaux investissements de qualité. Objectif de la démarche : générer une croissance régulière du résultat, du cash-flow et de la valeur par action.

STRATÉGIE - IMMOBILIER COMMERCIAL DE PÉRIPHÉRIE

La qualité avant tout

Dépositaire d'une expertise reconnue en matière d'immobilier commercial, Ascencio se concentre sur la gestion de son patrimoine existant et veille à réaliser de nouveaux investissements de qualité. Objectif de la démarche : générer une croissance régulière du résultat, du cash-flow et de la valeur par action. Au-delà des habituels examens de due diligence, les actifs potentiels sont analysés sous l'angle des qualités intrinsèques du bâtiment (y compris celles liées à sa performance énergétique) mais aussi leur localisation, leur accessibilité et la qualité des locataires qui les

occupent. Dans un souci de cohérence géographique, Ascencio se concentre aujourd'hui sur les zones situées en périphérie des grandes villes belges, françaises ou espagnoles. A l'avenir, Ascencio pourrait élargir son champ d'action à d'autres pays de la zone euro après en avoir analysé les potentialités en termes commerciaux mais aussi financiers et fiscaux.

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 un dialogue régulier avec les enseignes

présentes sur ce créneau de marché 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 et le résultat par action.

Pérenniser le développement sur le long terme

Ascencio veille à maîtriser ses coûts (dépenses immobilières et frais généraux) tout en intégrant également les impératifs du développement durable dans toutes ses opérations de rénovation afin de pérenniser son développement sur le long terme.

10. 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 société ou sur simple demande adressée à la société.

Dans le même esprit, sur le plan financier, la société adopte des mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt, afin d'éviter une volatilité des charges d'intérêt et d'améliorer la prévisibilité du résultat net courant en maintenant une exposition au risque relativement faible (sauf événements exceptionnels).

Offrir des dividendes stables

Conformément au régime légal de la société, Ascencio distribue l'essentiel de ses résultats courants à ses actionnaires sous forme de dividendes. L'objectif d'Ascencio est de leur offrir un dividende stable, voire si possible en augmentation régulière, sans altérer le 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.

Il est ici rappelé que conformément à l'article 13 de l'arrêté royal SIR, la société est dans l'obligation de distribuer ; à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre

- 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution ; etc
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement.

L'obligation prévue à l'article 13 de l'arrêté royal SIR est sans préjudice de l'application de l'article 617 du code des sociétés tel que décrit dans la section « Facteurs de risques » du présent rapport.

Désinvestissements stratégiques

Plus stable que l'immobilier résidentiel, industriel ou de bureaux, le marché des surfaces commerciales en Belgique, en France et en Espagne est un secteur relativement mûr et porteur. Afin de recentrer ses activités sur l'immobilier commercial, Ascencio a vendu progressivement depuis plusieurs années les immeubles des secteurs bureau et semi-industriel qui lui avaient été apportés lors de sa constitution. De plus, certains actifs commerciaux n'offrant que peu de perspectives de développement à moyen ou long terme pourraient aussi être cédés dans le courant des prochains exercices.

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 poursuit une politique commerciale visant à anticiper les départs possibles de certains locataires et à retrouver d'autres enseignes susceptibles de reprendre rapidement les lieux libérés en occupation.

Choisir des locataires de qualité

Pour limiter le risque d'insolvabilité de ses locataires, Ascencio privilégie les locations aux chaînes nationales ou internationales dont la santé financière est régulièrement appréciée. Par le biais de contacts réguliers avec ses locataires 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 À LA SOCIÉTÉ

Principe de diversification

La société 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 société ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier ou qui sont loués à un seul et même locataire.

Participation dans d'autres sociétés

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

Interdictions

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

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

Autres restrictions à l'investissement

En vertu de la réglementation applicable, la société 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 société peut en outre, comme ses statuts l'y autorisent, 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 arrêtée par la société.

Le société 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 société ou d'une autre filiale.

Enfin, la société 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 globale de ses biens immobiliers. Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société ou une filiale ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.



ASCENCIO A RÉALISÉ UN PREMIER INVESTISSEMENT EN ESPAGNE EN ACQUÉRANT TROIS MAGASINS « WORTEN » D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE

11.828 m²

ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS DE L'EXERCICE

Fusion par absorption de filiale

Le 13 avril 2016, le conseil d'administration d'Ascencio a constaté la fusion par absorption de la SA Primmodev, détenant le site de Couillet-Bellefleur, avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2016.

Investissements¹¹

Au cours de l'exercice 2015/2016, Ascencio a réalisé plusieurs investissements en France et en Espagne :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis trois magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de trois SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1 million EUR ;
- le 1^{er} mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant trois magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 millions EUR ;
- le 16 septembre 2016, Ascencio a procédé à l'acquisition du magasin BUT situé dans la zone commerciale de Houdemont, près de Nancy. Le magasin BUT, avec une surface totale de 7.000 m² dont 4.000 m² de surface de vente, met près de 230 emplacements de parking à disposition de ses clients. Il s'est ouvert en décembre 2014 et représente le magasin phare de la chaîne en Lorraine.

Ascencio a par ailleurs agrandi son site de Caen afin de permettre à son locataire Intersports de s'étendre sur une surface additionnelle de 1.340 m².

Désinvestissements¹²

Le 23 décembre 2015, Ascencio a cédé à la ville de Verviers le shopping center du Grand Bazar ainsi que l'ensemble de ses propriétés situées au centre-ville.

Le 31 mai 2016, Ascencio a cédé un immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m² situé à Heppignies.

Enfin, le 26 septembre 2016, Ascencio a cédé 17 immeubles non-stratégiques situés en Wallonie.

Financement

Au cours de l'exercice 2015/2016, de nouvelles conventions de crédit ont été conclues avec des institutions financières belges ou françaises pour les montants et durées suivants :

- 5 millions EUR pour une durée indéterminée à taux variable ;
- 20 millions EUR pour une durée de 7 ans à un taux d'intérêt fixe.

Par ailleurs, il a été procédé au renouvellement d'une ligne de crédit de 20 millions EUR pour une durée de 7 ans dont une partie (12,5 millions EUR) à taux fixe et le solde à taux variable.

Afin de réduire le coût de ses financements, Ascencio dispose en outre, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50 millions EUR. Au 30 septembre 2016, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 21 millions EUR. Ces émissions de billets de trésorerie sont adossées à des lignes de back-up constituées au sein des lignes de crédits utilisables par avances à terme fixe.

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.

Utilisation des instruments financiers

La gestion financière d'Ascencio vise à lui assurer un accès permanent aux crédits ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt.

L'utilisation des instruments financiers (qui fait l'objet de la section « risques financiers » dans la section « facteurs de risques » du présent rapport annuel) est détaillée en notes 3, 15 et 16 des états financiers consolidés. Les éléments suivants y sont présentés : structure de la dette, risque de taux d'intérêt, risque lié à l'évolution des marges de crédit, risque de liquidité financière, risque de contrepartie financière et risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement.

Succursale

La société a ouvert une succursale en France.

Ascencio détient en outre une filiale belge, dix-neuf sociétés civiles immobilières françaises et une filiale espagnole telles que reprises au schéma ci-dessous.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT POSTÉRIEUR À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun fait marquant n'est à relever à la date de rédaction du présent rapport.

11. Ces investissements ont été acquis à un prix en ligne avec la valeur déterminée par l'expert conformément à l'article 49§1 de la loi SIR.

12. Ces ventes ont été réalisées à un prix supérieur à la valeur déterminée par l'expert conformément à l'article 49§1 de la loi SIR.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de gouvernance s'inscrit dans le cadre des dispositions du code belge de gouvernance d'entreprise 2009¹³ (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le code des sociétés¹⁴.

Ascencio s'efforce de respecter 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 SIR, de la forme choisie par Ascencio, des liens étroits qu'elle entend entretenir avec ses actionnaires de

référence (AG Real Estate, Eric, John et Carl Mestdagh), de sa petite taille, tout en préservant son autonomie.

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

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

- 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.

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

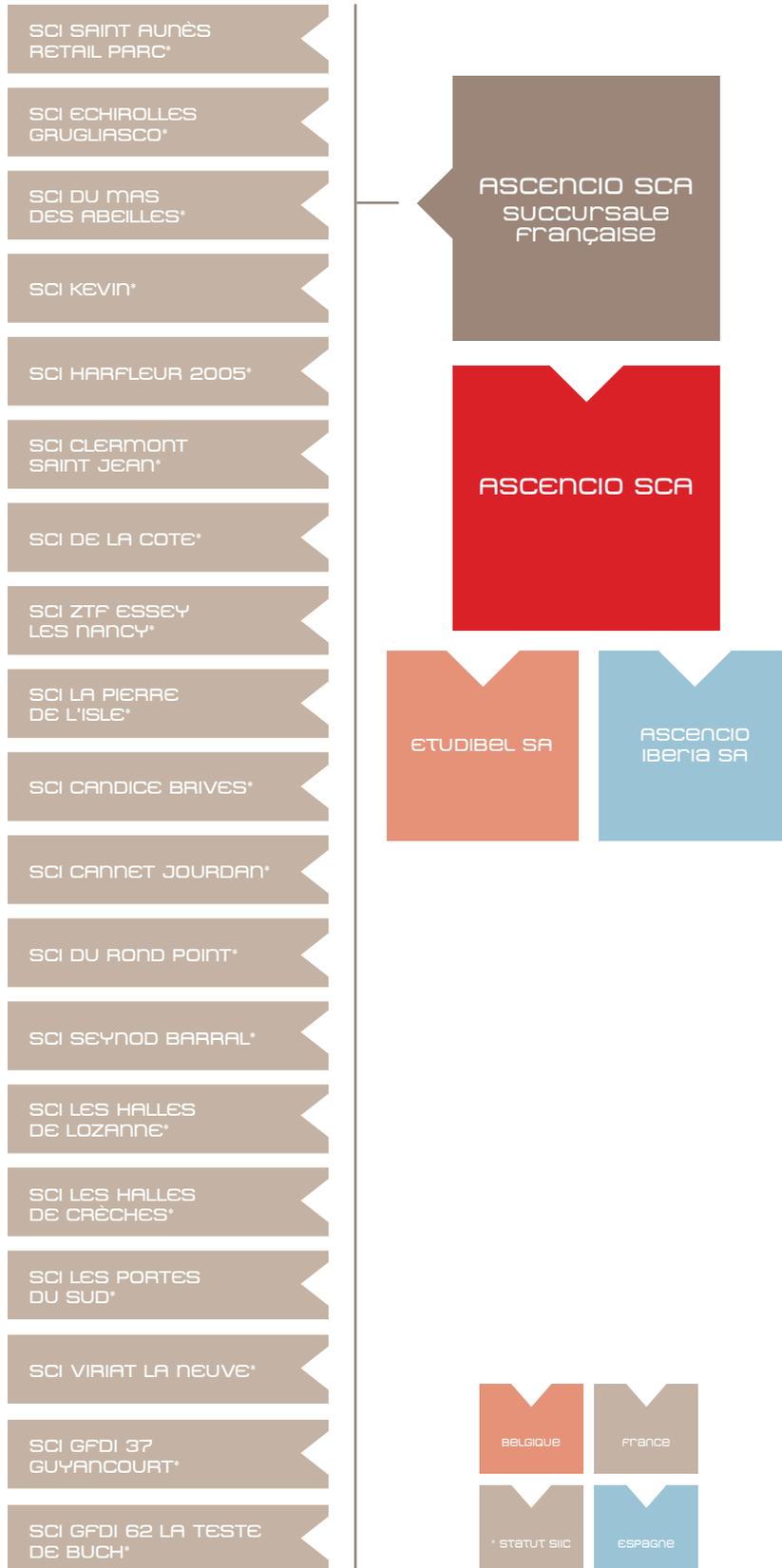
- le règlement d'ordre intérieur du conseil d'administration d'Ascencio SA ;
- le règlement d'ordre intérieur du management exécutif ;
- le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit ;
- le règlement d'ordre intérieur du comité de rémunération ;
- le règlement d'ordre intérieur du comité d'investissement.

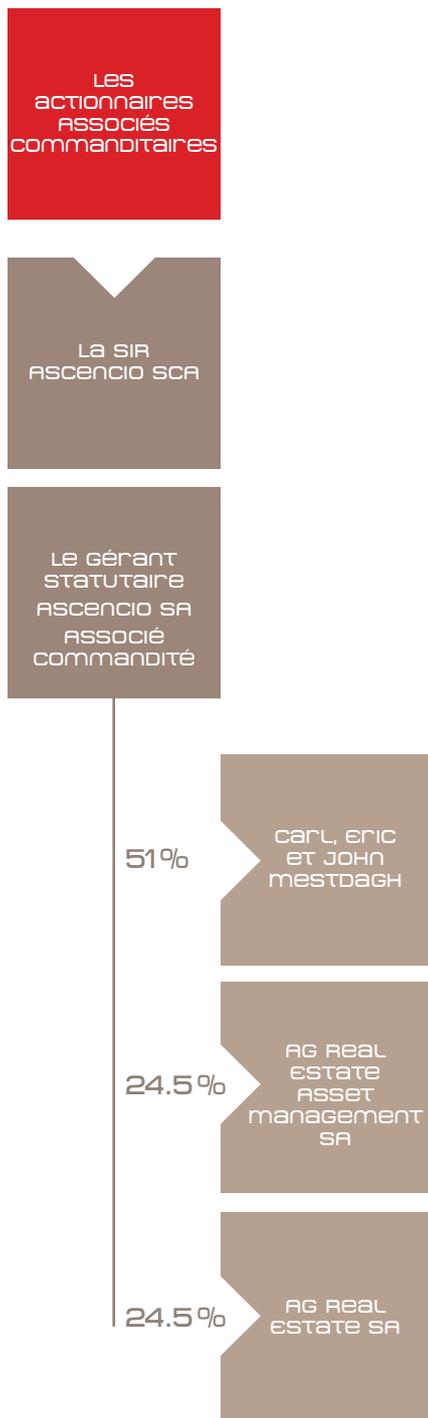
SOMMAIRE

- 22 — GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
- 24 — STRUCTURE DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ
- 24 — STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT
- 25 — LE GÉRANT STATUTAIRE ET SON ORGANE : LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
- 29 — LES COMITÉS
- 31 — LES DIRIGEANTS EFFECTIFS
- 32 — RAPPORT DE RÉMUNÉRATION
- 34 — RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS
- 36 — CONTRÔLE INTERNE
- 39 — ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION (« OPA »)

13. Le Code 2009 est disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be ou sur le Moniteur belge.

14. 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.





STRUCTURE DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Ascencio SCA est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions dont le gérant statuaire, 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 actionnaires, associés commanditaires ;
- les organes de gestion, à savoir :
 - le gérant statuaire d'Ascencio SCA : Ascencio SA ;
 - le conseil d'administration ;
 - les comités spécialisés du conseil d'administration : le comité d'audit, le comité de rémunération et le comité d'investissement ;
 - les dirigeants effectifs de la société.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Un traitement identique est réservé à tous les actionnaires d'Ascencio SCA et la société respecte leurs droits.

Les actionnaires ont accès à la partie « Relations Investisseurs » du site web, où ils disposent de toutes les informations utiles pour agir en connaissance de cause. Ils peuvent également y télécharger les documents nécessaires pour participer au vote lors des assemblées générales de la société.

Au 30 septembre 2016, le capital se monte à 38.188.116 EUR et est représenté par 6.364.686 actions ordinaires entièrement libérées. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale. Il n'existe pas d'actions privilégiées.

Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés par la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la société conférant le droit de vote est tenue d'informer la société et la FSMA du nombre et du pourcentage

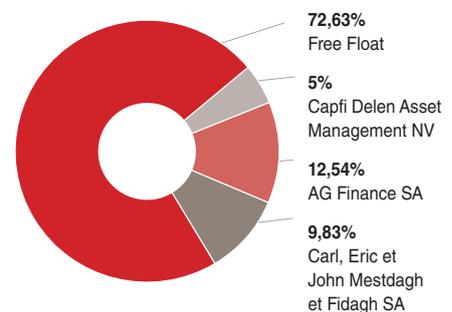
des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition / cession, lorsque les droits de vote liés aux titres accordant le droit de vote en sa possession dépassent ou n'atteignent pas le seuil légal de 5%. La société n'a pas fixé de seuil statuaire inférieur au seuil légal¹⁵.

Les obligations de la société et les droits des actionnaires en matière d'assemblée générale sont mentionnés in extenso, de la convocation à la participation et au vote, sur la partie « Relations Investisseurs » du site Ascencio (www.ascencio.be). Ces informations restent accessibles sur le site.

L'actionariat d'Ascencio SCA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date de clôture de l'exercice :

AG Finance SA	12,54 %	798.224 EUR
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,83 %	625.809 EUR
Capfi Delen Asset Management NV	5 %	318.234 EUR
Free float	72,63 %	4.622.419 EUR
	100 %	6.364.686

ACTIONNARIAT



15. Article 16 des statuts d'Ascencio SCA.

LE GÉRANT STATUTAIRE ET SON ORGANE: LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 société les déclarations intermédiaires, le rapport financier semestriel et le rapport financier annuel ainsi que tout prospectus ou document d'offre publique des titres de la société conformément au cadre légal et réglementaire applicable ;
- de désigner au nom de la société les experts immobiliers conformément à la législation applicable ;
- d'augmenter le capital de la société par voie du capital autorisé et d'acquiescer ou de prendre en gage au nom de la société les titres de celle-ci ;
- d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser la société, par voie de fusion ou autrement, à toutes entreprises ayant un objet identique à celui de la société.

Les décisions de l'assemblée générale de la société, 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.

Mission du conseil d'administration

Les attributions du gérant de la société 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 actionnaires de référence 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 :

- la stratégie de la société ;
- la constitution d'un comité d'investissement ;
- la politique de financement et de couverture de la société ;
- les dossiers d'investissements ;
- les projets d'extension de certains sites ;
- la politique d'arbitrage ;
- une augmentation de capital par le biais du capital autorisé dans le cadre du dividende optionnel.

Fonctionnement du conseil d'administration

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 société. Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration d'Ascencio SA s'est réuni à 8 reprises.

Toute décision du conseil d'administration relative à la gestion de Ascencio SA et, tant que celle-ci sera gérante statutaire de la société, 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 d'Ascencio SA, 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 société et d'Ascencio SA ;
- ii. modification de la stratégie de la société ;
- 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 société ;
- v. modifications significatives du « business plan » de la société ;
- vi. désignation ou révocation des dirigeants effectifs de la société ;
- vii. les fonctions et la révocation de l'administrateur-délégué, du directeur général, des membres du management qui sont chargés de la direction effective ainsi que la détermination de leur rémunération et de leurs compétences ;
- viii. les fonctions et la révocation du président du conseil d'administration.

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 d'Ascencio SA.

Le conseil évalue régulièrement sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le management exécutif. Le Conseil a procédé au cours de l'exercice écoulé audit processus d'évaluation.

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 leurs présences.

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration du gérant statutaire d'Ascencio SCA, Ascencio SA est composé d'au moins trois administrateurs dont au moins trois doivent être indépendants au sens de l'article 526ter du code des sociétés.

Les administrateurs justifient des conditions d'honorabilité et de professionnalisme prévues par la législation SIR. Les administrateurs sont nommés pour un terme de 4 ans et sont rééligibles. Ils sont révocables ad nutum, sans compensation.

Le mandat de l'ensemble des administrateurs viendra à échéance à l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA qui se tiendra en juin 2017. Le mandat des administrateurs sera exercé à partir de cette date par des personnes physiques.

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 Actionnaires de référence 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 d'AG Real Estate Asset Management ;
- les administrateurs indépendants des actionnaires de référence 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 diversité parmi ses membres, notamment la diversité des genres, et adaptera sa composition à la prochaine échéance de mandat (juin 2017) aux dispositions de l'article 518bis du code des sociétés dans les délais qui y sont prévus. 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).

La présidence du Conseil est assurée par la sprl CAI, représentée par Carl Mestdagh.

Le Président du conseil d'administration :

- se verra confier des missions spécifiques liées à la stratégie d'investissement et au développement de la société ;
- établira des relations étroites, selon les cas, avec les dirigeants effectifs, en leur apportant soutien et conseil, dans le respect des responsabilités exécutives de ces derniers ;
- 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 société ; dans le cadre de l'exécution de son mandat, il pourra requérir des administrateurs, des cadres et des préposés de la société 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 société et s'assurera de leur déroulement efficace.



1

- 1. Carl Mestdagh
- 2. Serge Fautré
- 3. Benoît Godts
- 4. Fabienne D'Ans
- 5. Jean-Luc Calonger
- 6. Damien Fontaine
- 7. Yves Klein
- 8. Laurence Deklerck



2



5



3



6



4



7



8

Les administrateurs

■ SPRL CAI représentée par Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration du gérant statutaire, non exécutif

RPM 427 151 772
rue Fontenelle 2 – 6120 Nalines

Carl Mestdagh¹⁶ est Président du conseil d'administration de Mestdagh SA et administrateur délégué de la société Equilis SA. 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 mandat¹⁷ :
10 juin 2011.

Date de renouvellement du mandat :
12 juin 2009 et 14 juin 2013.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années par Monsieur Carl Mestdagh : Président du conseil d'administration de Mestdagh SA, Président du conseil d'administration de Kitozyme SA, Administrateur délégué de Equilis SA, New Mecco SA, GM&CIE SA, Magda SA, Président du conseil d'administration de l'ASBL Hopiness, et autres sociétés du groupe Mestdagh.

Mandats de la société sprl CAI exercés au cours des 5 dernières années : Wininvestissements SA, NEG SA, CSE H2 sprl, Domaine des Masques SPRL, Construct Me et autres sociétés du groupe Mestdagh.

Mandats échus au cours des 5 dernières années : au sein des sociétés du groupe Mestdagh : New GM, New HM, New JM, New Magda¹⁸.

■ Serge Fautré¹⁹, administrateur non exécutif

AG Real Estate SA
avenue des Arts 58 – 1000 Bruxelles

A rejoint AG Real Estate en tant que CEO en mai 2012, Auparavant, il fut CEO de Cofinimmo (mars 2002 – avril 2012). 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 (UCL 1982) et titulaire d'un Master of Business Administration (University of Chicago 1983). Dartmouth Executive Program 2009.

Date de début de mandat : 8 mai 2012²⁰.

16. En personne physique ou via la SPRL.

17. Exerçant avant par le biais de la SPRL Carl Mestdagh, liquidée le 9 novembre 2011.

18. Ces sociétés ont été liquidées.

19. Administrateur désigné par AG Insurance.

20. Date de cooptation par le Conseil - confirmée par l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA du 8 juin 2012.

Date de renouvellement du mandat :
14 juin 2013.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : AG Real Estate (CEO), Cofinimmo (CEO), AG2R La Mondiale, Union Professionnelle du Secteur Immobilier, Société Immobilière du Château Saint-Anne, Interparking SA, DBFM Scholen van Morgen, Devimo Consult SA, FQE.

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

■ **Benoît Godts²¹,
administrateur non exécutif**

AG Real Estate SA
avenue des Arts 58 – 1000 Bruxelles

Benoît Godts exerce ses fonctions au sein de l'équipe Corporate Finance, Participations and Funds. 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 SIR Befimmo.

Date de début du premier mandat :
23 octobre 2006.

Date de renouvellement du mandat :
12 juin 2009 et 14 juin 2013.

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 Gernel²² 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 du premier mandat :
13 mai 2008.

Date de renouvellement du mandat :
14 juin 2013.

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 la gestion de centre-ville en partenariat privé-public, il est également le Président fondateur de l'Association du Management de Centre-Ville (AMCV) incluant Augeo, département études en implantation commerciale et géomarketing et Lively cities, département spécialisé en Place Making.

Date de début du premier mandat :
23 octobre 2006.

Date de renouvellement de mandat :
12 juin 2009 et 14 juin 2013.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Président de Tocema Worldwide AISBL, membre 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 : administrateur BLSC.

■ **Damien Fontaine,
administrateur non exécutif,
indépendant**

Degroopfetercam
rue de l'Industrie 44 – 1040 Bruxelles

Licencié en Sciences commerciales et financières de l'ICHEC en 1981, Damien Fontaine est entré dans le secteur bancaire depuis le début de sa carrière professionnelle (Morgan Bank, Générale de Banque) avant de se diriger vers les marchés financiers (Dewaay, Petercam). Depuis 2000, il est Financial Markets Manager chez Degroof Petercam. Auparavant, il a exercé la fonction de manager du département Institutional Sales, Belgian Equities de 1995 à 2000.

Date de début du premier mandat :
23 octobre 2006.

Date de renouvellement du mandat :
12 juin 2009 et 14 juin 2013.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Administrateur de Degroof 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 du premier mandat :
16 juillet 2009.

Date de renouvellement du mandat :
14 juin 2013.

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.

■ **Laurence Deklerck,
administrateur non exécutif,
Indépendant**

Groupée au sein du cabinet
« Vanderveren, Thys, Wauters & Foriers »
rue des Minimés 41 - 1000 Bruxelles

Licenciée en droit à l'ULB (1980), Laurence Deklerck est avocate spécialisée dans les matières fiscales au Barreau de Bruxelles depuis 1981.

Maître Deklerck est en outre membre de la Commission Fiscale de l'Ordre Français des avocats du Barreau de Bruxelles, Professeur associé à l'EPHEC, chargée de cours au CEFIAD de Mons et chargée de cours à l'EMI de Bruxelles.

Date de début de mandat :
23 janvier 2015²³.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Administrateur de la NV Memlinc Hotel, et de la NV Memlinc Shops.

Mandats échus au cours des 5 dernières années : néant.

21. Administrateur désigné par AG Real Estate.

22. Administrateur désigné par Carl, Eric et John Mestdagh.

23. Date de cooptation du conseil d'administration.

LES COMITÉS

Le conseil d'administration du gérant statutaire a constitué trois comités.

Bien que n'y étant pas contrainte légalement²⁴, 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.

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, Ascencio a créé un comité d'investissement par décision du conseil d'administration du 26 novembre 2015.

Le comité d'audit

Le comité d'audit est composé de trois administrateurs non exécutifs nommés à cette fonction au début de leur mandat respectif, Madame Laurence Deklerck et Messieurs Benoît Godts et Yves Klein. Madame Deklerck et Monsieur Klein sont administrateurs indépendants et disposent des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité. Leurs mandats viennent à échéance en juin 2017.

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 cinq fois au cours de l'exercice écoulé.

Les missions assumées 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, d'audit interne et de gestion des risques de la société ;

- 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.

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 ;
- examen des indicateurs clés de performance ;
- budget et perspectives ;
- règle du « one to one » ;
- rapport de l'auditeur interne indépendant ;
- politique de contrôle interne et le rapport des dirigeants effectifs sur le contrôle interne.

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.

Le comité de rémunération

Le comité de rémunération est composé de trois administrateurs non exécutifs : Madame Laurence Deklerck, Monsieur Damien Fontaine et la SPRL CAI représentée par Monsieur Carl Mestdagh. Ils ont été nommés à cette fonction depuis la création du Comité en 2011 et pour Madame Deklerck au début de son mandat en 2015. Leur mandat vient à échéance en juin 2017. Le comité de rémunération bien que conforme au prescrit légal n'est 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 deux fois au cours de l'exercice écoulé.

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 société.

24. 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 EUR, c) chiffre d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 EUR. Ascencio remplissant deux des trois critères d'exclusion, elle n'est pas obligée de constituer de tels comités.

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 la politique de rémunération des dirigeants effectifs ;
- évalué les objectifs de performance et les critères d'attribution liés à la rémunération variable des dirigeants effectifs ;

- préparé le rapport de rémunération.

Le règlement d'ordre intérieur du comité de rémunération est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Le comité d'investissement

Le comité d'investissement se compose du Président du conseil d'administration, la sprl CAI représentée par Carl Mestdagh, de deux administrateurs non-exécutifs (Messieurs Jean-Luc Calonger et Benoît Godts), des dirigeants effectifs, du directeur immobilier et du directeur technique. Le comité d'investissement peut en outre inviter à ses réunions toute personne dont il estime la présence utile.

Le comité d'investissement se réunit aussi souvent que l'exercice de sa mission l'exige. Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé.

Le comité d'investissement est un comité consultatif dont la mission consiste à donner un avis au conseil d'administration au sujet de tous les dossiers d'investissement qui sont soumis au conseil d'administration.

Le but de la création du comité d'investissement consiste à optimiser le processus de décision de la société concernant les dossiers d'investissement et de désinvestissement.

Le comité d'investissement exerce sa mission sous la surveillance et sous la responsabilité du conseil d'administration.

Le comité d'investissement exerce sa mission dans le stricte respect des règles de bonne gouvernance édictées par la Charte d'Ascencio.

Le règlement d'ordre intérieur du comité d'investissement est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).



De gauche à droite:

Stéphanie Vanden Broecke,
Directeur Juridique.

Marc Brisack,
Directeur Général.

Michèle Delvaux,
Directeur Financier.

LES DIRIGEANTS EFFECTIFS

Composition²⁵

Conformément à la loi SIR, la direction effective de la société a été confiée à durée indéterminée à trois dirigeants effectifs :

Le Directeur Général

- SPRL Somabri, représentée par Marc Brisack.

Marc Brisack est actif dans le domaine de l'immobilier en Belgique depuis 1998. Il a travaillé pendant 3 ans chez le courtier Catella Codemer avant de rejoindre le groupe Bernheim Comofi en 2001.

Après l'acquisition de Bernheim par AG Insurance en 2002, il a été Head of Asset Management pour AG Real Estate jusqu'en février 2009. Le portefeuille d'AG Insurance comprenait à l'époque plus de 500 millions EUR d'actifs commerciaux répartis entre des shoppings centers (City 2, Woluwe, Ninia), des magasins de centre-ville (Meir à Anvers, Veldstraat à Gand) et des commerces de périphérie.

Monsieur Brisack exerce ses fonctions par l'intermédiaire d'une personne morale. Il régularisera cette situation dans un délai raisonnable.

Les autres dirigeants effectifs²⁶

- Michèle Delvaux, Directeur Financier.

Michèle Delvaux a rejoint Ascencio en 2012 en tant que Directeur Financier.

Précédemment, elle a travaillé au sein du département Corporate Finance de la Banque Degroof, puis comme Directeur Financier du groupe hôtelier City Hotels et ensuite comme Directeur Financier la SIR Befimmo. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine de l'audit chez Arthur Andersen. Elle est Ingénieur Commercial (Solvay Business School 1983) et possède un diplôme d'analyste financier (Association Belge des Analystes Financiers, 1988).

- Stéphanie Vanden Broecke, Directeur Juridique.

Après 4 années d'expérience au barreau de Bruxelles auprès de cabinets spécialisés notamment en droit immobilier, Stéphanie Vanden Broecke a rejoint en 2003 le Groupe Lhoist, leader mondial de la chaux et de la dolomie. Responsable du corporate housekeeping des filiales du Groupe, cette fonction lui a permis de forger son expérience en droits des sociétés et en gouvernance d'entreprise.

Stéphanie Vanden Broecke a rejoint Ascencio en 2008.

Mission et fonctionnement

La direction effective est chargée 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.

Les dirigeants effectifs sont en outre chargés, sous la surveillance du conseil d'administration, de prendre les mesures nécessaires pour assurer le respect des règles relatives à la structure de gestion et l'organisation, le contrôle interne, l'audit interne, la compliance et la gestion des risques. Ils doivent en faire rapport au moins une fois par an au conseil d'administration, à la FSMA et au commissaire.

Interlocuteurs privilégiés de la FSMA, ils s'organisent pour être disponibles en permanence.

Les membres de la direction effective travaillent en étroite collaboration et de manière collégiale. Leurs décisions sont prises à la majorité des voix. Les dirigeants effectifs se réunissent aussi souvent que de besoin avec l'équipe de direction d'Ascencio.

Les dirigeants effectifs préparent les dossiers à présenter au conseil d'administration du gérant statutaire et y font rapport de leur gestion.

25. 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.

26. Domiciliée professionnellement au siège d'Ascencio SCA.

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

La 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).

La rémunération du gérant est déterminée statutairement. Elle ne peut donc être modifiée que par une décision de modification des statuts prise par l'assemblée générale des actionnaires d'Ascencio SCA.

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire de la société, 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.

Les administrateurs non exécutifs

La politique de rémunération des administrateurs non exécutifs 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.

Le principe de continuité avec le passé est maintenu en ce qui concerne la rémunération des administrateurs non exécutifs.

La rémunération de base et les jetons de présence des administrateurs d'Ascencio SA sont payés par Ascencio SA mais est supportée par Ascencio SCA.

Les dirigeants effectifs

La politique de rémunération individuelle des dirigeants effectifs fait également référence aux pratiques de marché déterminées à l'aide de « *benchmarks* » du marché.

Le comité de rémunération vérifie si une adaptation s'impose afin de les attirer, les retenir et les motiver. Il s'agit d'une analyse globale fixant également les objectifs qui déterminent le niveau de rémunération variable.

La rémunération des dirigeants effectifs est payée par Ascencio SCA.

Informations relatives à 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 société. Il aura, en outre, droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la société 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.

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

Pour l'exercice écoulé, la rémunération du gérant s'élève à 815 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, à une réunion du comité de rémunération ou à une réunion du comité d'investissement.

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 société.

Pour l'exercice écoulé, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 130.000 EUR. Elle sera payée courant juin 2017 suite à l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire.

Les dirigeants effectifs

La rémunération des dirigeants effectifs de la société 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 société.

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, 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. Les critères d'évaluation qualitatifs font l'objet d'une appréciation globale par le comité de rémunération qui ensuite soumet son avis au conseil d'administration.

Pour le prochain exercice, la rémunération variable des dirigeants effectifs dépendra notamment des critères d'évaluation financiers et immobiliers 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, la réussite

des transactions immobilières et le people management. Il sera également tenu compte de critères d'évaluation qualitatifs.

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.

Suite au travail réalisé par la comité de rémunération au cours de l'exercice écoulé qui a consisté à une comparaison des rémunérations des dirigeants effectifs avec les rémunérations d'autres dirigeants exerçant des fonctions similaires dans des sociétés immobilières en Belgique cotées ou non cotées, il a été proposé au conseil d'administration d'adapter la rémunération des dirigeants effectifs à dater du 1^{er} janvier 2016.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération des dirigeants effectifs s'établit comme suit :

■ 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 :

- d'une rémunération fixe de 233.000 EUR pour l'exercice écoulé ;
- d'une rémunération variable de 75.000 EUR pour l'exercice 2014/2015.

Le directeur général ne dispose pas d'autre avantage.

■ Les autres dirigeants effectifs

Les autres dirigeants effectifs exercent leurs fonctions sous le couvert d'un contrat de travail. La rémunération fixe pour l'exercice écoulé et variable pour l'exercice 2014/2015 des autres dirigeants effectifs se globalise à 309 KEUR.

Les dirigeants qui exercent leurs fonctions dans le cadre 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 52 KEUR.

	SPRL CAI	SA Gernel	Benoît Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Laurence Deklerck	Damien Fontaine	Yves Klein	
Conseil d'administration	8	5	7	3	7	9	5	6	
Comité d'audit			5			4		5	
Comité d'investissement	2		4		4				
Comité de rémunération	2					2	2		
TOTAL PRÉSENCES	12	5	16	3	11	15	7	11	
Rémunération de base (en EUR)	15.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Jetons (1.000 EUR)	12.000	5.000	16.000	3.000	11.000	15.000	7.000	11.000	
Total de la rémunération pour l'exercice (en EUR)	27.000	10.000	21.000	8.000	16.000	20.000	12.000	16.000	130.000

RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Règles prévues dans le Charte de gouvernance d'Ascencio

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

Identité des actionnaires de référence et mission

Les actionnaires de référence 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 créé un pôle immobilier de développement dans le secteur « retail » principalement. AG Real Estate dispose d'une longue expérience en matière immobilière.

Les actionnaires de référence ont entendu inscrire leur rôle dans la continuité, avec une perspective de parrainage.

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

Les actionnaires de référence 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 la direction effective.

Mécanismes prévus par la Charte de gouvernance

Dans le cadre général des relations entre les actionnaires de référence et la société, les mécanismes suivants s'appliquent :

- afin d'éviter que la conclusion ou le renouvellement des contrats de baux entre Ascencio et les sociétés du groupe Mestdagh ne donne lieu à des conflits d'intérêts entre le groupe Mestdagh et la société, 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 société et une société du groupe Mestdagh ;
- sans préjudice des dispositions de l'article 523 du code des sociétés, 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 société 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 devront 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 société 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 actionnaires de référence (ou leur représentant au sein d'Ascencio SA) et ceux de la société, 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 société un droit de premier refus sur certains « produits d'investissement » dans le secteur du retail qui leur seraient proposés ;
- Ascencio SA a droit en tant que gérant statutaire à une rémunération proportionnelle au dividende de la société ; ses intérêts sont donc alignés sur ceux de tous les actionnaires de la société ;
- 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 SOCIÉTÉ

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 société un droit de premier refus sur des produits d'investissements - c'est-à-dire des biens immobiliers au sens de la réglementation - situés en Belgique - relevant du secteur du retail - d'une valeur « acte en mains » de moins de 20 millions EUR, qui leur seraient proposés²⁷.

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 société 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 société (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 société. Si la société marque un intérêt pour un tel projet, AG Real Estate et MM. Mestdagh se sont engagés à faire leurs meilleurs efforts pour que la société ait l'occasion d'y participer ou de l'acquérir lorsqu'il sera commercialisé.

Ces dispositions resteront en vigueur jusqu'en octobre 2026.

Outre ces mécanismes édictés par les bonnes pratiques de la gouvernance d'entreprise, les réglementations relatives aux conflits d'intérêts prévues par le code des sociétés et la loi SIR s'appliquent.

Conflits d'intérêts dans le chef des administrateurs

La réglementation relative aux conflits d'intérêts (article 523 du code des sociétés) s'applique aux décisions relevant de la compétence du conseil d'administration lorsqu'un administrateur a un intérêt opposé de nature patrimoniale à cette décision.

Dans un souci de transparence lié à la structure particulière de la société, 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 SCA, sans préjudice de ce qui est dit ci-avant à propos des mécanismes destinés à prévenir les conflits d'intérêts entre la société et les actionnaires de référence.

L'administrateur concerné doit déclarer aux autres administrateurs les raisons justifiant de son intérêt opposé et ce, préalablement à toute délibération.

L'administrateur concerné ne peut assister aux délibérations.

Au cours de l'exercice écoulé, deux dossiers ont donné lieu à un début d'application de la procédure visée à l'article 523 du code des sociétés. En effet, deux dossiers d'investissement potentiels ont donné lieu à une déclaration de conflit de la part des administrateurs : SPRL CAI, représentée par Carl Mestdagh et SA Gernel, représentée par Fabienne d'Ans. Ces derniers se sont abstenus de participer aux débats du Conseil sur ces sujets. A la date de rédaction du présent rapport, aucune décision formelle du conseil d'administration n'a encore été prise relative à ces dossiers de sorte que la décision finale du Conseil ne peut à ce stade être reproduite dans le présent rapport.

Conflits d'intérêts avec des sociétés liées

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.

L'article précité impose la désignation d'un comité composé de trois administrateurs indépendants. Ces derniers, assisté d'un expert indépendant, rendent un avis motivé écrit qui apprécie l'opération envisagée et en font rapport au conseil d'administration. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données reprises à l'avis et au procès-verbal du conseil d'administration.

Au cours de l'exercice écoulé, il n'a pas été fait application de la procédure visée par l'article 524 du code des sociétés.

Conflits d'intérêts fonctionnels

La réglementation SIR (article 37 et suivants de la loi SIR) vise l'hypothèse où certaines personnes entretenant des liens avec la société se portent directement ou indirectement contrepartie de la société dans une opération déterminée et obtiennent 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 actionnaires de référence ou une société liée, un administrateur, un dirigeant effectif ou un mandataire de la société ou toute autre société liée.

En ce cas, Ascencio doit en informer préalablement la FSMA et établir que l'opération présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

L'article 38 de la loi SIR prévoit les cas dans lesquels la procédure ne s'applique pas.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de la procédure visée ci-dessus.

27. 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 SIR 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.

CONTRÔLE INTERNE

Généralités

Ascencio a organisé, sous la responsabilité du conseil d'administration du gérant statutaire, un système de contrôle interne. Le conseil est assisté par le commissaire, le comité d'audit et un auditeur interne indépendant.

L'organisation du système de contrôle interne au sein de la société est inspirée du modèle COSO 2013 (« *Committee of Sponsoring Organization of the Threadway Commission* »). COSO est un organisme international privé reconnu en matière de contrôle interne et de gestion des risques.

Le contrôle interne comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la société qui :

- contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources ; et
- lui permette de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Précisément, le contrôle interne vise à s'assurer :

- de la fiabilité et de l'intégrité du reporting financier de manière à ce que notamment les comptes annuels et semestriels ainsi que les rapports annuels et semestriels soient conformes à la réglementation en vigueur ;
- de la conduite ordonnée et prudente des affaires, encadrée d'objectifs bien définis ;
- de l'utilisation économique et efficace des moyens engagés ;
- de la mise en place des politiques générales, plans et procédures internes ;
- du respect des lois et règlements.

Afin de s'assurer d'une approche efficace de la gestion des risques et de l'environnement de contrôle, le conseil d'administration et les dirigeants effectifs se sont ainsi fondés sur les recommandations internationales et les bonnes pratiques en la matière ainsi que sur le modèle des trois lignes de défense :

- la première ligne de maîtrise est celle des opérations ;

- la deuxième ligne de maîtrise est celle des fonctions mises en place pour assurer le suivi du contrôle des risques et de la conformité (« *Risk manager et Compliance officer* ») ;

- la troisième ligne de maîtrise est celle de l'assurance indépendante fournie par l'audit interne.

Ces fonctions sont assurées de manière adéquate et avec l'indépendance requise compte tenu de la taille de l'entreprise et de ses ressources comme il est décrit ci-après.

Conformément à la Loi, les dirigeants effectifs établissent dans le mois qui suit la clôture de l'exercice un rapport sur le contrôle interne à l'attention de la FSMA et du commissaire de la société. Ce rapport contient notamment la description du processus de contrôle interne, la description des procédures

clé de la société et enfin l'évaluation du processus sur base des 17 principes édictés par le COSO.

Conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014, la loi « SIR », la société dispose de trois fonctions de contrôle interne à savoir un compliance officer, un risk manager et un auditeur externe indépendant.

« Compliance Officer »

Le compliance officer est chargé de veiller au respect des lois, réglementations et règles de conduite applicables à la société, en particulier les règles liées à l'intégrité des activités de la société, ainsi qu'au respect des obligations relatives aux transactions sur actions de la société.

Madame Stéphanie Vanden Broecke a été désignée comme compliance officer.

POLITIQUE D'INTÉGRITÉ

La politique d'intégrité d'Ascencio est un volet important de sa bonne gouvernance.

Ascencio met en œuvre, gère et évalue un ensemble d'instruments ayant pour objectif une régularisation des comportements, en vue d'assurer la cohérence de ceux-ci avec la poursuite des finalités de l'organisation et ses valeurs.

Ethique d'entreprise

Ascencio agit dans le plus strict respect de l'éthique en mettant l'accent sur les valeurs d'honnêteté, d'intégrité et d'équité dans tous les domaines.

Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être.

Activités politiques

Ascencio agit d'une manière socialement responsable selon les lois du pays dans lequel elle opère, tout en poursuivant des objectifs commerciaux légitimes. Elle ne finance et ne participe pas à un parti ou à une organisation politique quelconque.

Conflits d'intérêts

Ascencio veille à ce que toutes personnes travaillant en son sein agissent conformément à la déontologie et aux principes de bonnes conduites des affaires et du secret professionnel. Tout membre du personnel ayant un conflit d'intérêts est chargé d'en aviser immédiatement son responsable. De même, un administrateur devra en aviser le Président du conseil d'administration et s'abstiendra de participer au processus de prise de décision. Enfin, un administrateur confronté à une « *corporate opportunities* » devra en aviser le Président et immédiatement appliquer la procédure des « *chinese wall* ».

Pour plus d'information sur les règles préventives en matière de conflits d'intérêts, nous nous référons aux développements de la section y consacrés dans le présent rapport.

Prévention du délit d'initié

Les membres des organes de la société et du personnel qui ont l'intention de réaliser des transactions avec les actions Ascencio doivent le déclarer au préalable au compliance officer. Il leur est strictement interdit d'acheter ou de vendre des actions pendant les périodes fermées. Il leur est également interdit de communiquer cette information à des tiers – y compris les membres de la famille.

Règles préventives des abus de marché

En application du Règlement européen²⁸ (ci-après le « Règlement ») et de la loi²⁹ (ci-après la « Loi ») relatifs aux abus de marché, la société a défini, en sa qualité d'émetteur, une politique de prévention en matière d'utilisation d'informations privilégiées liées à ses instruments financiers.

Ces règles s'appliquent :

- aux membres de l'organe d'administration du gérant statutaire d'Ascencio ;
- aux responsables de haut niveau qui, sans être membre de l'organe visé supra, dispose d'un accès régulier à des Informations privilégiées concernant directement ou indirectement la société et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la société ;

ci-après « les dirigeants »

- aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées en raison de leur implication dans la préparation d'une opération déterminée.

Informations privilégiées

« Une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, la Société, un ou plusieurs Instruments financiers, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés. »

Ascencio veille à ce que les informations privilégiées soient rendues publiques dès que possible et d'une façon permettant un accès rapide et complet à ces informations ainsi qu'une évaluation correcte et rapide de celles-ci par le public.

Ascencio affiche et conserve, sur son site internet, pour une période d'au moins

5 ans, toutes les informations privilégiées qu'il est tenu de publier.

Ascencio peut, sous sa propre responsabilité, différer la publication d'une information privilégiée à condition que toutes les conditions suivantes soient réunies :

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l'émetteur ;
- le retard de la publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur ;
- l'émetteur est en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information.

Lorsque l'émetteur a différé la publication d'une information privilégiée, il informe par écrit la FSMA immédiatement après la publication de l'information.

Initié

Toute personne qui dispose d'une information privilégiée ne peut :

- faire usage de l'information privilégiée en acquérant ou cédant, pour son compte ou pour le compte de tiers, directement ou indirectement, des Instruments Financiers ;
- faire usage de l'information privilégiée en annulant ou modifiant un ordre de bourse qui a été passé avant que la personne ne détienne l'information privilégiée ;
- recommander, sur la base de cette information privilégiée, à une autre personne d'acquérir ou de céder des Instruments Financiers concernés ou inciter cette personne à procéder à une telle acquisition ou à une telle cession ;
- recommander, sur la base de cette information privilégiée, à une autre personne d'annuler ou de modifier un ordre de bourse existant ou inciter cette personne à procéder à une telle annulation ou modification ; et

- divulguer à une autre personne l'information privilégiée, sauf si et à condition que :
 - cette divulgation ait lieu dans le cadre normal de l'exercice de son travail, de sa profession ou de ses fonctions ;
 - le destinataire de l'information soit soumis à une obligation légale, réglementaire, statutaire ou contractuelle de confidentialité ; et
 - cette divulgation soit limitée sur base du « need to know ».

Liste d'initiés

Le compliance officer établit et tient à jour une liste de toutes les personnes qui ont un accès à l'Information privilégiée. Cette liste comprendra une section appelée « section des initiés permanents » reprenant toutes les personnes qui, en raison de leur fonction ou de leur position, ont, en permanence, accès à l'ensemble des Informations privilégiées de la Société.

Le compliance officer prend toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur la liste d'Initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et réglementaires qui en découlent et aient connaissance des sanctions applicables en cas d'opération d'initié ou de divulgation illicite d'Information privilégiée.

Publication des transactions effectuées par les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes

Les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées doivent notifier au compliance officer et à la FSMA toute transaction³⁰ effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de FSMA.

Ces transactions seront ensuite publiées sur le site internet de la FSMA.

28. Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission.

29. Loi du 27 juin 2016 modifiant, en vue de transposer la directive 2013/50/UE et de mettre en œuvre le règlement 596/2014, la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, 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 des marchés réglementés, ainsi que la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

30. C'est-à-dire toutes transactions ultérieures une fois le montant total de 5.000 EUR atteint au cours d'une année civile.

Périodes fermées et d'interdiction

Outre les interdictions visées ci-dessus, les dirigeants ne peuvent effectuer d'opérations sur Instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant une période fermée à savoir :

- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats annuels ;
- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats semestriels.

étant entendu qu'à chaque période s'ajoute le jour de bourse au cours duquel la publication des résultats a lieu.

Les dirigeants ne peuvent en outre effectuer d'opérations sur instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant une période pendant laquelle la société et/ou certains dirigeants sont en possession d'une information privilégiée.

« Risk Manager »

Madame Stéphanie Vanden Broecke, dirigeant effectif, assume la fonction de risk manager au sein d'Ascencio.

La politique de gestion des risques fait partie intégrante de la stratégie et de la bonne gouvernance d'Ascencio. Il s'agit d'un processus continu par lequel elle traite méthodiquement les risques inhérents ou externes à ses activités et ce, dans une recherche de performance durable.

La politique de gestion des risques et la méthodologie développée consistent en l'identification, l'analyse et le traitement des risques selon un processus annuel à réaliser par le risk manager en collaboration avec les personnes clés d'Ascencio et en fonction des compétences et responsabilités de chacun au sein de l'organisation.

Le processus de gestion des risques doit permettre l'identification et l'appréhension des aléas positifs ou négatifs des facteurs qui affectent les activités ou la stratégie de la société.

Une approche structurée de la gestion des risques impose une bonne

interprétation des guides, standards et cadre de référence de la gestion des risques et la mise en place de différents outils tels que la cartographie et le registre des risques.

Les risques font l'objet d'une évaluation annuelle mais sont suivis de manière périodique au sein des réunions des dirigeants effectifs, du comité d'audit et enfin, du conseil d'administration du gérant statutaire.

Les différents axes de cette évaluation sont :

- l'environnement général de la société (« Le Marché ») ;
- son cœur de métier (« Les Opérations ») ;
- la gestion des ressources financières ;
- l'évolution de la réglementation applicable à la société et à ses activités, en Belgique, en France et en Espagne.

Pour plus d'information sur la gestion des risques, nous nous référons à la section « Facteurs de risques » du présent rapport.

« Audit interne indépendant »

Conformément à l'article 17 §3 de la loi SIR, la fonction d'auditeur interne indépendante a été confiée pour un terme de trois ans à la SPRL « Quiévreux Audit Services » représentée par Christophe Quiévreux, dont le siège social est sis rue Louis de Geer, 6 à 1348 Louvain-La-Neuve (TVA BE 0628.554.951).

Madame Michèle Delvaux, dirigeant effectif, a été désignée comme responsable en interne de la fonction d'audit interne.

L'auditeur interne exerce une activité de contrôle et de conseil et s'assure de la régularité de la gestion de l'entreprise relativement au suivi de ses procédures.

Cette mission s'exécute en trois phases :

- une phase préparation où l'auditeur prépare sa mission en prenant connaissance du contexte et du référentiel applicable (procédures, réglementation, bonnes pratiques, environnement de contrôle). Il évalue

à partir des objectifs de bonne gestion les forces et faiblesses apparentes ;

- une phase d'audit proprement dit : l'auditeur réalise et vérifie la mise en place et l'efficacité des procédures dans différents domaines opérationnels, financiers et de gestion. Il dispose pour se faire d'un accès élargi à toute l'information pertinente. Aucune activité, ni entité de la société n'est exclue de son champ d'investigation ;
- une phase de synthèse et des recommandations aux organes de la société. A cet égard, l'auditeur interne dispose d'une ligne de communication directe avec le comité d'audit, le conseil d'administration et son président ainsi qu'avec le Commissaire. Son rapport de synthèse est présenté en comité d'audit qui en fera le relais au conseil d'administration.

Sur une base annuelle, l'auditeur interne évalue :

- la fonction de compliance officer ;
- la fonction de risk manager ;
- le respect des délégations de pouvoirs pour les principaux contrats et paiement (achat, investissement et débours principaux) ;
- la revue des principaux risques financiers.

Sur un cycle de trois ans, l'audit interne portera sur :

- la première année, le processus de location ;
- la deuxième année le processus d'investissement, de rénovation et de travaux ;
- la troisième année, les fonctions de supports (IT, Legal, Insurance).

Le deuxième cycle a été réalisé au cours de l'exercice 2015/2016 et l'auditeur interne a remis son rapport en date du 9 septembre 2016. Ce rapport a été présenté au comité d'audit qui en a fait le relais au conseil d'administration.

La rémunération de la SPRL « Quiévreux Audit Services » s'élève à 12.950,41 EUR HTVA pour l'exercice écoulé.

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, pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

1. la structure du capital, avec le cas échéant une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente.

2. toute restriction légale ou statutaire au transfert de titres ;

3. les détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et une description de ces droits ;

4. le mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier ;

5. toute restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.

Le capital social d'Ascencio SCA s'élève à 38.188.116 EUR et est représenté par 6.364.686 actions au 30 septembre 2016. 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.

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

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

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

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

6. les accords entre actionnaires, qui sont connus de l'émetteur et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote ;

Les actionnaires du gérant statutaire de la SIR, Ascencio SA (les actionnaires de référence) se sont consentis des droits de préférence, des options d'achat et de vente d'actions d'Ascencio SA dont l'exercice est susceptible d'entraîner une modification du contrôle du gérant statutaire d'Ascencio SCA.

Au surplus, il n'existe pas de restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la société.

7. les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de l'émetteur ;

En vertu des accords intervenus entre les actionnaires de référence³¹, 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 ;
- les administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du code des sociétés 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.

En ce qui concerne les règles applicables à la modification des statuts, conformément à la législation SIR, tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA pour approbation. Au surplus, les règles édictées par le code des sociétés s'appliquent.

8. les pouvoirs de l'organe d'administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions ;

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 36.223.380 EUR. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater du 18 décembre 2014 et est renouvelable. Le solde du capital autorisé s'élève au 30 septembre 2016 à 35.131.872 EUR.

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 18 décembre 2014.

Pour le surplus, nous nous référons à la section « Déclaration de Gouvernance d'entreprise » du présent rapport.

9. tous les accords importants auxquels l'émetteur est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de l'émetteur à la suite d'une offre publique d'acquisition, et leurs effets, sauf lorsque leur nature est telle que leur divulgation porterait gravement atteinte à l'émetteur ; cette exception n'est pas applicable lorsque l'émetteur est spécifiquement tenu de divulguer ces informations en vertu d'autres exigences légales ;

La société a conformément aux usages prévu dans ses contrats de financement des clauses de changement de contrôle qui permettent à la banque de demander un remboursement anticipé des crédits en cas de changement de contrôle de la société. La réalisation de ces clauses pourrait avoir un impact négatif sur la société. Ces clauses font l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des actionnaires conformément à l'article 556 du code des sociétés.

10. tous les accords entre l'émetteur et les membres de son organe d'administration ou son personnel, qui prévoient des indemnités si les membres de l'organe d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition.

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 équivalait au montant annuel de la rémunération.

Pour une évaluation de cette indemnité potentielle, nous nous référons à la section « Rapport de rémunération » du présent rapport.

31. 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.

SYNTHÈSE

DES COMPTES CONSOLIDÉS

COMMENTAIRES GÉNÉRAUX SUR LE BILAN CONSOLIDÉ
ANNUEL CLÔTURÉ AU 30 SEPTEMBRE 2016

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
ACTIF	583.004	531.265
Immeubles de placement	572.132	520.974
Autres actifs non courants	1.698	1.066
Créances commerciales	4.603	4.234
Trésorerie	3.341	3.153
Autres actifs courants	1.229	1.837
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	583.004	531.265
Capitaux propres	318.032	287.620
Dettes financières non courantes	186.723	160.830
Autres passifs non courants	17.162	20.151
Dettes financières courantes	48.772	53.733
Autres passifs courants	12.315	8.931
RATIO D'ENDETTEMENT (*)	42,7%	42,2%

(*) Calculé conformément à l'AR du 13/07/2014.

**JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES
DE PLACEMENT**

572 MILLIONS EUR

**VALEUR DU PORTEFEUILLE
À PÉRIMÈTRE CONSTANT**

+ 3%

À L'ACTIF

Au 30 septembre 2016, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 572,1 millions EUR, représentent 98,1 % de l'actif consolidé, dont

- 345,3 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 199,0 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 27,8 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

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

Investissements de l'exercice

Au cours de l'exercice, Ascencio a procédé à trois acquisitions en France et trois acquisitions en Espagne pour un montant d'investissement total de 56 millions EUR :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis 3 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de 3 SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 million EUR ;
- le 1^{er} mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant 3 magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 million EUR ;
- le 16 septembre 2016, Ascencio a acquis un magasin But de 7.000 m² situé dans la zone commerciale de Houdemont. En base annuelle, il génère 0,8 million EUR de loyers.

Ascencio a par ailleurs agrandi son site de Caen de 1.340 m² afin de permettre à son locataire Intersport d'augmenter sa surface de vente à 3.340 m². Sur le site de La Louvière, Ascencio a construit 2.500 m² de surfaces commerciales supplémentaires qui ont été prises en location par Trafic et par Club.

Désinvestissements de l'exercice

Au cours de l'exercice, Ascencio a procédé à plusieurs cessions d'immeubles non stratégiques pour un montant total de 22 millions EUR :

- le 23 décembre 2015, Ascencio a cédé à la ville de Verviers l'ensemble de ses propriétés situées dans cette ville ;
- le 31 mai 2016, Ascencio a cédé l'immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m² situé à Heppignies ;
- le 26 septembre 2016, Ascencio a vendu un portefeuille de 17 immeubles comprenant 16 emplacements commerciaux situés à Mont-sur-Marchienne, Charleroi, Herstal, Spa, Soignies, Seraing, Leuze, Lessines, Florennes, Courcelles, Marcinelle (3), Virton, Couvin et Andenne pour une surface totale proche de 15.000 m², ainsi que l'immeuble semi-industriel de Braine l'Alleud (2.630 m² de surfaces de bureaux et d'entrepôts).

À périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 3% résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation.

Les actifs courants du bilan s'élèvent à 9,2 millions EUR, dont principalement

- 4,6 millions EUR de créances commerciales ;
- 3,3 millions EUR de trésorerie.

AU PASSIF

Les dettes financières s'élèvent à 235,5 millions EUR (contre 214,6 millions EUR au 30 septembre 2015), dont

- 186,7 millions EUR à plus d'un an ;
- 48,8 millions EUR à moins d'un an.

L'augmentation des dettes financières résulte du financement par endettement des investissements réalisés durant l'exercice.

Outre les dettes financières à plus d'un an, les passifs non courants comprennent principalement la valeur négative des instruments de couverture (14,2 millions EUR).

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 42,7% au 30 septembre 2016 contre 42,2% au 30 septembre 2015.

Ascencio dispose au 30 septembre 2016 d'une capacité d'investissement de 85 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50% et est en mesure de poursuivre sa croissance via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique, en France et en Espagne correspondant à sa stratégie et répondant à ses critères de qualité et de rentabilité.

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
REVENUS LOCATIFS	38.835	35.978
Charges relatives à la location	-87	-100
Charges locatives non refacturées	-286	-413
RÉSULTAT IMMOBILIER	38.462	35.465
Autres recettes et frais d'exploitation	25	-12
Charges immobilières	-2.382	-2.308
Frais généraux	-3.235	-2.807
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	32.870	30.338
<i>Marge opérationnelle (**)</i>	84,6 %	84,3 %
Revenus financiers	1	1
Charges d'intérêts nettes	-7.307	-6.846
Autres charges financières	-204	-195
Impôts sur le résultat courant (*)	-343	-360
RÉSULTAT NET COURANT (**)	25.017	22.938
Résultat sur vente d'immeubles de placement	120	-50
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.005	-2.518
Autre résultat sur portefeuille	0	90
Résultat sur le portefeuille	15.125	-2.478
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	162	2.364
Exit Tax	50	-43
Impôts différés	-118	-235
RÉSULTAT NET	40.237	22.547

(*) Impôts hors impôts différés et hors exit tax.

(**) Il s'agit d'un Indicateur Alternatif de Performance («IAP») utilisé par Ascencio dont la définition, l'utilité et la réconciliation figurent dans le lexique des IAP à la fin du présent rapport annuel.

Les revenus locatifs de l'exercice sont en hausse de 7,9% par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent à 38,8 millions EUR.

Cette progression résulte des investissements réalisés

- durant l'exercice précédent : acquisition d'un retail park à Couillet et de quatre immeubles commerciaux en Belgique et en France en mars 2015 ;
- durant l'exercice en cours : acquisition de trois magasins Grand Frais en France le 22 décembre 2015 et de trois immeubles commerciaux en Espagne le 1^{er} mars 2016.

A périmètre constant, les loyers sont stables (- 0,2%).

Le tableau ci-après reprend les revenus locatifs par pays :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015	
Belgique	24.784	64 %	24.602	68 %
France	13.019	33 %	11.376	32 %
Espagne	1.033	3 %	0	0 %
TOTAL	38.836	100 %	35.978	100 %

Le résultat immobilier atteint 38,5 millions EUR (contre 35,5 millions EUR en 2014/2015).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 32,9 millions EUR (30,3 millions EUR l'exercice précédent), soit une progression de 8,3 %. La **marge opérationnelle**³² s'établit à 84,6 %.

Les investissements de l'exercice ayant été financés par endettement, les charges d'intérêts s'élèvent à 7,3 millions EUR contre 6,8 millions EUR en 2014/2015.

Le **coût moyen de l'endettement**³² (marges et coût des instruments de couverture inclus) s'élève à 3,09 %, en baisse par rapport à celui de l'exercice 2014/2015 (3,47 %).

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en mars 2016 en Espagne et de la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le **résultat net courant**³² s'élève à 25,0 millions EUR, soit une progression de 9,1 % par rapport à l'exercice précédent.

Les éléments non monétaires du compte de résultats s'élèvent à

- + 15,0 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40), résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation ;
- + 0,2 million EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,1 million EUR d'impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5 %) des plus-values latentes sur les actifs français.

Le résultat net de l'exercice s'établit à 40,2 millions EUR contre 22,5 millions EUR l'exercice précédent.

DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

NOMBRE D'ACTIONS	30/09/2016	30/09/2015
Nombre moyen pondéré d'actions	6.364.686	6.182.768
Nombre total d'actions existantes	6.364.686	6.182.768
RESULTATS PAR ACTION (000 EUR)		
Résultat net courant par action (EUR) ³²	3,93	3,71
Résultat net par action (EUR)	6,32	3,65
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)		
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	318.032	287.620
VAN par action (EUR)	49,97	46,52
Retraitements :		
Juste valeur des IRS (Interest Rate Swaps) reprise au passif (000 EUR)	14.231	14.489
Valeur d'Actif Net (VAN) excluant la juste valeur des IRS (000 EUR)³²	332.263	302.109
Nombre d'actions	6.364.686	6.182.768
VAN par action excluant la juste valeur des IRS (EUR)	52,20	48,86

32. La marge opérationnelle, le coût moyen de l'endettement, le résultat net courant et la VAN par action excluant la valeur des IRS sont des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Ascencio. La définition, l'utilité et la réconciliation de ces IAP figurent dans le lexique repris à la fin du rapport annuel.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2017 d'approuver les comptes annuels au 30 septembre 2016 (dont un résumé est fourni dans la section « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport annuel) et de distribuer un dividende brut de 3,20 EUR par action.

Sur base de cette proposition, le résultat net statutaire serait affecté comme présenté dans le tableau ci-après :

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
A. RÉSULTAT NET	40.237	22.547
B. TRANSFERTS AUX/DES RÉSERVES	19.870	3.690
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	15.005	-2.518
- exercice comptable	15.005	-2.518
- exercices antérieurs	0	0
- réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	162	2.358
- exercice comptable	162	2.358
- exercices antérieurs	0	0
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	0	0
- exercice comptable	0	0
- exercices antérieurs	0	0
7. Transferts à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transferts à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9. Transferts à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves	4.703	3.850
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1^{er}, AL. 1^{er}	11.652	18.292
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	8.715	565

Le gérant statutaire entend ainsi maintenir une politique de distribution de dividende basée sur le résultat net courant consolidé généré par la société.

	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
Résultat net courant consolidé par action (EUR)	3,93	3,71	3,75
Dividende brut* par action	3,20	3,05	3,00

(*) Pour 2015/2016, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2017.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR :

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13/07/2014 RELATIF AUX SIR	30/09/2016 (000 EUR)	30/09/2015 (000 EUR)
RÉSULTAT NET STATUTAIRE	40.237	22.547
(+) Amortissements	65	64
(+) Réductions de valeur	107	44
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-3.607	-234
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	-162	-2.358
(+/-) Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	0	0
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	422	50
(+/-) Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-11.399	2.752
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	25.663	22.865
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	-10.822	0
(-) Plus-values réalisées(*) sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-276	0
(+) Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	-11.098	0
TOTAL ((A + B) x 80 %)	11.652	18.292
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	0	0
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	11.652	18.292
MONTANT DISTRIBUÉ	20.367	18.857
(*) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.		
% DU RÉSULTAT CORRIGÉ DISTRIBUÉ	79,36 %	82,47 %

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

	30/09/2016	30/09/2015
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	37.271	36.180
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	242.240	234.055
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	28.518	419 (*)
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-10.389	-9.786
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 (+/-)	-14.327	-14.489
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	283.313	246.379
FONDS PROPRES STATUTAIRES APRÈS DISTRIBUTION	297.500	268.600
MARGE RESTANTE APRÈS DISTRIBUTION	14.187	22.221

(*) Sous déduction de 5.828 KEUR de réserve de variation de valeur des immeubles qui ont été déclarés disponibles par l'Assemblée Générale du 15/09/2009.
Au 30/09/2016, ce montant de 5.828 KEUR de réserves rendues disponibles a été reclassé dans les fonds propres.

RAPPORT IMMOBILIER

SOMMAIRE

- 46** – LE MARCHÉ DES COMMERCE EN BELGIQUE
- 50** – LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE
- 53** – LE MARCHÉ DES COMMERCE EN ESPAGNE
- 56** – CHIFFRES CLÉS
- 57** – ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
- 58** – VALEUR ASSURÉE
- 58** – GESTION OPÉRATIONNELLE
- 59** – BAIL COMMERCIAL TYPE
- 59** – VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)
- 59** – DURÉE RÉSIDUAIRE DES CONTRATS
- 60** – PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ D'ASCENCIO

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN BELGIQUE

Indicateurs macroéconomiques

Après deux années de croissance modérée, l'économie belge devrait poursuivre sa reprise à un rythme plus lent en 2017. Malgré une décroissance tendancielle de l'emploi industriel, et les annonces récentes de restructurations dans les secteurs bancaires et de l'assurance, le taux global de l'emploi poursuit sa tendance positive au niveau macro-économique.

La croissance belge en 2016 est attendue à + 1,4%, l'effet négatif des attentats de Bruxelles ayant été compensé par une demande intérieure et étrangère dynamique. Pour 2017, on s'attend à une légère décélération sur un rythme annuel de + 1,2%.

À long terme, une croissance « molle » jusqu'à 2020 est attendue aux alentours de + 1,5%, à comparer

avec les + 2% d'avant crise. Les plus grands enjeux demeurent le fort taux d'endettement public, ainsi que les effets à terme du Brexit. Mais la politique de financement accommodante de la Banque Européenne devrait aider à contrebalancer ces risques.

Les indices de confiance sont en baisse depuis août, suite aux annonces de restructurations dans l'industrie et les secteurs de la banque et de l'assurance.

Le marché locatif

Le marché du retail périphérique apparaît comme le plus stable depuis les dernières années. De nombreux retail park connaissent des projets de redéveloppement et montent en gamme. Ainsi le parc Redevco de Kuringen Hasselt ou le redéveloppement de l'ancien site Ikea à Ternat.

Par conséquent, on observe dans ce marché une nette amélioration des formats, de l'architecture et des localisations : la tendance s'éloigne de plus en plus de la « boîte à chaussures » classique et bon marché, et tend plutôt vers des designs de grande qualité tels que Bellefleur à Couillet, D-Shopping à Deinze et Be-Mine à Beringen .

La demande évolue aussi vers du commerce périphérique plus haut-de-gamme, avec des enseignes typiques du commerce de centre-ville, comme H&M. Dans ce segment, elles peuvent atteindre un autre type de consommateurs et bénéficier de loyers beaucoup plus bas que dans les « high streets ».

Le take-up global en Belgique en 2015 atteignait un niveau acceptable de presque 340.000 m², plus ou moins le même niveau que les années précédentes.

Il faut rester prudent pour l'année 2016 car si l'on ne retient pas toute une série d'opérations publiées à la moitié du mois de janvier 2016, et en fait engagées en 2015, sur le reste du premier trimestre 2016 l'activité fut faible et seulement 78.500 m² y sont enregistrés.

Le take-up recensé sur le deuxième trimestre se situait à 164.000 m² fin juin 2016.

Le segment retail de périphérie performait mieux que la moyenne, et dans les centres commerciaux, il y avait moins d'activité que les années précédentes, signe d'une certaine prudence des enseignes dans le contexte des attentats.

Dans le segment « out of town », la transaction la plus importante au cours du deuxième trimestre 2016 fut les 1.832 m² loués par C&A au Be-Mine à Beringen. Au troisième trimestre 2016, ce fut H&M avec 2.000 m² à Froyennes.

PRISE EN OCCUPATION (000 M²)



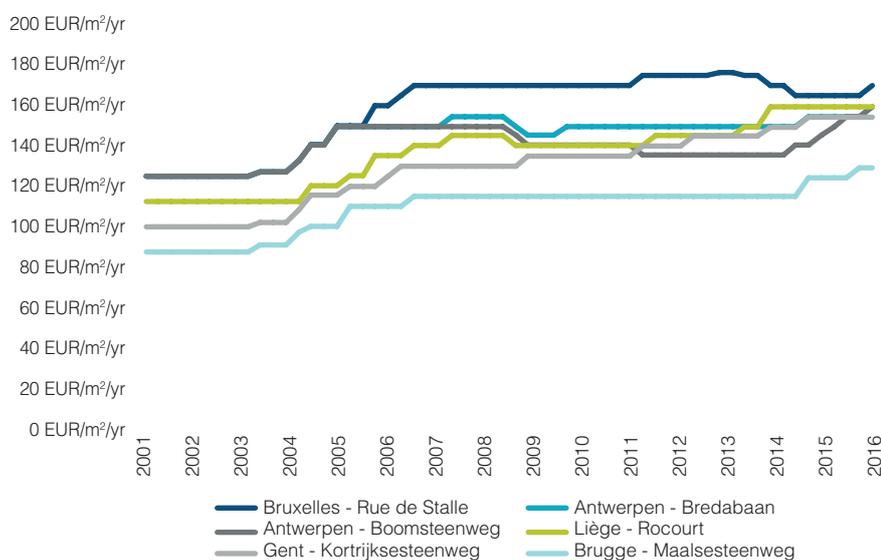
Source : Cushman & Wakefield

TRANSACTION EN PÉRIPHÉRIE (DIFFÉRENTES TRANSACTIONS ET M²)



Source : Cushman & Wakefield

**LOYERS « PRIME » : RETAIL DE PÉRIPHÉRIE, EUR / M² / AN
(PRIME BOUTIQUES DE 1000 M²)**



Source: Cushman & Wakefield

Les loyers

Les loyers prime pour les meilleurs retail parks à travers la Belgique varient de 100 EUR / m² / an sur des localisations telles que Mons jusqu'à 160 EUR/m² / an à Zaventem. Ils restent d'une grande stabilité depuis les dernières années, mais l'on note une très légère tendance à la hausse depuis quelques trimestres pour les meilleurs projets. Cela reflète la demande soutenue et la nette tendance à l'amélioration de ce segment de marché en termes de gamme ; la présence désormais d'enseignes typiques « high street » et l'amélioration de l'architecture dans ce segment poussent lentement mais sûrement les loyers à suivre le rythme.

Le marché de l'investissement

Malgré un troisième trimestre consécutif de baisse des volumes investis, le marché de l'investissement belge reste dynamique, avec 900 millions EUR investis au cours du deuxième trimestre. Cela porte le total des volumes investis depuis le début de l'année à environ 1,9 milliard EUR (y compris les achats pour occupation propre), ce qui représente une augmentation de 25 % par rapport à 2015 à la même période.

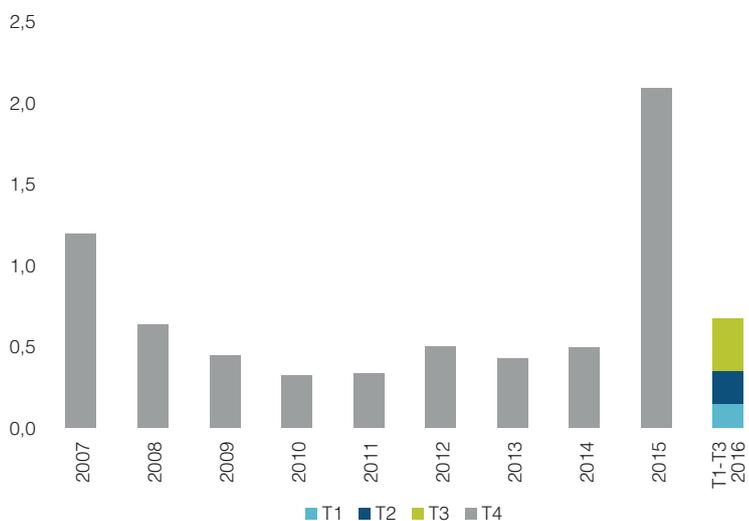
Environ 120 transactions ont été recensées depuis le début de l'année, ce qui confirme une activité dynamique sur le marché de l'investissement.

Le Brexit devrait avoir un impact plutôt limité sur le marché belge et nous devrions continuer à vivre dans un contexte de taux d'intérêt très bas dans les prochains mois, ainsi le marché de l'investissement devrait rester dynamique.

Les volumes d'investissement pourraient augmenter jusqu'à 4,5 milliards EUR d'ici la fin 2016, au vu des quelques transactions significatives encore attendues dans tous les secteurs du marché avant la fin de l'année.

Dans l'immobilier commercial, 360 millions EUR ont été investis

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER COMMERCIAL (EN MILLIARDS EUR)



Source: Cushman & Wakefield

depuis le début de l'année, en grand contraste avec l'année record 2015 et ses 2,1 milliards EUR investis. Cependant, l'activité reste intense, avec plus de 65 transactions recensées, allant de 1 million EUR à 28 millions EUR. Les récentes menaces terroristes ont pu mettre certaines transactions retail en stand-by, bien que des transactions importantes soient encore dans le pipeline pour le reste de 2016.

Les opérations les plus importantes du trimestre sont l'achat du Demerstraat 21-25 à Hasselt par QRF pour 28 millions EUR et l'acquisition de la Chaussée d'Ixelles 60-68 à Bruxelles par Triuva pour 24 millions EUR. Le D-Shopping Deinze, acheté pour 20 millions EUR par Bimmo complète le podium.

Le marché retail en 2015 a été caractérisé par une très forte présence des investisseurs étrangers, principalement tirée par l'acquisition chinoise des centres commerciaux Wijnegem et Waasland.

L'image est fortement différente depuis le début de l'année, les investisseurs belges représentant plus de 80 % du total.

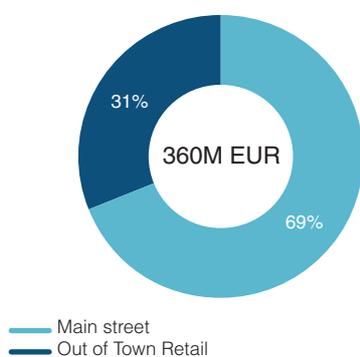
Les investisseurs belges sont présents dans sept des dix plus grandes transactions depuis le début de l'année.

La forte compression des rendements observée depuis mi-2014 a ralenti, mais a repris depuis le début de l'année 2016.

Les rendements retail prime dans le segment « high street » ont atteint un seuil historique de 3,50 % au deuxième trimestre et sont les seuls témoins d'une compression ce trimestre.

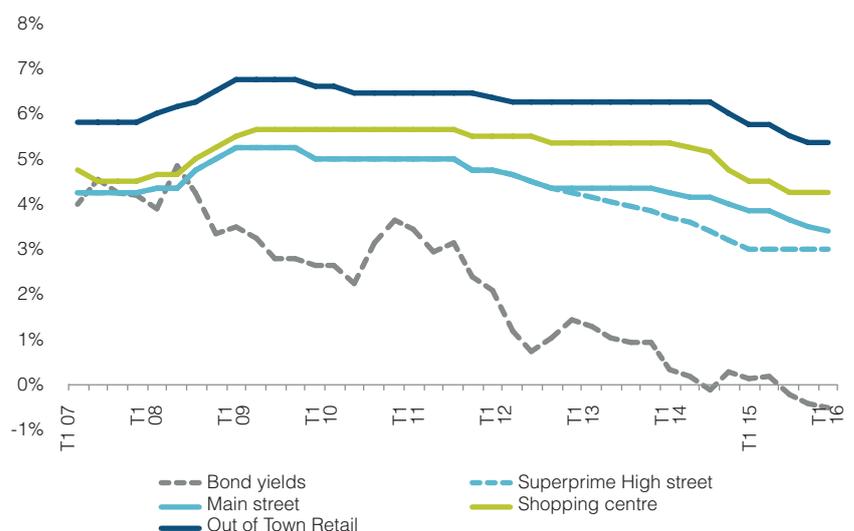
En effet, les rendements « prime » en centres commerciaux et « out of town » sont restés inchangés, respectivement à 4,25 % et 5,35 %. Pour les « trophy assets » sur certaines localisations particulières, on trouve encore des rendements « SuperPrime » autour ou en dessous de 3 %.

RÉPARTITION DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT PAR SEGMENT DE DÉTAIL, PREMIER SEMESTRE 2016



Source : Cushman & Wakefield

RENDEMENT « PRIME » DANS LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DE DÉTAIL



Source : Cushman & Wakefield

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

Après avoir marqué le pas à la fin de 2015, la consommation des ménages a progressé de 1% au premier trimestre 2016, sa plus forte croissance trimestrielle depuis 2006. Portée par la reprise du marché automobile et l'Euro 2016, mais affectée par la météo maussade du printemps, les attentats et le chômage à un haut niveau, la reprise est fragile, comme l'ont encore récemment confirmé les difficultés de plusieurs grandes enseignes françaises.

Suite au Brexit, les perspectives de croissance pour la France en 2017 ont été revues à la baisse, de 1,5% à 1,2%. Dans le même temps, le climat des affaires dans le commerce de détail, bien qu'inférieur aux niveaux observés avant les attentats de Paris du 13 novembre s'est redressé. La consommation des ménages est, quant à elle, restée stable au deuxième trimestre.

Sur l'ensemble de 2016, l'INSEE prévoit ainsi une hausse de la consommation assez proche de celle de l'année 2015, de + 1,6%. Grace à un faible taux d'inflation, le pouvoir d'achat devrait encore progresser de 1,7% en 2016 après + 1,6% en 2015.

La France demeure l'un des marchés prioritaires pour le développement des enseignes internationales qui recherchent les meilleurs emplacements pour bénéficier du flux touristique. L'avenue des Champs-Élysées, l'avenue Montaigne, la rue du Faubourg Saint-Honoré et la rue Saint-Honoré demeurent très prisées, comme en attestent les arrivées récentes de Coach, Tony Burch et Alexander McQueen.

Le marché locatif

Si la consommation des ménages reste bien orientée, l'attentisme des enseignes, alimenté par plusieurs facteurs d'incertitudes, continue de peser sur le marché français. Les performances des enseignes et leur rythme d'expansion varient toutefois très sensiblement selon le mode de distribution, les secteurs d'activité ou la géographie des actifs. Les marchés les plus dépendants de la clientèle internationale, grands magasins parisiens ou axes majeurs de la capitale sont ainsi fortement affectés par l'accroissement de la menace terroriste. Les enseignes continuent ainsi de rationaliser leur réseau de magasins au profit des emplacements les plus rentables et les plus fréquentés, alimentant les transferts vers les meilleures artères, les plus grands centres commerciaux ou les retail parks les plus modernes et s'appuyant sur une vaste zone de chalandise.

Dans ce contexte difficile, marqué par une menace terroriste importante, un climat social difficile, et un marché de l'emploi toujours en berne, l'activité du commerce spécialisé peine à se redresser.

Si les commerces de périphérie s'en sortent bien (+ 1,2% en cumul), les boutiques de centre-ville souffrent davantage du contexte actuel, avec des reculs allant de - 3,6% pour les commerces de pieds d'immeubles à - 1,1% pour les boutiques de centres commerciaux. Hormis l'hygiène beauté, tous les secteurs enregistrent des évolutions négatives.

Finalement, l'activité du commerce spécialisé qui avait enregistré des évolutions correctes depuis le début de l'année, est à -0,2% en cumul sur 5 mois.

Les commerces de périphérie, une alternative sérieuse pour les enseignes

Le marché des commerces de périphérie est très hétérogène (boîtes commerciales regroupées en entrée de ville, boîtes isolées, parcs d'activités commerciales architecturés), mais connaît depuis quelques années des évolutions structurelles fortes.

Sur ce type d'actifs, les enseignes, tant nationales qu'internationales, restent très sensibles à l'emplacement. Il s'agit d'ailleurs de leur premier critère d'installation.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES (EN %)	2016 ⁽²⁾	2015 ⁽¹⁾
Croissance du PIB	1,5	1,2
Prix à la consommation	1,1	0,1
Taux de chômage ⁽³⁾	10,2	10,2
Consommation des ménages	1,4	1,5

Source : Oxford Economics

(1) Estimation / (2) Prévision / (3) En France métropolitaine.

VALEURS LOCATIVES PRIME (EUR/M ² /AN) PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES ⁽¹⁾	4 ^e TRIMESTRE 2014	4 ^e TRIMESTRE 2015
France	180	180

Source : Cushman & Wakefield

(1) Pour 1.000 m² et des produits neufs et situés sur des emplacements de première catégorie dans des zones à fortes chalandises.

Les ouvertures de retail parks se poursuivent. Les concepts les plus innovants, offrant un maximum de services et un emplacement de premier ordre en termes de transports, connaissent un bon taux de remplissage.

Très prisés par les consommateurs, les concepts de Villages de marques (outlets) continuent également de se développer et attirent de plus en plus d'enseignes. Dans un contexte de faible croissance du pouvoir d'achat, le développement de ces nouveaux produits correspond à une offre plus adaptée aux attentes des consommateurs (choix, prix, etc.) et représente un circuit privilégié et qualitatif pour écouler les invendus des marques.

Perspectives marché locatif

Les centres commerciaux et les commerces de périphérie régionaux et suprarégionaux, grâce à leur capacité à améliorer leur qualité d'accueil et leur développement de stratégie cross-canal, continuent de gagner des parts de marché, alors que la fréquentation des centres commerciaux recule de -3,7% en cumulé sur l'ensemble des trois premiers trimestres de 2016.

Le marché de l'investissement

Le déséquilibre offre/demande sur les produits de commerce, couplé à des taux bas sur les OAT³³, maintient une pression toujours forte sur les taux de rendement « prime ». On constate ainsi un retour aux niveaux historiquement bas de 2007, voire même en deçà pour les pieds d'immeubles.

Le commerce a une fois de plus démontré son attractivité auprès des investisseurs. Les obligations d'état ont vu leur rémunération retomber à un point bas au deuxième trimestre 2016 (0,21% fin juin), augmentant le spread avec les taux prime. Le différentiel de taux atteint désormais plus de 279 pdb pour les commerces de pieds d'immeubles et près de 480 pdb pour les commerces de périphérie.

Les volumes d'investissement en commerce ont atteint 2,3 milliards EUR au premier semestre 2016, confortant l'excellente performance réalisée en 2015. Les montants engagés sur l'ensemble de l'année 2016 devraient atteindre 5 milliards EUR.



Les transactions de taille significative ont nettement contribué à ce résultat : 7 opérations de plus de 100 millions EUR, totalisant 1,3 milliard EUR, ont été recensées au cours des 6 derniers mois, dont 4 sur des actifs de périphérie. Les transactions d'un montant compris entre 30 et 100 millions EUR ont, quant à elles, totalisé 612 millions EUR, soit 27% des engagements.

La plus grande liquidité des produits commerce perdure, et le poids de cette classe d'actif dans le marché est plus élevée que par le passé grâce à un nombre plus élevé de produits proposés à la vente. Si le marché parisien demeure avant tout un marché de bureaux, le commerce tire son épingle du jeu et représente une bonne part des investissements réalisés (20%).

33. Les obligations assimilables du Trésor français généralement connues sous leur sigle : OAT sont des emprunts d'État, émis pour une durée de 5 ans minimum et 50 ans maximum. Leur crédit est celui de l'État. Il s'agit donc de titres de dette de l'État.

Les investisseurs n'en demeurent pas moins sélectifs et prudents dans leurs choix d'investissement. Ils restent également attentifs aux chiffres d'affaires et aux valeurs locatives supportés par les enseignes. A ce titre, l'échelle des taux de rendement se maintient entre actifs prime et non prime.

Les commerces de pieds d'immeubles ont été les plus plébiscités avec 1,1 milliard EUR d'engagements, aidés notamment par la cession par Meyer Bergman et Thor Equities

du « 65, Champs Elysées » pour 490 millions EUR.

Après une année 2015 particulièrement dynamique, avec près d'1,8 milliard EUR engagés grâce, entre autres, à l'acquisition par CIC du portefeuille Franco-Belge « Celsius » pour un montant estimé à 475 millions EUR (partie française), les investissements en centres commerciaux ont retrouvé un niveau d'activité plus classique au premier semestre 2016, avec 310 millions EUR engagés.

RENDEMENTS IMMOBILIERS PRIME (EN %)	4 ^e TRIMESTRE 2014	4 ^e TRIMESTRE 2015
Centres commerciaux régionaux	4,50	4,00
Boutiques	3,50	3,00
Retail parks	5,75	5,00

Source : Cushman & Wakefield

EXEMPLES D'OUVERTURES - PAC (PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES - RETAILPARK)	M ²
2015	332.263
Toulouse Fenouillet - Fenouillet (31)	33.500
Sens Sud - Sens (89)	28.300
SuperGreen - Terville (57)	28.000
Enox - Gennevilliers (92)	26.700
St-Max Avenue - Saint Mixim (60)	15.500
PAC Auchan - Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)	9.000
2016	332.263
La Petite Madelaine - Chambray-les-Tours (37)	31.500
Les Montagnes - Champniers (16)	22.200
Les Blancs-Monts - Cormontreuil (51) ⁽¹⁾	18.500
Parc Avenue - Saint-Mixim (60)	15.500
Cap Emeraude - Pleurtuit (35)	13.500
L'Hippodrome - Toulouse (31)	10.500

Source : Cushman & Wakefield
(1) Extension et redéveloppement.

L'opération la plus importante du premier semestre 2016 est l'acquisition, par Trimax Développement et le Groupe Desjouis auprès d'investisseurs privés, du centre commercial « Nice One », 27 000 m² inaugurés au mois de février 2016, pour un montant de 100 millions EUR. Le reste de l'activité s'est concentré essentiellement sur le segment des transactions comprises entre 30 et 100 millions EUR.

Le taux de rendement « prime », stable d'un trimestre à l'autre, se positionne à 4,25 % au deuxième trimestre 2016, soit son plus bas niveau depuis 2007.

Les commerces de périphérie plébiscités au premier semestre 2016

Après une excellente année 2015 (1,15 milliard EUR investis), les commerces de périphérie ont conservé une tendance similaire au premier semestre 2016, réalisant l'une de leurs meilleures performances historiques avec 860 millions EUR d'engagements, soit 38 % des investissements réalisés en commerce.

Quatre transactions d'envergure, d'un montant unitaire supérieur à 100 millions EUR, ont participé à ce résultat. On citera notamment l'acquisition, par Ares Capital Europe, de deux villages de marques McArthurGlen à Troyes et Roubaix auprès de Resolution Property pour environ 200 millions EUR, le rachat par Frey, Predica et ACM du retail park « Villebon 2 » auprès d'Hammerson pour 170 millions EUR, et enfin l'acquisition, par Meyer Bergman European Retail Properties III, du portefeuille « Octave », composé en majorité de retail parks.

Les engagements en commerce de périphérie du premier semestre 2016 ont été réalisés à 82 % par des investisseurs français.

Le taux « prime » de référence a connu une légère compression au cours des trois derniers mois pour se positionner entre 5,00 et 5,50 % au deuxième trimestre 2016.

Les développements récents dans le secteur des commerces de périphérie

Même si on observe un ralentissement du nombre de projets lancés en blanc, on constate l'ouverture de plusieurs nouveaux parcs commerciaux sur ces deux dernières années.

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN ESPAGNE

Le contexte économique

Les investisseurs continuent à allouer d'importants montants au marché immobilier espagnol. Le volume total des investissements à la fin du troisième trimestre 2016 est estimé à 6 milliards EUR, hors résidentiel. En 2015, le volume annuel était de 10,3 milliards EUR, 6,2 milliards EUR en 2014 et 3 milliards EUR en 2013. Cette activité démontre une confiance confirmée dans une économie espagnole en croissance (voir tableau ci-dessous).

Après les années de récession de 2008 à 2014, le taux d'emploi s'est sensiblement redressé et les salaires recommencent à croître (hors impôts) après une période déflationniste, ce qui laisse entrevoir une certaine capacité de relance de la consommation.

Au niveau intérieur, l'Espagne est sans gouvernement depuis décembre 2015 et après de nouvelles élections générales en juin 2016, il semble qu'une coalition puisse finalement voir le jour avant la fin de l'année.

Au total, le contexte économique reste globalement positif avec un secteur touristique en essor et des prix du pétrole au plus bas.

Avec la confiance des consommateurs en augmentation, l'on constate un retour à de meilleures performances pour les retailers présents dans les meilleures localisations.

Bien que le taux de chômage reste relativement élevé, il faut garder en tête le traditionnel marché du travail dissimulé qui reste important dans les régions rurales et dans le secteur touristique.

Au total, il est généralement admis que le contexte économique s'améliore, entraîné par la consommation qui bénéficie des baisses d'impôts, la baisse du chômage et la baisse des prix du pétrole.

Les disponibilités financières restent importantes grâce aux taux qui restent bas. Ajouté à des niveaux de loyers correctement ajustés et stables, les niveaux de valorisation ne semblent pas excessifs. Le stock de projets des dernières années a été relativement sage, particulièrement dans le commerce.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES (EN%)	2015	2016	2017
Croissance annuelle du PIB	3,2	3,2	2,3
Croissance annuelle de la consommation	3,1	3,3	2,3
Taux de chômage	22,1	19,9	18,1

Source : Oxford Economics 16 septembre 2016

Le marché locatif

Le marché des retail park en Espagne représente environ 1.850.000 m², soit 12,50 % du marché commerce.

Seulement deux retail park ont été livrés en 2015 à Madrid et Séville, et huit seulement ont une surface supérieure à 50.000 m². A noter que les régions de Madrid, Valence et d'Andalousie représentent à elles trois, près de 60 % du stock total sur ce segment de marché.

D'une façon générale, la taille moyenne des retail park oscille entre 10.000 m² et 20.000 m², et ceci représente environ 40 % du marché.

Les « big boxes » représentent quant à elles environ 2.600.000 m². Au total, le marché du retail de périphérie peut être estimé à 4.500.000 m², soit plus du tiers du marché des commerces.

Les grands groupes de distribution internationaux, souvent français, sont présents depuis de nombreuses

années en Espagne, tels les groupe Mulliez (Auchan, Kiabi, Adeo,...), Vivarte (Merkal), Carrefour. Ceux-ci déclinent leurs marques telles Auchan, Kiabi, Norauto, Leroy Merlin, Aki, Bricomart, et continuent avec d'ambitieux plans de développement; s'y ajoutent Conforama, Media Markt, Costco, les groupes Aldi et Lidl.

Plus récemment, IKEA a entrepris de conquérir le marché et a pour objectif de capter 80 % des ménages espagnols, ainsi les ventes ont progressé de 10 % sur un an.

Les loyers des produits « prime » sont attendus en hausse à compter de 2016, le reste du marché restant stable.

Le marché des retail park est quant à lui dans une phase de stabilisation après des baisses continues depuis les crises de 2008 et 2011. En moyenne, les loyers s'établissent à 10 EUR/m²/mois/an jusqu'à 12 EUR/m² pour les formats les plus courants.

Le marché de l'investissement

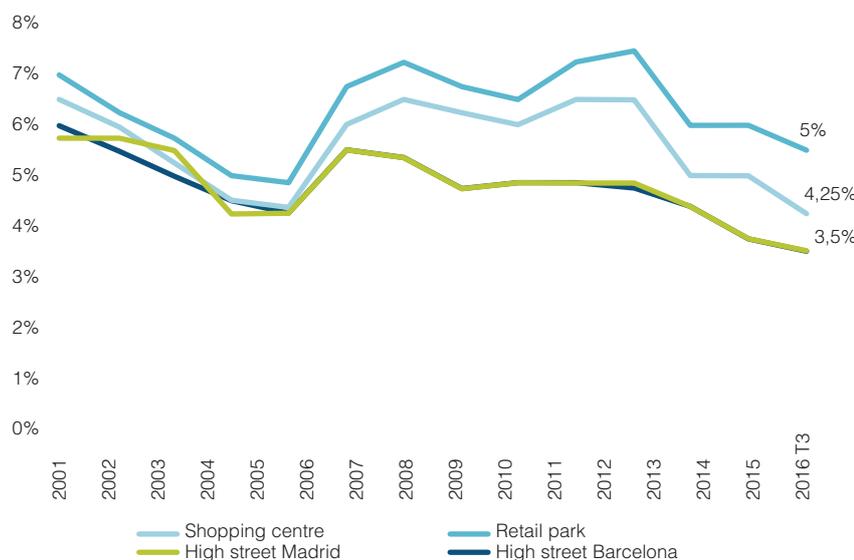
Un flux important de capitaux vers l'Espagne a été observé depuis trois ans. En ce qui concerne le marché immobilier, l'intérêt s'est majoritairement porté sur les produits « core », relativement rares du côté de l'offre. Pour ce qui est des sites plus secondaires, malgré la prudence des acquéreurs potentiels, les conditions de financement favorables contribuent positivement aux engagements sur ce segment.

Il y a ainsi d'une façon générale une abondance de capitaux disponibles sur le marché, très souvent en provenance des REITS espagnoles (les SOCIMIS). Ceci entraîne une pression sur les taux de rendement demandés par les vendeurs qui sont en position favorable. Si l'on ajoute à cela l'aversion des fonds « core » au risque de volatilité des bourses et les rendements excessivement faibles offerts sur le marché des obligations, les fonds recherchant du rendement en immobilier poussent encore les prix à la hausse.

Les taux initiaux nets offerts sur les centres commerciaux « prime » se sont tassés à 4,25 % (loyers stabilisés). Pour les bons centres les taux resteront marginalement plus agressifs, tandis que pour les centres de seconde catégorie, la valorisation par les taux est moins importante. Souffrant de vacance chronique et de revenus incertains, les investisseurs préfèrent mettre en place pour ces actifs commerciaux des business plan afin d'atteindre des TRI de l'ordre de 15 % hors effets de levier.

Les taux initiaux nets pour les retail parks de première catégorie offrent des rendements de l'ordre de 5,5 %. Ceci ne concerne pas les bâtiments « stand-alone », isolés ou organisés autour d'un parking commun, pour qui les taux restent malgré tout un peu supérieurs.

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » POUR LES SHOPPING CENTERS, RETAIL PARKS ET COMMERCE DE CENTRE-VILLE



Source: Cushman & Wakefield

Principales transactions en retail park depuis 2015

Le tableau ci-dessous détaille un certain nombre de transactions phares sur les 15 derniers mois.

Ceci confirme un intérêt accru et constant des investisseurs pour le marché espagnol qui devrait se poursuivre dans le futur.

De plus, certains investisseurs, rebutés par la baisse importante des taux de rendements, semblent devoir être remplacés par ceux qui anticipent une hausse des rendements locatifs grâce à la croissance économique qui se confirme et l'augmentation de la croissance qui devrait avoir des effets positifs sur les valeurs locatives.

RETAIL PARK	Date	Localisation	GLA (en m²)	Vendeur	Acquéreur	Prix (en millions EUR)
Portal Mediterraneo - Vinaroz	Septembre 2016	Vinaroz - Entre Valence et Barcelone	12.000	Privé	Mitiska	Non communiqué
Parla Natura - Madrid	Août 2016	Sud de Madrid (30km)	18.000	Frey Invest	Veracruz	16,3
Vistahermanosa - Alicante	Juin 2016	Alicante	33.550	Baupost	Lar Espana	42,5
Portefeuille de 6 retail parks	Avril 2016	Sud de l'Espagne	84.250	Bogaris	Redevco - Ares	95,0
Viapark - Almeria	Avril 2016	Almeria - Sud de l'Espagne	15.500	Solvia	Axa Re	20,0
El Manar - Valence	Septembre 2015	Nord de Valence (20 km)	23.500	Pradera	Harbert	Non communiqué
La Dehesa - Madrid	Septembre 2015	Nord-est de Madrid (40 km)	9.500	IVG	MDSR	Non communiqué
Vista Alegre - Zamora	Août 2015	Zamora - Castille et Leon	16.750	KKR	UBS	Non communiqué
Parc Connecta - Cordoue	Août 2015	Cordoue	15.000	Alpha	MDSR	15,3



LE MARCHÉ DES RETAIL PARK EN ESPAGNE REPRÉSENTE

12,5%

DU MARCHÉ COMMERCE

CHIFFRES CLÉS

Grâce aux importants investissements réalisés durant l'exercice, Ascencio clôture l'exercice 2015/2016 avec un portefeuille immobilier en hausse de 9,1% par rapport au 30 septembre 2015. Sa juste valeur³⁴ s'élève à 572 millions EUR au 30 septembre 2016 contre 521 millions EUR un an plus tôt.

Ascencio détient au 30 septembre 2016 un portefeuille de 102 immeubles répartis en Belgique, en France et en Espagne pour une surface totale de 415.980 m².

Au cours de l'exercice 2015/2016, Ascencio a réalisé plusieurs investissements en France et en Espagne :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis trois magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de trois SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 million EUR ;
- le 1^{er} mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant trois magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 millions EUR ;
- le 16 septembre 2016, Ascencio a procédé à l'acquisition du magasin BUT situé dans la zone commerciale de Houdemont. Le magasin BUT, avec une surface totale de 7.000 m² dont 4.000 m² de surface de vente, met près de 230 emplacements de parking à disposition de ses clients. Il s'est ouvert en décembre 2014 et représente le magasin phare de la chaîne en Lorraine.

Ascencio a, également, agrandi son site de Caen afin de permettre à son locataire Intersports de s'étendre sur une surface additionnelle de 1.340 m².

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Valeur d'investissement (hors projets de développement)	593.131	538.551
Juste valeur (hors projets de développement)	572.132	520.974
Loyers contractuels	39.850	37.101
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	40.398	37.962
Rendement brut	6,72%	6,89%
TAUX D'OCCUPATION EN %	98,6%	97,7%

(000 EUR)	SUPERFICIE (M ²)		JUSTE VALEUR (000 EUR)	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Belgique	288.562	318.165	345.310	353.180
France	115.592	98.193	199.047	167.794
Espagne	11.828	0	27.775	0
TOTAL	415.982	416.358	572.132	520.974

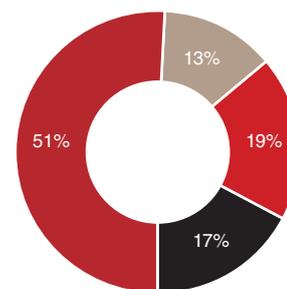
Sur le site de La Louvière, Ascencio a construit 2.500 m² de surfaces commerciales supplémentaires qui ont été prises en location par Trafic et par Club.

Ascencio a par ailleurs poursuivi son programme de cession d'immeubles non stratégiques :

- le 23 décembre 2015, Ascencio a cédé à la ville de Verviers, avec une légère plus-value, l'ensemble de ses propriétés situées dans cette ville ;
- le 31 mai 2016, Ascencio a cédé, avec une légère plus-value, l'immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m² situé à Heppignies ;
- enfin, le 26 septembre 2016, Ascencio a cédé 17 immeubles non-stratégiques à un prix de vente (avant déduction des frais de vente) supérieur de 2,5% à la juste valeur au 30 juin 2016.

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a progressé par rapport au 30 septembre 2015 (+3%).

ÂGE DES BÂTIMENTS

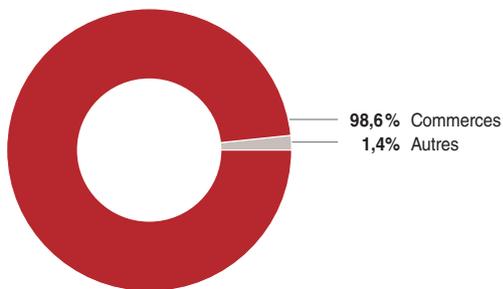


■ 0 à 5 ans ■ 5 à 10 ans
■ 10 à 15 ans ■ plus de 15 ans

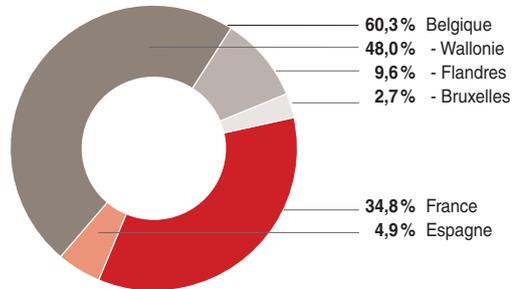
34. Hors projet de développement.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

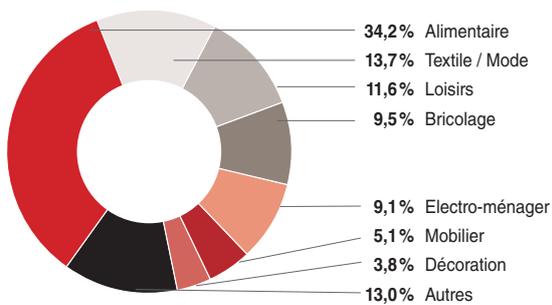
RÉPARTITION SECTORIELLE (1)



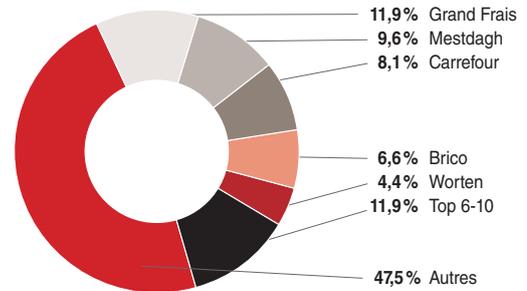
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (1)



RÉPARTITION AU SEIN DES COMMERCES (2)



RÉPARTITION DES LOCATAIRES (2)

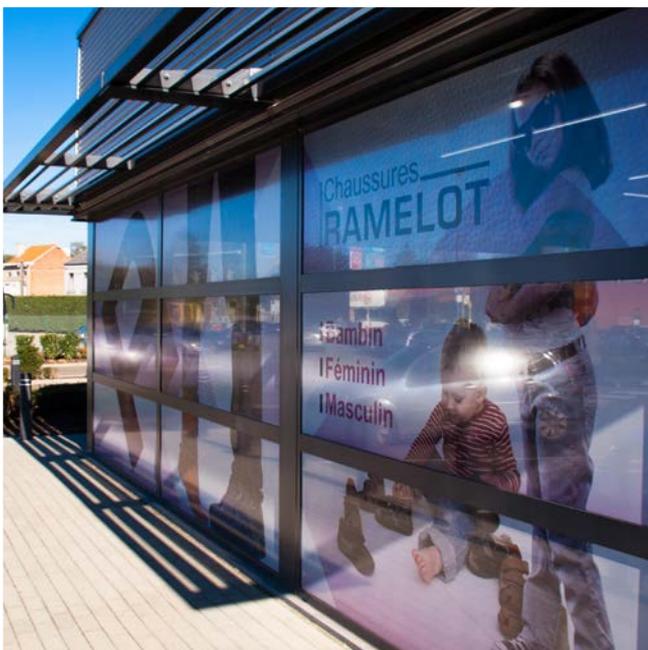


(1) Répartition établie sur base de la juste valeur.

(2) Répartition établie sur base des loyers perçus.

+9,1%

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EN HAUSSE PAR RAPPORT
AU 30/09/2015**



VALEUR ASSURÉE

Conformément à la législation SIR, la société et ses filiales souscrivent pour l'ensemble de leurs immeubles à une couverture d'assurance adéquate. Au 30 septembre 2016, la valeur assurée représente 47 % de la juste valeur du portefeuille³⁵. Cette couverture répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

Afin d'éviter le risque de recours et de pouvoir bénéficier de primes avantageuses, le bail type prévoit que le contrat d'assurance du bien est conclu par le bailleur avec une clause mutuelle d'abandon de recours et les primes et franchises sont refacturables au preneur.

En Belgique, les biens assurés en direct par Ascencio par le biais d'une convention cadre sont couverts sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, indexée chaque année suivant l'indice ABEX. En outre, une partie du portefeuille belge est assurée directement par les détenteurs de droits d'emphytéose et de superficie. La majorité des primes versées est refacturée aux locataires. La partie de la prime restant à charge d'Ascencio s'élève à 39,4 KEUR.

En France, les biens assurés en direct par Ascencio par le biais d'une convention cadre ou en direct par les locataires en ce qui concerne les Grands Frais sont couverts sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments déterminée à dire d'expert sur base des coûts réels après sinistre. L'intégralité des primes est à charge des locataires.

En Espagne, les biens sont assurés en direct par les locataires sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments.

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs d'acquisition initiales, les valeurs assurées, justes valeurs et rendement brut des différents sous-portefeuilles de biens immobiliers d'Ascencio.

(000 EUR)	VALEUR D'ACQUISITION	VALEUR ASSURÉE	JUSTE VALEUR	RENDEMENT BRUT
Belgique	312.215	168.654	345.310	6,78 %
France	191.157	83.804	199.047	6,68 %
Espagne	27.479	16.100	27.775	6,22 %
TOTAL	530.851	268.558	572.132	6,72 %

GESTION OPÉRATIONNELLE

La société entend développer et gérer son portefeuille immobilier activement.

A cet effet, Ascencio dispose d'une équipe de treize personnes dont les 2/3 se consacrent à l'activité opérationnelle d'Ascencio.

Le directeur technique et le directeur immobilier sont chargés d'optimiser la rentabilité des actifs. Ils mettent en œuvre et coordonnent avec les équipes toutes les actions permettant la valorisation des biens (travaux, redéveloppement, repositionnement, restructuration, refonte de la grille locative, (re)négociation des baux, commercialisation, relation avec les comptes clés, etc.) et se chargent également du suivi financier (business plan, budgets prévisionnels, etc.). Ils assurent la gestion des assurances et des copropriétés. Ils réalisent enfin l'analyse et l'intégration des nouvelles acquisitions.

L'équipe de property management assure la conservation et la valorisation du patrimoine. Elle établit les budgets de charges, participe aux opérations de due diligence et établit les reporting. Elle définit la politique technique et établit les plans de rénovation et d'entretien, dans le cadre de planning et de budget. En France principalement, l'équipe se fait assister sur le terrain par des fournisseurs « externes » tout en gardant la responsabilité et la coordination de cette tâche. Voir infra.

L'équipe chargée de la gestion locative assure l'optimisation de la gestion administrative.

Pour cela, l'équipe prend en charge la gestion des problèmes administratifs et juridiques, la coordination et la signature de baux, les états des lieux, les renouvellements des baux, les décomptes et la refacturation de charges, le suivi des procédures des loyers impayés, la communication au quotidien avec les locataires, la gestion des sinistres, la gestion de la base de données, le suivi des obligations des preneurs d'une manière générale.

L'équipe comptable prend en charge l'établissement des appels de loyers, le suivi de l'encaissement de loyers et le règlement aux fournisseurs, les relances de loyers, l'aide à la préparation des procédures précontentieuses et contentieuses, la saisie des factures...

L'équipe juridique est le référent pour toutes questions juridiques immobilières. Chargée d'identifier les risques et de rechercher les solutions, elle est l'interlocutrice privilégiée des équipes opérationnelles.

Pour assurer le suivi et le respect des contraintes réglementaires, l'équipe juridique prend également en charge la rédaction des différents contrats immobiliers et la gestion des contentieux.

En raison notamment de leur éloignement géographique, la gestion des retail parks français est confiée à des fournisseurs externes spécialisés.

La mission confiée consiste selon les cas en :

- de la gestion locative comptable et administrative visant à la bonne exécution des obligations contractuelles des locataires résultant des baux ;
- de la gestion technique et opérationnelle des sites visant à optimiser le fonctionnement des services et équipements communs ;
- et le cas échéant, de l'assistance à la communication, au marketing et à la commercialisation.

Ascencio conserve la coordination globale, la prise de décisions et assume l'entière responsabilité des missions confiées.

Les gestionnaires externes sont choisis sur base d'un appel d'offre. Les contrats sont généralement d'une durée limitée et assortis d'un « *Services Level Agreement* » permettant l'évaluation de leurs prestations pendant la durée du contrat.

Les gestionnaires externes d'Ascencio sont :

- la société TERRANAE, Société par actions simplifiées au capital de 50.000 EUR, dont le siège social est situé à Neuilly sur Seine (92200) – 3/5 rue des graviers, immatriculée sous le n° 478.511.124 RCS de Nanterre ;

35. Le différentiel avec la juste valeur du portefeuille s'explique du fait que les terrains, parkings, impétrants et, d'une manière générale, tout ce qui se trouve dans le sol, ne sont pas assurés. En outre, les biens sur lesquels une emphytéose a été concédées ne sont pas inclus dans la valeur assurée.

■ la société IF GESTION & TRANSACTIONS, Société en Nom Collectif, au capital de 10.000 EUR dont le siège social est situé à BEZANNES (Marne) 1 rue René Cassin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le n° 494 334 477 ;

■ la société NEVEZ, société à responsabilité limitée, société au capital de 20.000 CHF, dont le siège social est situé à CH 1206 Genève, chemin Edouard Tavan 8D, immatriculée sous les numéros ref. 117793/2012 et fed. CH – 660-2690012-8 ;

■ la société ACCESSITE Société par Actions Simplifiée au capital de 80.000 EUR, dont le siège social est situé 47 Cours Pierre PUGET - 13006 MARSEILLE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° B 394 232 300, comme son mandataire au sens de l'article L 622-24 du Code de Commerce.

La rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 121.713,88, EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2016.

Pour le site belge de Jemappes, l'équipe d'Ascencio se fait assister dans sa gestion technique et des charges par Cushman and Wakefield. L'ensemble des honoraires y relatifs est refacturé.

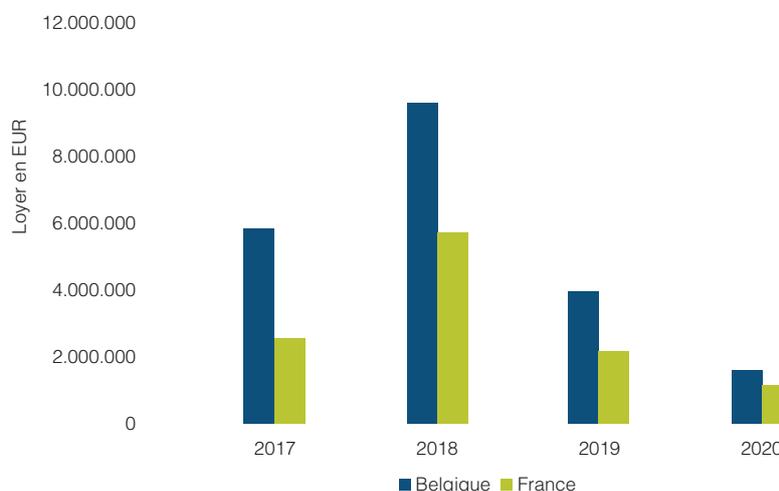
En Espagne, les cellules dont Ascencio est propriétaire sont incluses dans des retail parks gérés par un syndic. Ascencio s'assure quant à elle de la conservation des cellules en direct avec son locataire.

BAIL COMMERCIAL TYPE

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.

Une provision pour charges est stipulée au bail et adaptée le cas échéant en fonction des frais et consommation réels encourus. Un décompte des charges réelles est envoyé aux locataires chaque année. Les précomptes immobiliers

LOYERS M²/MOIS PAR TYPOLOGIES D'ACTIVITÉS



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. Cette garantie constituée sous la forme d'une garantie bancaire à première demande ou d'un dépôt de garantie représente généralement trois mois de loyer.

L'officialisation de la prise en location comprend l'établissement d'un état des lieux d'entrée réalisé de façon contradictoire. Ascencio prévoit également le transfert des compteurs d'énergie et 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 qui travaillent soit avec des magasins dits intégrés soit avec des franchisés. Dans ce cas, le franchiseur reste solidairement responsable avec ses franchisés.

Les baux commerciaux sont soumis en Belgique à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. En France le statut des baux commerciaux est réglé par le code de commerce. Ce dernier a récemment été modifié par la loi « Pinel ».

En Espagne, les baux commerciaux sont soumis à la loi 29/1994 du 24 novembre 1994 appelée « Ley de arrendamientos urbanos » ou en abrégé «ULA». Cette loi n'est néanmoins que supplétive par rapport à la volonté des parties qui prédomine en Espagne.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants sur base de leur connaissance du marché de l'immobilier en tenant compte de différents facteurs comme la localisation, la durée des baux, la qualité de l'immeuble et les conditions de marché. Pour plus d'informations sur les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers indépendants et sur le processus de valorisation, nous renvoyons à la note 6 des annexes aux comptes consolidés.

DURÉE RÉSIDUAIRE DES CONTRATS

La durée moyenne des contrats de bail commercial doit être comprise comme étant de dix-huit mois dans la mesure où les baux commerciaux sont résiliables à chaque triennat et ce, sans indemnité³⁶.

Toutefois, l'emplacement commercial est primordial pour les enseignes, ce qui s'est traduit par un taux de rotation effectif pour l'exercice 2015/2016 de 1,40% et de 1,35% pour 2014/2015.

³⁶. Moyenne mathématique sur base d'une résiliation possible tous les trois ans.

PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ D'ASCENCIO ³⁷

Commerces

SITE (AU 30/09/2016, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)		DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION /RENOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPES (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000EUR)
BELGIQUE								
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	2.955 m ²	260	100 %	260	247	
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial	2000	2.300 m ²	155	100 %	155	173	
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Commerce d'ameublement	1962	1.061 m ²	132	100 %	132	101	
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Commerce d'électro-ménager	2006	1.810 m ²	274	100 %	274	262	
Berchem (2600) Fruihoflaan 85	Grande surface alimentaire	1971	2.685 m ²	235	100 %	235	242	
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1995	3.000 m ²	500	100 %	500	437	
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2004	597 m ²	115	100 %	115	97	
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grande surface alimentaire	1978	1.525 m ²	91	100 %	91	114	
Bruges (8000) Legeweg 160	Surface commerciale	1995	999 m ²	81	100 %	81	80	
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grande surface alimentaire	1973	2.237 m ²	196	100 %	196	179	
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grande surface alimentaire	1998	2.500 m ²	156	100 %	156	175	
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grande surface alimentaire	1993	1.924 m ²	109	100 %	109	125	
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	24.236 m ²	2.209	100 %	2.209	2.019	
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1970	2.556 m ²	244	100 %	244	226	
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial	1990	294 m ²	37	74 %	50	52	
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2014	15.045 m ²	1.741	100 %	1.741	1.696	
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grande surface de bricolage	2005	2.301 m ²	167	100 %	167	161	
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grande surface alimentaire	1970	3.090 m ²	362	100 %	362	201	
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bâtiment comprenant une grande surface alimentaire et une surface de bricolage	1983	4.342 m ²	384	100 %	384	356	
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grande surface alimentaire	1992	3.980 m ²	334	100 %	334	259	
Frameries (7080) Rue Archimède	Grande surface alimentaire	1978	2.180 m ²	177	100 %	177	153	
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1976	2.095 m ²	185	100 %	185	188	
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grande surface alimentaire	1960	2.889 m ²	301	100 %	301	274	
Gerpinnes (6280) Route de Philippeville 138	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes	2000	8.011 m ²	428	88 %	489	519	

37. 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 géographiques, sectoriels ou par catégorie d'utilisateur ou de locataire ne se justifie pas.

SITE (AU 30/09/2016, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)		DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION /RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000EUR)
Gerpinnes (6280) Route de Philippeville 196	Grande surface alimentaire	1979	3.369 m ²	279	100%	279	319	
Gerpinnes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes	1988	1.500 m ²	130	100%	130	146	
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grande surface alimentaire	1975	1.957 m ²	124	100%	124	127	
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grande surface alimentaire	1989	2.725 m ²	237	100%	237	232	
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grande surface alimentaire	1972	1.323 m ²	61	100%	61	79	
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grande surface alimentaire	1977	2.431 m ²	174	100%	174	219	
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grande surface alimentaire	2013	3.696 m ²	333	100%	333	339	
Hannut (4280) Route de Huy 54	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	9.704 m ²	835	100%	835	893	
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble de deux bâtiments commerciaux	2000	5.319 m ²	506	100%	506	514	
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grande surface alimentaire	1988	4.620 m ²	416	100%	416	346	
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Bâtiment commercial	2002	1.969 m ²	162	100%	162	157	
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grande surface alimentaire	1986	2.302 m ²	106	100%	106	173	
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1966	9.926 m ²	696	100%	696	619	
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	1.553 m ²	137	100%	137	135	
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grande surface alimentaire	1987	2.245 m ²	143	100%	143	168	
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grande surface alimentaire	1975	1.730 m ²	163	100%	163	130	
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grande surface alimentaire	1965	2.309 m ²	215	100%	215	196	
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Commerce d'électro-ménager	1991	1.000 m ²	93	100%	93	90	
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	24.878 m ²	2.488	100%	2.488	2.261	
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Bâtiment commercial comprenant plusieurs enseignes	2001	1.586 m ²	255	100%	255	205	
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grande surface alimentaire	1976	2.600 m ²	121	100%	121	156	
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Ensemble commercial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison	2006	3.492 m ²	199	74%	268	261	
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Centre commercial comprenant une surface commerciale et une de bricolage	1991	2.290 m ²	148	100%	148	160	
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bricolage	2002	5.621 m ²	442	100%	442	420	
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grande surface alimentaire	1976	2.010 m ²	143	100%	143	131	
Messancy (6780) Route d'Arlon	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2001	19.294 m ²	936	94%	995	912	

SITE (AU 30/09/2016, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)		ANNÉE DE CONSTRUCTION /RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000EUR)
DESCRIPTION							
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2004	3.951 m ²	333	100 %	333	349
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grande surface alimentaire	1983	2.693 m ²	236	100 %	236	242
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grande surface alimentaire	1984	1.950 m ²	154	100 %	154	176
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grande surface alimentaire	1989	1.677 m ²	184	100 %	184	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Commerce d'électro-ménager	2003	1.228 m ²	115	100 %	115	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	12.132 m ²	537	100 %	537	701
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grande surface alimentaire	1980	2.026 m ²	149	100 %	149	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Magasin de sport	1993	5.375 m ²	528	100 %	528	538
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Surfaces commerciales situées au centre ville	1988	1.031 m ²	153	100 %	153	153
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grande surface alimentaire	1975	2.899 m ²	219	100 %	219	246
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grande surface alimentaire	1958	2.713 m ²	468	100 %	468	217
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grande surface alimentaire	1974	2.869 m ²	105	100 %	105	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Ensemble commercial de périphérie comprenant deux surfaces	2002	3.043 m ²	282	100 %	282	275
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grande surface alimentaire	1966	2.503 m ²	475	100 %	475	283
Uccle (1180) Avenue de Fré 82	Galerie commerciale située sur une artère importante	1970	4.170 m ²	415	92 %	453	443
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grande surface alimentaire	2004	1.551 m ²	201	100 %	201	147
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grande surface alimentaire	2003	2.013 m ²	133	100 %	133	161
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grande surface alimentaire	1986	2.358 m ²	169	100 %	169	224
TOTAL COMMERCE BELGIQUE			272.243 m²	23.272	99,0%	23.512	22.504

Commerces

SITE (AU 30/09/2016, LES SITES FRANÇAIS SONT DÉTENUS PAR DES FILIALES À 100% OU PAR LA SUCCURSALE FRANÇAISE DE ASCENCIO SCA)		ANNÉE DE CONSTRUCTION /RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000EUR)
DESCRIPTION							
FRANCE							
Bourgoin Jallieu Rue Edouard Branly 1 (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Ensemble immobilier comprenant trois surfaces commerciales	1975	4.961 m ²	444	100 %	444	444
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127 (détenu par la SCI Candice Brives)	Grande surface alimentaire	2006	1.576 m ²	254	100 %	254	255

SITE (AU 30/09/2016, LES SITES FRANÇAIS SONT DÉTENUS PAR DES FILIALES À 100% OU PAR LA SUCCURSALE FRANÇAISE DE ASCENCIO SCA)		DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION /RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPES (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000EUR)
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retail Park	2010	11.675 m ²	1.297	96%	1.357	1.367	
Chanas Lieu dit Les Etises (détenu par la SCI du Rond Point)	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	1997	1.750 m ²	112	100%	112	112	
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieu dit les Charneveaux - Rue Pasteur (détenu par la SCI du Rond Point)	Grande surface alimentaire	2002	1.356 m ²	282	100%	282	254	
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2005	2.142 m ²	320	100%	320	303	
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (détenu par la SCI Clermont Saint Jean)	Grande surface alimentaire	2006	1.428 m ²	267	100%	267	243	
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	Retail Park	2008	13.473 m ²	1.430	100%	1.430	1.386	
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la succursale française)	Retail Park	2009	11.618 m ²	1.343	96%	1.393	1.368	
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes détenu par la SCI Les Halles de Crèches)	Grande surface alimentaire	2009	1.398 m ²	192	100%	192	191	
Echirrolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (détenu par la SCI Echirrolles Grugliasco)	Grande surface alimentaire	2006	1.742 m ²	332	100%	332	320	
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume (détenu par la SCI ZTF Essey les Nancy)	Grande surface alimentaire	2007	1.460 m ²	224	100%	224	224	
Guyancourt (78280) Route de Dampierre et rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	Grande surface alimentaire	2015	2.348 m ²	548	100%	548	548	
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (détenu par la succursale française)	Commerce d'électro-ménager	2014	7.000 m ²	805	100%	805	770	
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Grande surface alimentaire	2006	1.226 m ²	244	100%	244	225	
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2013	1.050 m ²	145	100%	145	145	
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	Grande surface alimentaire	2007	1.408 m ²	268	100%	268	244	

SITE (AU 30/09/2016, LES SITES FRANÇAIS SONT DÉTENUS PAR DES FILIALES À 100% OU PAR LA SUCCURSALE FRANÇAISE DE ASCENCIO SCA)		ANNEE DE CONSTRUCTION /RENOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL +VLE SUR INOCUPES (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMEE (VLE) (000EUR)
DESCRIPTION							
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (détenu par la SCI Harfleur 2005)	Grande surface alimentaire	2006	1.545 m ²	211	100 %	211	186
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6 (détenu par la succursale française)	Retail Park	2012	6.185 m ²	353	97 %	365	359
Lozanne (69380) Lieu dit Vavre (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	Grande surface alimentaire	2010	1.585 m ²	230	100 %	230	220
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Cote)	Grande surface alimentaire	2010	1.649 m ²	269	100 %	269	239
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (détenu par la SCI du Mas des Abeilles)	Grande surface alimentaire	2003	1.511 m ²	219	100 %	219	210
Rots (14980) Delle de la Croix (détenu par la succursale française)	Retail Park	2011	19.629 m ²	2.178	100 %	2.178	2.175
Saint Aunès (34130) Rue des Tamaris 200 (détenu par SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retail Park	2012	9.746 m ²	1.192	100 %	1.192	1.196
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18 (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2004	1.062 m ²	208	100 %	208	208
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (détenu par la SCI Kevin)	Grande surface alimentaire	1992	1.195 m ²	197	100 %	197	191
Test de Buch (33260) Avenue de Binghampton (détenu par la SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grande surface alimentaire	1997	2.008 m ²	295	100 %	295	295
Viriat (01440) Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	Grande surface alimentaire	2009	1.866 m ²	178	100 %	178	178
TOTAL COMMERCE FRANCE			115.592 m²	14.039	99,1 %	14.160	13.856

Commerces

SITE (AU 30/09/2016, TOUS LES SITES ESPAGNOLS SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO IBERIA SAU, FILIALE À 100%, DE ASCENCIO SCA)		ANNÉE DE CONSTRUCTION /RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000EUR)
DESCRIPTION							
ESPAGNE							
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi C/Hortells, 6-8		2003	3.354 m ²	564	100%	564	580
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2		2002	3.660 m ²	684	100%	684	818
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345		2005	4.814 m ²	522	100%	522	483
TOTAL COMMERCES ESPAGNE			11.828 m²	1.770	100,0%	1.770	1.881

Autres

SITE (AU 30/09/2016, TOUS LES SITES NON COMMERCIAUX SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)		ANNÉE DE CONSTRUCTION /RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000EUR)
DESCRIPTION							
BELGIQUE							
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz		1992	6.764 m ²	425	100%	425	369
Hannut (4280) Route de Huy 54		1986	296 m ²	18	100%	18	18
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288		1982	9.259 m ²	326	64%	513	441
TOTAL AUTRES BELGIQUE			16.319 m²	769	80,4%	956	828
TOTAL PORTEFEUILLE			415.982 m²	39.850	98,6%	40.398	39.070

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 géographiques, sectoriels ou par catégorie d'utilisateur ou de locataire ne se justifie pas.

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

- Le retail park de Châtelineau (BE). Cet actif représente 5,5% de la juste valeur des actifs consolidés. Les locataires principaux sont Decathlon, Brico Plan it, Quick, Tournesol ;
- Le retail park de La Louvière (BE). Cet actif représente 6,1% de la juste valeur des actifs consolidés. Les locataires principaux sont Brico Plan it, Maison du Monde, Mc Donald, C&A ;

- Le retail park de Caen (FR). Cet actif représente 5,6% de la juste valeur des actifs consolidés. Les locataires principaux sont Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Gémo, La Grande Récréée. La durée résiduaire de ces contrats est de 18 mois.

La société ne détient aucun ensemble immobilier représentant plus de 20% de ses actifs consolidés.

RAPPORT DES EXPERTS³⁸

Bruxelles le 30 septembre 2016

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle, CBRE ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne qui feront partie de la SIR.

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 » ou 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 méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », 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...).

38. Courrier des experts immobiliers du 30 septembre 2016 littéralement reproduit avec leur accord.

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 6,9% 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 2016 s'élève à :

593.131.000 EUR

(Cinq cent nonante-trois millions cent trente et un mille EUR)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés CBRE, Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9% pour les immeubles détenus en France et 2,5% pour les immeubles détenus en Espagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une « Fair Value » de :

572.132.000 EUR

(Cinq cent septante-deux millions cent trente-deux mille EUR)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés CBRE, Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

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



Ardalan Azari
Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield Belgique



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



Pierre van der Vaeren MRICS
Director
Valuation Services
CBRE



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
& Advisory
Cushman & Wakefield
Espagne



Valérie Parmentier MRICS
Director – Valuation France
Cushman & Wakefield
France



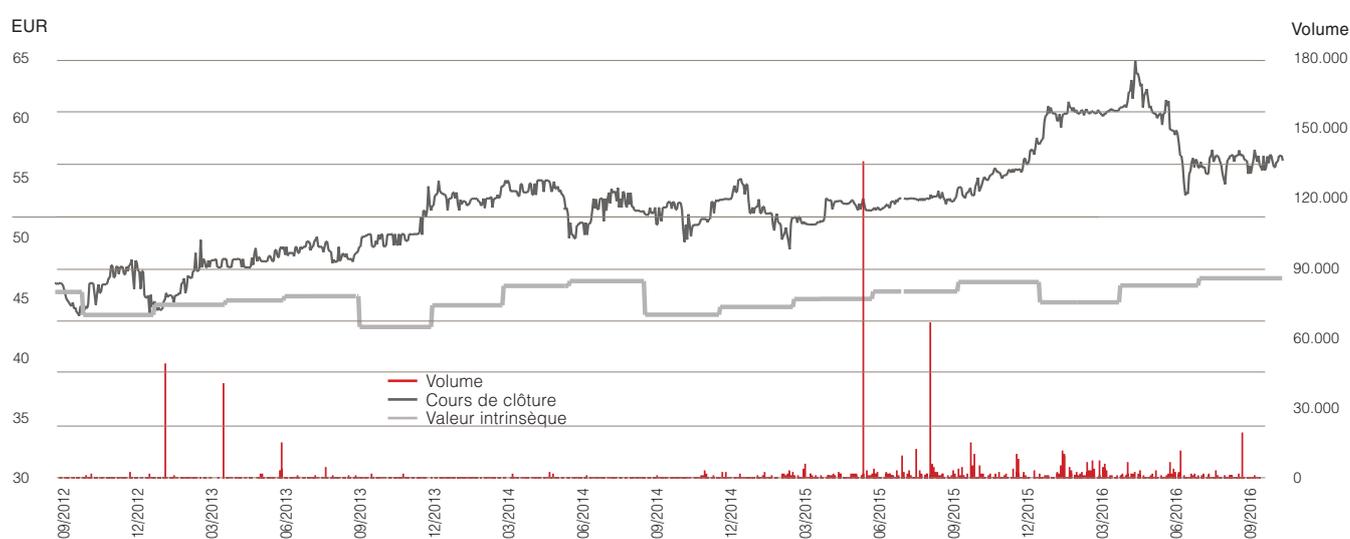
Christophe Adam MRICS
Directeur des Régions
Jones Lang LaSalle Expertises
France

ASCENCIO

EN BOURSE

L'action Ascencio est cotée sur NYSE Euronext Brussels (ticker ASC) depuis 2007.

ÉVOLUTION DU COURS DE CLÔTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE³⁹



Au 30 septembre 2016, sa capitalisation boursière s'élevait à 410 millions EUR.

PROFIL DES INVESTISSEURS

Vu la persistance des taux d'intérêt historiquement bas et le souhait des investisseurs de renforcer leur pondération dans l'immobilier, les sociétés immobilières réglementées ont été fort prisées ces derniers mois. Tant les investisseurs privés que les investisseurs institutionnels, en Belgique surtout mais aussi à l'étranger, sont 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, en France et en Espagne.

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Les statuts d'Ascencio prévoient que le seuil de déclaration est fixé à 5% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Sur base des notifications reçues, la structure de l'actionnariat d'Ascencio SCA se présente comme suit :

AG Insurance et sociétés liées	12,50%
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh (société liée)	9,80%
Capfi Delen Asset Management	5,00%
TOTAL	27,30%
FLOTTANT	72,70%

Nombre d'actions existantes au 30 septembre 2016: 6.364.686.

39. L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 30 septembre 2016 inclus. La valeur intrinsèque couvre chaque fois la période courant entre deux diffusions de résultats.

COURS DE BOURSE

L'action Ascencio a évolué dans une fourchette comprise entre 55,60 EUR et 64,99 EUR au cours de ces douze derniers mois. Elle a clôturé à 64,50 EUR au 30 septembre 2016, contre 56,09 EUR au 30 septembre 2015, soit une progression de 15 %.

PRIME

Au 30 septembre 2016, la valeur d'actif net par action est de 49,97 EUR (contre 46,52 EUR au 30 septembre 2015). L'action Ascencio se négociait donc avec une prime de 29 % au 30 septembre 2016.

DIVIDENDE ET RENDEMENT TOTAL

Une proportion de 67,7 % du dividende payé en février 2016 a été distribuée en actions nouvelles. Ceci a conduit à l'émission de 181.918 actions nouvelles et a permis de renforcer les fonds propres de la Société de 9,3 millions EUR.

Le Gérant proposera à l'assemblée générale ordinaire 31 janvier 2017 la distribution d'un dividende brut de 3,20 EUR par action. Ce dividende représente un rendement brut de 4,96 % sur base du cours de clôture au 30 septembre 2016 (64,50 EUR).

Le dividende brut distribué au titre de l'exercice précédent (3,05 EUR) représentait un rendement brut de 5,44 % par rapport au cours de clôture au 30 septembre 2015 (56,09 EUR).

La rentabilité totale pour l'actionnaire est mesurée en combinant l'évolution du cours et la distribution du dividende. Pour l'exercice 2015/2016, Ascencio a dégagé pour ses actionnaires un rendement brut total de 20,4 %.

Le dividende net sera impacté par la hausse du précompte mobilier qui augmentera de 27 % à 30 % au 1^{er} janvier 2017.

VOLUMES ET VÉLOCITÉ

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^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016, 527.576 actions ont été échangées en bourse, ce qui se traduit par un ratio de vélocité de 8,3 %⁴⁰.

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.

Afin d'assurer une meilleure liquidité du titre, la Société a conclu un contrat de liquidité et d'animation de marché avec Bank Degroof Petercam.

De plus, Ascencio a poursuivi ses efforts en vue d'augmenter la notoriété de l'action et d'en favoriser la liquidité en devenant membre de la VFB (Vlaamse Federatie van Beleggers) et en participant pour la première fois au Dag van de Tips le 8 octobre 2016 au Square à Bruxelles.

40. Vélocité = Volume total d'actions échangées sur les douze mois de l'exercice, divisé par le nombre total d'actions cotées à la date de clôture.

	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
Nombre d'actions cotées	6.364.686	6.182.768	6.037.230
Nombre d'actions émises	6.364.686	6.182.768	6.037.230
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (EUR)	410.522.247	346.791.457	324.501.112
Cours de clôture au 30 septembre (EUR)	64,50	56,09	53,75
Cours le plus élevé (EUR)	64,99	64,40	54,67
Cours le plus bas (EUR)	55,60	53,01	48,80
Cours moyen (EUR)	60,18	57,53	52,17
Volume annuel	527.576	519.831	553.392
Vélocité	8,30%	8,40%	10,80%
Valeurs d'actif net par action (en EUR)	49,97	46,52	45,41
Dividende brut par action (EUR) ⁽¹⁾	3,20	3,05	3,00
Dividende net par action (EUR) ⁽¹⁾⁽²⁾	2,34	2,23	2,25
Pay out ratio sur base du résultat net statutaire corrigé ⁽³⁾	79,36%	82,47%	84,02%

(1) Pour 2016/2017, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2017.

(2) Sur base d'un précompte mobilier de 30 % en 2017, 27 % en 2016 et de 25 % en 2015.

(3) Résultat corrigé au sens de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE⁴¹

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2017 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2016	23 février 2017
Rapport financier semestriel au 31 mars 2017	12 juin 2017
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2017	3 août 2017
Communiqué annuel au 30 septembre 2017	27 novembre 2017
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2018 à 14h30

41. Ces dates sont sous réserve de modification qui seront communiquées, le cas échéant, aux actionnaires par communiqué de presse ou sur le site internet d'Ascencio www.ascencio.be.

RAPPORT FINANCIER

- 72 – ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**
- 72 – ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE - BILAN CONSOLIDÉ
- 74 – ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ - COMPTE DE RÉSULTATS
- 75 – ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ
- 76 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ
- 77 – ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES
- 79 – NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
 - 79 – NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES
 - 84 – NOTE 2 : SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS
 - 84 – NOTE 3 : GESTION DES RISQUES FINANCIERS
 - 86 – NOTE 4 : INFORMATION SECTORIELLE
 - 88 – NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES
 - 89 – NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT
 - 92 – NOTE 7 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
 - 92 – NOTE 8 : ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS
 - 93 – NOTE 9 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS
 - 94 – NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES
 - 95 – NOTE 11 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS
 - 95 – NOTE 12 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF
 - 95 – NOTE 13 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION
 - 96 – NOTE 14 : PROVISIONS
 - 97 – NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES
 - 98 – NOTE 16 : INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS
 - 100 – NOTE 17 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS
 - 100 – NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES NON COURANTES
 - 100 – NOTE 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS
 - 100 – NOTE 20 : AUTRES DETTES COURANTES
 - 101 – NOTE 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF
 - 101 – NOTE 22 : REVENUS LOCATIFS
 - 101 – NOTE 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION
 - 101 – NOTE 24 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS
 - 102 – NOTE 25 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS
 - 102 – NOTE 26 : FRAIS TECHNIQUES
 - 102 – NOTE 27 : FRAIS COMMERCIAUX
 - 102 – NOTE 28 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE
 - 103 – NOTE 29 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES
 - 103 – NOTE 30 : FRAIS GÉNÉRAUX
 - 103 – NOTE 31 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION
 - 103 – NOTE 32 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT
 - 104 – NOTE 33 : VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT
 - 104 – NOTE 34 : REVENUS FINANCIERS
 - 104 – NOTE 35 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES
 - 104 – NOTE 36 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES
 - 104 – NOTE 37 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS
 - 105 – NOTE 38 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS
 - 105 – NOTE 39 : EXIT TAX
 - 105 – NOTE 40 : RÉSULTAT PAR ACTION
 - 106 – NOTE 41 : INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES
 - 106 – NOTE 42 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS
 - 107 – NOTE 43 : FILIALES
 - 108 – NOTE 44 : HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES PERSONNES AVEC LESQUELLES ILS SONT LIÉS
 - 108 – NOTE 45 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE
- 109 – RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2016**
- 111 – COMPTES STATUTAIRES**

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE –

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2016	30/09/2015
ACTIF			
I ACTIFS NON COURANTS			
A Goodwill		0	0
B Immobilisations incorporelles	5	81	121
C Immeubles de placement	6	572.132	520.974
D Autres immobilisations corporelles	7	1.224	873
E Actifs financiers non courants	8	393	72
F Créances de location-financement		0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H Actifs d'impôts différés		0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		573.830	522.040
II ACTIFS COURANTS			
A Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B Actifs financiers courants		0	0
C Créances de location-financement		0	0
D Créances commerciales	10	4.603	4.234
E Créances fiscales et autres actifs courants	11	881	1.513
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.341	3.153
G Comptes de régularisation	12	348	324
TOTAL ACTIFS COURANTS		9.174	9.225
TOTAL DE L'ACTIF		583.004	531.265

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2016	30/09/2015
CAPITAUX PROPRES				
I	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		318.032	287.620
A	Capital	13	37.271	36.180
B	Primes d'émission	13	242.240	234.055
C	Réserves		-1.716	-5.162
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		10.337	5.591
	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10.389	-9.786
	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-14.489	-16.854
	m. Autres réserves		12.825	15.888
D	Résultat net de l'exercice		40.237	22.547
II	INTÉRÊTS MINORITAIRES		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			318.032	287.620
PASSIF				
I	PASSIFS NON COURANTS		203.885	180.981
A	Provisions	14	256	652
B	Dettes financières non courantes		186.723	160.830
	a. Etablissements de crédit	15	184.577	158.131
	b. Location-financement	15	2.146	2.699
C	Autres passifs financiers non courants	16-17	16.126	15.912
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	18	428	856
F	Passifs d'impôts différés	19	352	2.731
	a. Exit tax		0	2.496
	b. Autres		352	235
II	PASSIFS COURANTS		61.087	62.664
B	Dettes financières courantes		48.772	53.733
	a. Etablissements de crédit	15	27.204	52.998
	b. Location-financement	15	568	735
	c. Autres	15	21.000	0
C	Autres passifs financiers courants		0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		11.035	7.286
	a. Exit tax		2.824	428
	b. Autres	20	8.211	6.858
F	Comptes de régularisation	21	1.280	1.644
TOTAL DU PASSIF			264.972	243.645
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			583.004	531.265

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ - COMPTE DE RÉSULTATS

RESULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		Note annexe	30/09/2016	30/09/2015
I	Revenus locatifs	22	38.835	35.978
III	Charges relatives à la location	23	-87	-100
RÉSULTAT LOCATIF NET			38.748	35.878
IV	Récupération de charges immobilières		0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	5.749	5.662
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	-6.049	-6.152
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		14	77
RÉSULTAT IMMOBILIER			38.462	35.465
IX	Frais techniques	26	-1.053	-899
X	Frais commerciaux	27	-95	-304
XII	Frais de gestion immobilière	28	-1.030	-944
XIII	Autres charges immobilières	29	-204	-161
CHARGES IMMOBILIERES			-2.382	-2.308
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			36.080	33.157
XIV	Frais généraux	30	-3.235	-2.807
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	31	25	-12
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			32.870	30.338
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	120	-50
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6-33	15.005	-2.518
XIX	Autre résultat sur portefeuille		0	90
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			47.995	27.860
XX	Revenus financiers	34	1	1
XXI	Charges d'intérêts nettes	35	-7.307	-6.846
XXII	Autres charges financières	36	-204	-195
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	37	162	2.364
RÉSULTAT FINANCIER			-7.348	-4.676
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			40.647	23.184
XXV	Impôt des sociétés	38	-461	-595
XXVI	Exit tax	39	50	-43
IMPÔTS			-411	-638
RÉSULTAT NET			40.237	22.547
- Résultat net - Part du groupe			40.237	22.547
- Résultat net - Intérêts minoritaires			0	0
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)			6,32	3,65

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		Note annexe	30/09/2016	30/09/2015
I	RÉSULTAT NET		40.237	22.547
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS			
A	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-603	-1.679
H	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts (*)	7	369	8
	RÉSULTAT GLOBAL		40.003	20.876
	Attribuable à - Part du groupe		40.003	20.876
	- Intérêts minoritaires		0	0

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

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3.153	2.671
Résultat de l'exercice	40.237	22.547
Résultat financier	7.348	4.676
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-120	50
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	411	637
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-14.853	2.682
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-15.005	2.518
+ Amortissements	65	64
+ Réductions de valeur	87	100
Variations du besoin en fonds de roulement	3.536	-239
+/- Variation des créances commerciales	-456	-745
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	632	-469
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-24	300
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	3.749	100
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	-364	575
Variations des actifs et passifs non courants opérationnels	-3.128	-112
+/- Variation des actifs financiers non courants	-321	0
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	-428	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	-2.379	-112
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-396	62
Impôts payés	-422	-13.378
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	32.613	16.925
- Acquisitions d'immeubles de placement	-42.751	-17.577
- Projets en développement en cours	0	-1.835
- Acquisition de sociétés immobilières	-3.319	-11.439
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-7	0
+ Cessions d'immeubles de placement	21.865	6.095
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-24.212	-24.756
Frais sur augmentation de capital	-40	0
Variation nette des dettes financières	20.932	22.488
- Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	-12.430	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	376	237
Dividendes bruts payés	-9.541	-7.372
Charges financières décaissées	-7.510	-7.040
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-8.213	8.313
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	3.341	3.153

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(000 EUR)	Réserves							
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
SOLDE AU 30/09/2014	35.306	226.932	5.735	-8.107	-13.301	13.408	14.170	274.143
Distribution de dividendes							-7.372	-7.372
Affectation aux réserves			-152		-3.553	2.480	1.225	0
Augmentation de capital	874	7.123					-8.023	-27
Résultat net							22.547	22.547
Autres éléments reconnus dans le résultat global			8	-1.679				-1.671
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620

(000 EUR)	Réserves							
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
SOLDE AU 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620
Distribution de dividendes							-9.541	-9.541
Affectation aux réserves			-2.518		2.364	3.843	-3.690	0
Augmentation de capital	1.091	8.185					-9.316	-40
Résultat net							40.237	40.237
Autres éléments reconnus dans le résultat global			369	-603				-233
Reclassification des réserves			6.895			-6.895		0
Ajustement des réserves						-11		-11
SOLDE AU 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032

Augmentation de capital :

Le 26 février 2016, Ascencio a procédé à une augmentation de capital de 9.316.020,78 EUR par apport de créances de dividendes et création de 181.918 actions nouvelles.

Compte tenu du pair comptable des actions (6 EUR), le montant de l'opération été réparti comme suit :

- Affectation en capital social : 1.091.508,00 EUR
- Affectation en prime d'émission : 8.224.512,78 EUR sous déduction d'une somme de 39.520,00 EUR affectée à la couverture des frais de l'opération, soit un montant net 8.184.992,78 EUR

Reclassification des réserves :

- **Reclassification des réserves de variations de juste valeur des immeubles vendus :**
Durant l'exercice 2015/2016, Ascencio a reclassé de la « Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » vers les « Autres réserves » un montant négatif de 12.723 KEUR correspondant aux soldes des variations de valeur relatives aux immeubles vendus.
- **Reclassification des réserves de variations de valeur des immeubles déclarées disponibles par l'Assemblée Générale :**
Au 30/09/2016, les 5.828 KEUR de réserves de variations de valeur des immeubles qui avaient été déclarées disponibles par l'Assemblée Générale du 15/09/2009 ont été reclassées vers les « Autres réserves ».

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée « Ascencio SCA » ou la « Société ») est une SIR (Société Immobilière Réglementée) de droit belge. Les états financiers consolidés de la Société au 30 septembre 2016 et couvrant la période du 1er octobre 2015 au 30 septembre 2016 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 24 novembre 2016.

Les chiffres de l'exercice précédent présentés couvrent la période du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2015.

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

BASES DE PRÉPARATION ET MÉTHODES COMPTABLES

A. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (IFRS) et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC ») publiées et effectives au 30 septembre 2016 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2015

Amendements à IAS 19 – Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2015

- Nouvelle norme IFRS 9 « Financial Instruments » (applicable au 1er janvier 2018) ;
- Amendement à la norme IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes » (applicable au 1^{er} janvier 2016) ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 38 « Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables » (applicables au 1er janvier 2016) ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 41 « Agriculture: plantes productrices » (applicables au 1er janvier 2016) ;
- Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (applicable au 1^{er} janvier 2016, sous réserve d'approbation par l'UE);
- Nouvelle norme IFRS 15 « Revenue from Contracts with Customers » (applicable au 1er janvier 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 16 « Leases » (applicable au 1er janvier 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 27 « Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels » (applicable au 1er janvier 2016) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014 publiées en septembre 2014 (applicables au 1er janvier 2016) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir » (applicable au 1er janvier 2016);
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Investment Entities : Applying the Consolidation Exception » (applicable au 1er janvier 2016, sous réserve d'approbation par l'UE);
- Amendements à la norme IAS 12 « Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses » (applicable au 1er janvier 2017, sous réserve d'approbation par l'UE);
- Amendement à la norme IAS 7 « Disclosure Initiative » (applicable au 1er janvier 2017, sous réserve d'approbation par l'UE);
- Clarification de la norme IFRS 15 « Revenue from Contracts with Customers » (applicable au 1er janvier 2018, sous réserve d'approbation par l'UE);
- Amendement à la norme IFRS 2 « Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions » (applicable au 1er janvier 2018, sous réserve d'approbation par l'UE).

La Société est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus mais n'attend pas d'impact significatif lors de l'application de ces nouvelles normes.

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 placement⁴², des immeubles (immobilisations corporelles) et des instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

Les principes de base appliqués pour l'établissement des comptes consolidés sont présentés ci-après.

C. BASE DE LA CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

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

D. INSTRUMENTS FINANCIERS 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.

42. Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

F. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

A 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 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 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 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 et applique une déduction de 2,5% pour tous ses immeubles.
- de 1,8 % à 6,90 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation applicables localement selon que l'immeuble à moins ou plus de 5 ans d'âge.
- à 2,5 % pour les immeubles situés en Espagne, soit le taux moyen des frais de mutation applicable en Espagne.

Lors d'une acquisition, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans les fonds propres via l'Etat du résultat global consolidé (rubrique « II.A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement »). 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 ». Le montant initialement comptabilisé en fonds propres dans la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement est extourné.

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". 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 de 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 selon IAS 16.

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 gratuits 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 et l'impôt différé. Ils sont reconnus en compte de résultats à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, auquel cas ils sont eux aussi reconnus en capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt estimé 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 un statut fiscal identique à celui de la Société.

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 la Société, sont estimés à leur juste valeur telle que déterminée par des experts indépendants (cf note 6).

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 juste valeur des instruments de couverture de taux est calculée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis. (cf note 17)

Les éventuelles provisions enregistrées dans les comptes font l'objet d'une estimation basée sur l'expérience de la Société, sur l'assistance de tiers (experts, avocats) et sur toute autre source que la Société juge pertinente (cf 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 le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations. 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.

STRUCTURE DE LA DETTE ET RATIO D'ENDETTEMENT

La structure de la dette au 30 septembre 2016 est décrite à la note 15.

Le ratio d'endettement de la Société doit être maintenu en dessous du maximum autorisé pour les SIR (65%) conformément à l'article 23 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014. En outre, l'article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où le ratio d'endettement consolidé dépasserait 50%.

Au 30 septembre 2016, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 s'élève à 42,7 % au niveau consolidé et à 41,2 % au niveau statutaire.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2017 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, à 46,2 % au niveau consolidé.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 30/09/2016, 75,2% des dettes financières sont à taux flottant et sont donc exposées à l'évolution des taux d'intérêt. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Ascencio mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêts se rapportant à environ 75% de son endettement financier.

Les instruments financiers dont dispose Ascencio afin de couvrir le risque de taux d'intérêt sont décrits à la note 16.

Sur la base de l'endettement financier total au 30 septembre 2016 (soit 235,49 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 178,49 millions EUR, représentant 75,8% de l'endettement total, est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de l'endettement, soit 57,00 millions EUR est à taux variable, dont 20,00 millions EUR sont couverts par une option CAP.

Sur base des couvertures mises en place, de la structure et du niveau de l'endettement financier au 30 septembre 2016, l'impact d'une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières estimée à 0,42 million EUR.

Les instruments de couverture mis en place ne répondant pas aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39, la variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture est comptabilisée en compte de résultats (IAS 39 – Variation de la juste valeur des instruments financiers). Au cours de l'exercice 2015/2016, la variation de la courbe des taux d'intérêts s'est traduite pour Ascencio par une variation positive de 0,16 million EUR de la juste valeur des instruments financiers de couverture. Au 30 septembre 2016, ces contrats ont une valeur négative de -14,20 millions EUR qui représente le décaissement que la société devrait supporter si elle décidait de mettre fin à ces contrats.

Une simulation indique qu'une baisse de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1,78 million EUR, correspondant à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT

Le coût moyen de l'endettement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et sur les marchés financiers. Ces marges évoluent en fonction de la situation économique globale mais également en fonction des réglementations applicables au secteur bancaire. Le risque de renchérissement du coût moyen de l'endettement suite à une hausse des marges bancaires se présente notamment lors du renouvellement ou de la mise en place de lignes de crédit.

L'augmentation des marges de crédit conduirait à une augmentation des charges financières.

Afin de limiter ce risque, la Société répartit dans le temps la maturité de ses financements et diversifie ses sources de financement.

RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Ascencio est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être confrontée à ce risque dans le cas de la résiliation de ses contrats de financement.

En cas de survenance d'une de ces situations, la Société pourrait être contrainte de mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé ou de vendre certains actifs dans des conditions non optimales.

Afin de limiter ce risque, Ascencio diversifie ses sources de financement. La Société se finance actuellement par crédits bancaires auprès d'une dizaine de banques belges et françaises formant un pool diversifié, ainsi que par billets de trésorerie :

- Au 30 septembre 2016, Ascencio dispose de 255 millions EUR de lignes de crédit auprès de quatre institutions financières belges et une banque française, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2016 à 2023. Ascencio dispose au 30 septembre 2016 d'un solde non utilisé de 54,7 millions EUR sur ces lignes de crédit.
- Ascencio dispose de crédits d'investissement auprès de banques françaises sur certains actifs détenus en France et de leasings sur certains immeubles belges.
- Afin de réduire le coût de ses financements, Ascencio dispose, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50 millions EUR. Au 30 septembre 2016, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 21 millions EUR. Ces émissions de billets de trésorerie sont adossées à des lignes de back-up constituées au sein des lignes de crédits utilisables par avances à terme fixe mentionnées ci-dessus.

Au 30 septembre 2016, l'ensemble des dettes financières s'élève à 235,49 millions EUR. L'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit :

- 2016/2017 : 48,77 millions EUR
- 2017/2018 : 22,47 millions EUR
- 2018/2019 : 52,40 millions EUR
- 2019/2020 : 31,43 millions EUR
- 2020/2021 : 1,38 million EUR
- 2021/2022 : 26,18 millions EUR
- 2022/2023 : 50,74 millions EUR
- > 2022/2023 : 2,12 millions EUR

RISQUE DE CONTREPARTIE FINANCIÈRE

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.

Afin de limiter ce risque, Ascencio veille à diversifier ses relations bancaires. Au 30 septembre 2016, la Société est en relation d'affaires avec différentes banques :

- Au 30 septembre 2016, les banques contreparties des financements bancaires sont, par ordre alphabétique, Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Nord Europe, CBC, CIC, Crédit Agricole, ING.
- Au 30 septembre 2016, les banques contreparties des instruments de couvertures de taux sont, par ordre alphabétique, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC et ING.

RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants). Par ailleurs, certains contrats de financement prévoient le paiement d'une pénalité s'il devait y être mis fin anticipativement.

Si un contrat de financement devait être remis en cause, la Société devrait mettre en place un autre financement à un coût potentiellement plus élevé.

Afin de limiter ce risque, Ascencio négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles et suit régulièrement l'évolution du niveau des covenants.

RISQUE DE CHANGE

Ascencio réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Ses financements sont tous fournis en euros. Ascencio n'est donc pas soumise à un risque de change.

NOTE 4 : INFORMATION SECTORIELLE

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

Au 30 septembre 2016, les immeubles commerciaux représentent 99 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé de deux biens immobiliers à usage de bureaux et d'entrepôts.

Au 30 septembre 2016, les immeubles situés en Belgique représentent 60 % de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 35 % et ceux situés en Espagne 5 %.

En application de la norme IFRS 8, les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés :

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

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et le reporting interne de la Société fourni à la Direction Générale (cf 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 et en Espagne sont des immeubles à usage commercial.

Deux groupes de locataires représentent 10% ou plus des revenus locatifs consolidés

- Grand Frais : 12,0 %
- Groupe Mestdagh : 10,0 %

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
I	Revenus locatifs	24.784	24.602	13.019	11.376	1.033	0	0	0	38.835	35.978
III	Charges relatives à la location	-8	-4	-79	-96	0	0	0	0	-87	-100
RÉSULTAT LOCATIF NET		24.776	24.598	12.940	11.280	1.033	0	0	0	38.748	35.878
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.289	3.158	2.355	2.505	105	0	0	0	5.749	5.662
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.548	-3.556	-2.396	-2.596	-105	0	0	0	-6.049	-6.152
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	17	77	0	0	-3	0	0	0	14	77
RÉSULTAT IMMOBILIER		24.534	24.277	12.899	11.189	1.030	0	0	0	38.462	35.465
IX	Frais techniques	-991	-865	-62	-34	0	0	0	0	-1.053	-899
X	Frais commerciaux	-69	-30	-26	-275	0	0	0	0	-95	-304
XII	Frais de gestion immobilière	-812	-610	-218	-334	0	0	0	0	-1.030	-944
XIII	Autres charges immobilières	-132	-98	-72	-62	0	0	0	0	-204	-161
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.004	-1.603	-378	-705	0	0	0	0	-2.382	-2.308
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		22.530	22.674	12.521	10.484	1.030	0	0	0	36.080	33.157
XIV	Frais généraux	0	0	0	0	0	0	-3.235	-2.807	-3.235	-2.807
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	24	-60	1	49	0	0	0	0	25	-12
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		22.554	22.614	12.522	10.532	1.030	0	-3.235	-2.807	32.870	30.338
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	120	-50	0	0	0	0	0	0	120	-50
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11.392	-2.708	2.852	190	761	0	0	0	15.005	-2.518
XIX	Autre résultat sur portefeuille	0	90	0	0	0	0	0	0	0	90
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		34.066	19.946	15.374	10.722	1.791	0	-3.235	-2.807	47.995	27.860

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
XX	Revenus financiers	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
XXI	Charges d'intérêts	0	0	0	0	0	0	-7.307	-6.846	-7.307	-6.846
XXII	Autres charges financières	0	0	0	0	0	0	-204	-195	-204	-195
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	0	0	162	2.364	162	2.364
RÉSULTAT FINANCIER		0	0	0	0	0	0	-7.348	-4.676	-7.348	-4.676
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		34.066	19.946	15.374	10.722	1.791	0	-10.583	-7.483	40.647	23.184
XXV	Impôt des sociétés	-121	-253	-239	-342	-101	0	0	0	-461	-595
XXVI	Exit Tax	50	-43	0	0	0	0	0	0	50	-43
IMPÔTS		-71	-296	-239	-342	-101	0	0	0	-411	-638
RESULTAT NET		33.995	19.650	15.135	10.380	1.690	0	-10.583	-7.483	40.237	22.547

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
	Immobilisations incorporelles	81	121	0	0	0	0	0	0	81	121
	Immeubles de placement	345.310	353.179	199.047	167.794	27.775	0	0	0	572.132	520.974
	Autres immobilisations corporelles	1.224	873	0	0	0	0	0	0	1.224	873
	Autres actifs non courants	89	63	9	9	295	0	0	0	393	72
	Actifs courants	5.002	3.338	4.335	5.887	128	0	0	0	9.464	9.225
TOTAL DE L'ACTIF		351.705	357.574	203.391	173.690	28.198	0	0	0	583.294	531.265

NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	121	161
Transfert des immobilisations corporelles	0	0
Acquisitions	0	0
Amortissements	-40	-40
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	81	121

Au 30/09/2016, les immobilisations incorporelles se composent de logiciels de gestion (Property Management et comptabilité) acquis et développés durant les années 2012 et 2013.

NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Immeubles disponibles à la location	572.132	520.974
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	572.132	520.974

Les immeubles de placement comprennent les immeubles disponibles à la location (point A ci-dessous) ainsi que les projets de développement (cf point B ci-dessous).

A. Immeubles de placement disponibles à la location

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	520.974	476.755
Acquisitions	57.413	43.691
Transfert du compte projets de développement	0	2.342
Cessions	-21.261	-3.353
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	3.927
Variation de juste valeur	15.005	-2.388
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	572.132	520.974

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

Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a procédé à trois acquisitions en France et trois acquisitions en Espagne pour un montant d'investissement total de 56 millions EUR :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis 3 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de 3 SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 million EUR. A l'exception des magasins, ces sociétés ne détenaient aucun actif ou passif significatif, leurs crédits bancaires ayant été remboursés le jour de l'acquisition.
- le 1^{er} mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant 3 magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 million EUR.
- le 16 septembre 2016, Ascencio a acquis un magasin But de 7.000 m² situé dans la zone commerciale de Houdemont. En base annuelle, il génère 0,8 million EUR de loyers.

Ascencio a par ailleurs agrandi son site de Caen de 1.340 m² afin de permettre à son locataire Intersport d'augmenter sa surface de vente à 3.340 m². Sur le site de La Louvière, Ascencio a construit 2.500 m² de surfaces commerciales supplémentaires qui ont été prises en location par Trafic et par Club.

Désinvestissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a procédé aux cessions suivantes :

- le 23 décembre 2015, Ascencio a cédé à la ville de Verviers l'ensemble de ses propriétés situées dans cette ville.
- le 31 mai 2016, Ascencio a cédé l'immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m² situé à Heppignies.
- le 26 septembre 2016, Ascencio a vendu un portefeuille de 17 immeubles comprenant 16 emplacements commerciaux situés à Mont-sur-Marchienne, Charleroi, Herstal, Spa, Soignies, Seraing, Leuze, Lessines, Florennes, Courcelles, Marcinelle (3), Virton, Couvin et Andenne pour une surface totale proche de 15.000 m², ainsi que l'immeuble semi-industriel de Braine l'Alleud (2.630 m² de surfaces de bureaux et d'entrepôts).

À périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 3 % résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation.

Au 30 septembre 2016, Ascencio détient 3 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 675 KEUR et sont comptabilisées au passif dans les comptes arrêtés au 30/09/2016.

B. Projets de développement

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	592
Investissements	0	0
Acquisitions	0	1.835
Transfert aux immeubles de placement	0	-2.342
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	0	-84
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	0

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.

Au 30 septembre 2016, il n'y a pas de projet de développement en cours.

VALORISATION À LA JUSTE VALEUR

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 30 septembre 2016 par les experts indépendants (CBRE, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield). La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus, de laquelle est déduit un abattement pour frais de mutation (cf note 1.G)

Tous les immeubles de placement ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie de niveau 3 sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux :

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1
- Niveau 3 : données non-observables

Au cours de l'exercice 2015/2016, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

MÉTHODES DE VALORISATION UTILISÉES

Deux méthodes de valorisation sont utilisées par les experts indépendants d'Ascencio pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille : la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », 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...).

INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE DONNÉES « NON OBSERVABLES »

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non-observables (niveau 3) présentées ci-après sont extraites des rapports établis par les experts immobiliers indépendants :

PAYS	JUSTE VALEUR 30/09/2016 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE
Belgique	345.310	Capitalisation	Valeur locative estimée	47 EUR/m ²	182 EUR/m ²	97 EUR/m ²
			Taux de capitalisation	3,75%	9,20%	6,57%
France	199.047	Capitalisation	Valeur locative estimée	58 EUR/m ²	234 EUR/m ²	129 EUR/m ²
			Taux de capitalisation	6,02%	7,48%	6,54%
Espagne	27.775	Capitalisation	Valeur locative estimée	100 EUR/m ²	223 EUR/m ²	170 EUR/m ²
			Taux de capitalisation	6,00%	6,75%	6,22%
TOTAL	572.132					

La valeur locative estimée (VLE) d'un immeuble dépend de plusieurs facteurs et principalement de sa localisation (périphérie, centre-ville), de la qualité de l'immeuble, de la nature des surfaces (surface de vente, zone de stockage) et de la taille des surfaces prises en location.

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

- Une augmentation de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 19.182 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 19.925 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 38.965 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 45.452 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre les données non observables car elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

PROCESSUS DE VALORISATION

Le processus de valorisation des immeubles se déroule sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- La Société envoie aux experts en fin de trimestre des informations détaillées sur la situation locative du portefeuille (surfaces louées, loyers en cours, dates de break et d'échéance des contrats, investissements à réaliser). Ces données sont extraites du système de gestion des immeubles. Les contrats de location des nouvelles acquisitions et les avenants aux contrats existants sont également transmis aux experts.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leur modèle de valorisation. Sur base de leur expérience de marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leur modèle, principalement en terme de valeur locative estimée (VLE), de taux de capitalisation et d'hypothèses de vacances locatives.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles qu'elles résultent de leur modèle.
- Les valorisations sont revues par la direction immobilière et les dirigeants effectifs, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts.
- Les tableaux récapitulatifs des valorisations individuelles des immeubles sont communiqués au département comptabilité en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs du portefeuille ainsi comptabilisées sont soumises au Comité d'Audit préalablement à l'arrêt des états financiers par le Conseil d'Administration.

UTILISATION DES IMMEUBLES

La Société considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à la juste valeur au bilan est optimale, compte tenu de leurs caractéristiques techniques et des possibilités qu'offre le marché locatif.

NOTE 7 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(000 EUR)	Immobilisations à usage propre		Autres		Total	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	813	805	60	71	873	876
Acquisitions	0	0	6	13	6	13
Cessions	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	-25	-24	-25	-24
Variation de valeur	369	8	0	0	369	8
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	1.182	813	41	60	1.224	873

La rubrique «Immobilisations à usage propre» reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean-Mermoz à Gosselies utilisée comme siège par la Société pour un montant de 1.182 KEUR. Cette partie d'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation de 369 K EUR afin que sa valeur comptable corresponde à sa juste valeur au 30 septembre 2016.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

NOTE 8 : ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0	0
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat	0	0
Prêts et créances	0	0
Autres	393	72
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	393	72
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0	0

NOTE 9 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS NON COURANTS	393	393	72	72	
Cautions versées	366	366	72	72	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS-CAP) désignés à la juste valeur par le compte de résultat	27	27	0	0	Niveau 2
ACTIFS COURANTS	8.825	8.825	8.900	8.900	
Créances commerciales	4.603	4.603	4.234	4.234	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	881	881	1.513	1.513	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.341	3.341	3.153	3.153	Niveau 2
TOTAL	9.218	9.218	8.972	8.972	

(000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS NON COURANTS	202.849	205.047	176.741	177.816	
Dettes bancaires	186.723	188.921	160.830	161.905	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultat	14.231	14.231	14.489	14.489	Niveau 2
Garanties reçues	1.895	1.895	1.422	1.422	Niveau 2
PASSIFS COURANTS	56.983	56.983	60.319	60.319	
Dettes bancaires	27.772	27.772	53.733	53.733	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	21.000	21.000	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales	6.453	6.453	5.183	5.183	Niveau 2
Autres dettes courantes	1.758	1.758	1.403	1.403	Niveau 2
TOTAL	259.832	274.816	237.060	238.135	

La juste valeur des instruments financiers peut être hiérarchisée selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix);
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Il n'y a pas eu de transfert de niveau au cours de l'exercice.

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux en capital et en intérêts.
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	de 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Non échu	Total
Créances non douteuses	59	63	34	4.310	4.466
Clients douteux	387	0	0	0	387
Réductions de valeur sur clients douteux	-250	0	0	0	-250
SOLDE AU 30/09/2016	196	63	34	4.310	4.603
Créances non douteuses	94	185	1.908	1.949	4.136
Clients douteux	473	62	44	0	579
Réductions de valeur sur clients douteux	-413	-31	-37	0	-481
SOLDE AU 30/09/2015	154	216	1.915	1.949	4.234

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 risque de crédit lié aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Au 30 septembre 2016, les créances douteuses s'élevaient à 387 KEUR (contre 579 KEUR au 30 septembre 2015). Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 250 KEUR (contre 481 KEUR au 30 septembre 2015). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2016 sur base de l'analyse des créances commerciales à cette date. Le montant des créances douteuses ne faisant pas l'objet de réduction de valeur (137 KEUR) est soit couvert par des garanties constituées par les locataires, soit correspond à la TVA française due uniquement en cas de paiement effectif de la créance.

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.

Les réductions de valeur ont évolué comme suit :

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	481	499
Dotations	132	126
Utilisations	-318	-118
Reprises	-45	-26
Acquisition filiales	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	250	481

NOTE 11 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Impôts	237	109
Rémunérations et charges sociales	0	0
Autres	644	1.404
TOTAL	881	1.513

La rubrique « Impôts » comprend des montants de TVA à récupérer.

La rubrique « Autres » comprend notamment les appels de provisions de gestionnaires immeubles correspondant aux provisions de charge établis par les gestionnaires français et facturés aux locataires.

NOTE 12 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Revenus immobiliers courus non échus	0	0
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0
Charges immobilières payées d'avance	0	0
Intérêts et autres charges financières payées d'avance	115	104
Autres	233	220
TOTAL	348	324

NOTE 13 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Capital souscrit	38.188	37.096
Frais d'augmentation de capital	-917	-917
TOTAL	37.271	36.180

Au 30 septembre 2016, le capital social s'élève à 38.188 KEUR et est représenté par 6.364.686 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 245.072 KEUR.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital (à la création de la Société et à l'occasion des augmentations de capital subséquentes), le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2016 s'élèvent respectivement à 37.271 KEUR et à 242.240 KEUR.

L'évolution du nombre de titres depuis la constitution de la société 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
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 31 mars 2014	1.811.169
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2015	145.538
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2016	181.918
NOMBRE D' ACTIONS AU 30 SEPTEMBRE 2016	6.364.686

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

NOTE 14 : PROVISIONS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Pensions	0	0
Autres	256	652
TOTAL	256	652

Au 30 septembre 2015, les provisions se composent

- à concurrence de 362 KEUR d'une provision relative aux travaux de dépollution d'un site, telle que décrite dans la section « Facteurs de risque - 4. Risques liés à la réglementation et autres » du rapport annuel.
- à concurrence de 290 KEUR d'une provision pour travaux restant à réaliser sur le site du retail park de Couillet.

Au 30 septembre 2016, les provisions se composent

- à concurrence de 238 KEUR d'une provision relative aux travaux de dépollution d'un site, telle que décrite dans la section « Facteurs de risque - 4. Risques liés à la réglementation et autres » du rapport annuel.
- à concurrence de 18 KEUR du solde de la provision pour travaux à réaliser sur le site du retail park de Couillet.

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	652	764
Dotations	0	416
Utilisations	-396	-528
Reprises	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	256	652

Les utilisations de provisions enregistrées durant l'exercice portent sur la provision pour dépollution à hauteur de 124 KEUR et sur la provision pour travaux de Couillet à hauteur de 272 KEUR.

NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	197.363	158.131
b. Location-financement	2.146	2.699
Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	14.418	52.998
b. Location-financement	568	735
c. Autres - Billets de trésorerie	21.000	0
TOTAL	235.495	214.564

Au 30 septembre 2016, les dettes financières s'élèvent à 235.495 KEUR. Elles se répartissent en quatre types de financement :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 200.250 KEUR
- des dettes de location financement : 2.714 KEUR
- des crédits d'investissement : 11.531 EUR
- des billets de trésorerie: 21.000 KEUR

Les échéances en capital de ces dettes financières sont les suivantes :

(000 EUR)	Date	Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Avances à terme fixe	30/09/2015	197.600	51.000	131.600	15.000
	30/09/2016	200.250	25.250	100.000	75.000
Dettes de location financement	30/09/2015	3.434	735	2.289	410
	30/09/2016	2.714	568	1.856	290
Crédits d'investissements	30/09/2015	13.529	1.998	6.514	5.017
	30/09/2016	11.531	1.954	5.818	3.759
Billets de trésorerie	30/09/2015	0	0	0	0
	30/09/2016	21.000	21.000	0	0
TOTAL	30/09/2015	214.564	53.733	140.403	20.427
	30/09/2016	235.495	48.772	107.674	79.049

Le tableau ci-dessous reprend, à titre informatif, les flux non actualisés futurs relatifs aux dettes financières, en capital et en intérêts, sur base des taux de marchés et des conditions des lignes de crédit au 30 septembre 2016.

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2015	56.565	146.906	21.602	225.073
Au 30/09/2016	51.789	115.051	80.764	247.604

Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe :

Au 30 septembre 2016, Ascencio dispose de 255 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq banques (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius et Caisse d'Épargne Nord Europe) utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2016 à 2023.

Au 30 septembre 2016, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 54,75 millions EUR.

Crédits d'investissement :

Au 30 septembre 2016, Ascencio dispose de 11,5 millions EUR de crédits d'investissement auprès de banques françaises, dont les échéances s'étalent de 2016 à 2027. La majorité de ces crédits d'investissements sont à taux fixe.

Billets de trésorerie :

Afin de réduire son coût moyen d'endettement, Ascencio dispose, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50 millions EUR. Au 30 septembre 2016, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 21 millions EUR. Ces émissions de billets de trésorerie sont adossées à des lignes de back-up constituées au sein des lignes de crédits utilisables par avances à terme fixe mentionnées ci-dessus.

Dettes à taux fixe – Dettes à taux variable

Au 30 septembre 2016, les dettes financières se composent de :

- 177.006 KEUR de dettes à taux variable (avant prise en compte des IRS (Interest Rate Swap)).
- 58.489 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 et des taux de marché au 30 septembre 2016, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 60.687 KEUR. Cette estimation est mentionnée à titre informatif.

La valeur comptable des dettes à taux fixe correspond à leur coût amorti.

Coût moyen de l'endettement

Au cours de l'exercice 2015/2016, le coût moyen de l'endettement (marges incluses) s'est élevé à :

- 3,09% après impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire incluant les charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS)
- 1,38% avant impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire avant prise en compte des charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS).

Le risque de liquidité et de contrepartie et le risque lié au coût de financement sont décrits dans la Note 3 – Gestion des risques financiers.

NOTE 16 : INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVÉS

Au 30 septembre 2016, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 75 % d'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 2016, la couverture du risque de taux d'intérêt était composée de :

- 17 contrats IRS (Interest Rate Swap), dont un IRS callable, portant sur un montant notionnel global de 260.000 KEUR, dont 120.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2016 et 140.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 4 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 75.000 KEUR, dont 20.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2016 et 55.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

Sur base de l'endettement financier au 30 septembre 2016 et des instruments de couverture de taux actifs à cette date, le ratio de couverture⁴³ est de 84,3 %.

⁴³ Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + Montant notionnel des IRS + Montant notionnel des CAP) / Dettes financières totales.
Le ratio de couverture est un IAP utilisé par Ascencio. Le calcul de cet IAP est repris à la fin du présent rapport annuel.
Il ne s'agit pas de l'indicateur visé à l'article 8 de la loi SIR.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						30/09/2016	30/09/2015
IRS callable	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	Euribor 3 mois	-4.167	-6.056
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	Euribor 3 mois	-418	-545
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-545	-617
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-274	-311
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-706	-623
IRS	10.000	03/07/2013	03/07/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-750	-660
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-1.179	-1.165
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-4.823	-4.512
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-292	-
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-129	-
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	Euribor 3 mois	-112	-
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-184	-
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	-181	-
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	-163	-
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	-168	-
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	-92	-
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	-47	-
CAP acheté	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	Euribor 3 mois	0	-
CAP acheté	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	Euribor 3 mois	5	-
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	9	-
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	6	-
CAP acheté	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	Euribor 3 mois	6	-

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.

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.

Depuis la clôture de l'exercice, Ascencio a conclu un contrat de couverture de taux supplémentaire :

- la conclusion d'un IRS à 0,182% contre Euribor 3 mois couvrant la période du 30 juin 2020 au 31 décembre 2021 et portant sur un montant notionnel de 30.000 KEUR ;

Au 30 septembre 2016, le résultat financier comprend un produit de 0,16 million EUR (contre un produit de 2,36 millions EUR au 30 septembre 2015), 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. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société. A 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 charge (non monétaire) de 1.777 KEUR.

Le risque lié aux instruments de couverture est décrit dans la Note 3 – Gestion des risques financiers.

Ces instruments financiers sont tous des produits dérivés « de niveau 2 » au sens de l'IFRS 7.

Les flux de trésorerie nets non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont les suivants :

- Echéant dans l'année : 4.233 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans : 9.000 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans : 1.229 KEUR

NOTE 17 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Instruments de couverture autorisés	14.231	14.489
Autres	1.895	1.422
TOTAL	16.126	15.912

La rubrique « Autres » se compose essentiellement de garanties locatives reçues.

NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Dettes commerciales	0	0
Autres	428	856
TOTAL	428	856

NOTE 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Au 30/09/2016, le solde de la rubrique « Passifs d'impôts différés » représente les impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

NOTE 20 : AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Fournisseurs	5.643	4.903
Locataires	810	280
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.758	1.675
TOTAL	8.211	6.858

La rubrique "Impôts, rémunérations et charges sociales" se compose 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.
- l'impôt dû par la succursale française (retenue de 5% sur le résultat statutaire établi sur base des normes comptables françaises).
- l'impôt dû par la filiale espagnole qui est soumise au taux ordinaire de l'impôt des sociétés espagnol (25%).
- des provisions pour péculés de vacances et pour primes de fin d'année.
- au 30/09/2015, l'impôt des sociétés dû par la filiale Moyennes Surfaces Spécialisées SA (absorbée le 18/12/2014 par Ascencio)

NOTE 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Revenus immobiliers perçus d'avance	38	450
Intérêts et autres charges courus non échus	1.242	1.194
Autres	0	0
TOTAL	1.280	1.644

La rubrique « Intérêts et autres charges courus non échus » porte principalement sur la rémunération du gérant statutaire, la rémunération des administrateurs du gérant statutaire et des prorata d'intérêts.

NOTE 22 : REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Loyers	38.954	36.016
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-124	-38
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	5	0
Redevances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	38.835	35.978

NOTE 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	132	125
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-45	-25
TOTAL	87	100

NOTE 24 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.848	1.633
Refacturation de précomptes et taxes sur les immeubles loués	3.901	4.029
TOTAL	5.749	5.662

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 Société. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par la Société car la régularisation se fait annuellement.

NOTE 25 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.121	-1.890
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.928	-4.262
TOTAL	-6.049	-6.152

NOTE 26 : FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Frais techniques récurrents		
- Réparations	-808	-899
- Redevances de garantie totale	0	0
- Primes d'assurances	-3	0
Frais techniques non récurrents		
- Grosses réparations	-241	0
- Sinistres	0	0
TOTAL	-1.053	-899

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 27 : FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Commissions d'agence	-41	-184
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-14	-72
Honoraires avocats et frais juridiques	-40	-48
TOTAL	-95	-304

NOTE 28 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Honoraires versés aux gérants (externes)	-171	-150
Charges internes de gestion d'immeubles	-859	-794
TOTAL	-1.030	-944

NOTE 29 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Assurances	-34	-31
Taxes et impôts à charge de la société	-65	-25
Renting immobilier, emphytéoses, charges locatives	-105	-105
Autres	0	0
TOTAL	-204	-161

NOTE 30 : FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Frais de personnel	-835	-717
Rémunération du Gérant Statutaire	-815	-754
Rémunération des Administrateurs	-130	-135
Frais de fonctionnement	-416	-417
Honoraires	-706	-540
Taxe OPC	-269	-244
Amortissements	-65	0
TOTAL	-3.235	-2.807

NOTE 31 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Autres produits d'exploitation	37	57
Amortissements	0	-64
Autres	-12	-6
TOTAL	25	-12

NOTE 32 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Moins-value sur vente d'immeubles de placement	-234	-70
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	354	20
TOTAL	120	-50

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	21.865	3.185
Valeur comptable des immeubles vendus	-21.745	-3.235
TOTAL	120	-50

NOTE 33 : VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	24.705	4.918
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-9.700	-7.436
TOTAL	15.005	-2.518

NOTE 34 : REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Intérêts et dividendes perçus	1	1
TOTAL	1	1

NOTE 35 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-3.158	-2.973
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-4.149	-3.872
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-4.149	-3.872
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
(-) Autres charges d'intérêts	0	-1
TOTAL	-7.307	-6.846

NOTE 36 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Frais bancaires et autres commissions	-204	-195
TOTAL	-204	-195

NOTE 37 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	162	2.364
TOTAL	162	2.364

NOTE 38 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2016	30/09/2015
SOCIETE MERE		
Résultat avant impôts	40.472	22.869
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable à la Société	-40.472	-22.869
Résultat imposable	0	0
Impôt au taux ordinaire	0	0
Autres impôts	-117	-86
Impôts différés	-118	-235
FILIALES		
Impôts exigibles	-225	-274
TOTAL	-461	-595

Ascencio a le statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belges (au taux ordinaire de 33,99%) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises.

La rubrique « Société mère - Autres impôts » comprend la retenue à la source de 5% sur le résultat statutaire de la succursale française établi sur base des normes comptables françaises.

Les impôts exigibles des filiales comprennent l'impôt des sociétés des filiales qui n'opèrent pas sous le même statut que la Société. La filiale Primmodev SA était soumise au régime ordinaire d'impôt des sociétés belge et a fait donc l'objet d'une imposition au taux ordinaire de l'impôt des sociétés (33,99%) sur sa base imposable jusqu'à sa fusion par absorption dans Ascencio en avril 2016. La filiale espagnole Ascencio Iberia SA est également soumise au régime d'impôt ordinaire en Espagne (25%).

Les impôts différés représentent le montant estimé de la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

NOTE 39 : EXIT TAX

Le produit de 50 KEUR représente la différence du montant d'exit tax enrôlé lors de la fusion par absorption de la filiale Primmodev SA par rapport au montant initialement provisionné.

En 2014/2015, la charge d'exit tax (- 43 KEUR) représentait la différence du montant d'exit tax enrôlé lors de la fusion par absorption de la filiale Moyennes Surfaces Spécialisées SA par rapport au montant initialement provisionné.

NOTE 40 : 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.

	30/09/2016	30/09/2015
Résultat net de l'exercice - (000 EUR)	40.237	22.547
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.364.686	6.182.768
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	6,32	3,65

Le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice clôturé au 30 septembre 2015 se compose

- des 6.037.230 actions existant au début de l'exercice ;
- des 145.538 actions nouvelles émises le 26 février 2015 avec jouissance au 01/10/2014, pondérées à 100%.

Le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice clôturé au 30 septembre 2016 se compose

- des 6.182.768 actions existant au début de l'exercice ;
- des 181.918 actions nouvelles émises le 26 février 2016 avec jouissance au 01/10/2015, pondérées à 100%.

NOTE 41 : 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.

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Revenus locatifs		
Mestdagh SA	3.772	3.678
Equilis SA	66	63
Achats de services		
Equilis SA	0	0
Rémunération du Gérant	815	754
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	130	135
Actif		
Créances commerciales Mestdagh SA	217	224
Créances commerciales Equilis SA	1	0

Les rémunérations octroyées aux dirigeants du gérant statutaire sont mentionnées dans la note 43 ci-après.

NOTE 42 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

La rémunération d'Ascencio SA, Gérant statutaire, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué, soit 815 KEUR pour l'exercice écoulé (754 KEUR pour l'exercice précédent). Ce montant ne sera payé qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

En outre, la rémunération de base et 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 130 KEUR pour l'exercice écoulé (135 KEUR pour 2014/2015). Ces montants sont répercutés par Ascencio SA à la Société. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra. Ces rémunérations ne seront payées qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

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 684 KEUR. La rémunération des dirigeants effectifs est payée par la SIR Ascencio SCA.

NOTE 43 : 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
SCI LES PORTES DU SUD - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI GUYANCOURT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI TESTE DE BUCH - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI VIRIAT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100%	Néant

NOTE 44 : HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES PERSONNES AVEC LESQUELLES ILS SONT LIÉS

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Audit des comptes	47	40
Autres missions effectuées par le Commissaire	215	16
TOTAL	262	56

Les montants sont exprimés hors TVA.

En dérogation à l'article 133, §5 du Code des Sociétés, le montant des rémunérations du commissaire pour des services prestés durant l'exercice 2015/2016 autres que les missions qui lui sont confiées par la loi a dépassé le montant total des émoluments visés à l'article 134, §1er du Code des Sociétés.

Ces services ont porté essentiellement sur deux missions ponctuelles,

- la due diligence immobilière, comptable et fiscale relative au premier investissement réalisé par Ascencio sur le marché espagnol en mars 2016 ;
- l'analyse de la faisabilité d'un partenariat avec une société immobilière française.

La dérogation à l'article 133, §5 du Code des Sociétés a fait l'objet d'une délibération favorable du comité d'audit, motivée

- d'une part par le fait qu'un premier investissement dans un pays tel que l'Espagne justifie de s'imposer un redoublement de prudence en matière réglementaire, comptable et fiscale, de même qu'en matière d'évaluation immobilière. Le fait que Deloitte soit un acteur de marché reconnu en Espagne dans ces différentes activités tout en étant par ailleurs le commissaire d'Ascencio constitue pour elle une opportunité de se faire accompagner par un prestataire de qualité en vue de faciliter la compréhension et la maîtrise correcte des règles de ce nouveau marché et de procéder à la due diligence des actifs.
- d'autre part par la bonne connaissance qu'a Deloitte quant aux activités d'Ascencio et des spécificités du régime des SIR, nécessaire à l'analyse du partenariat envisagé. Le choix de Deloitte a par ailleurs été effectué au terme d'un appel d'offres.

NOTE 45 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Aucun fait marquant postérieur à la date de clôture n'est à relever à la date de rédaction du présent rapport annuel.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2016

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 états financiers consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces états financiers consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 septembre 2016, 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.

Rapport sur les états financiers consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des états financiers 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 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 583.004 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 40.237 (000) EUR.

Responsabilité du gérant relative à l'établissement des états financiers consolidés

Le gérant est responsable de l'établissement de états financiers consolidés donnant une image fidèle établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées 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 états financiers 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 états financiers 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 états financiers 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 états financiers consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers 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 des états financiers 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 états financiers consolidés. Nous avons obtenu des préposés 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

A notre avis, les états financiers consolidés de la société Ascencio SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 septembre 2016, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

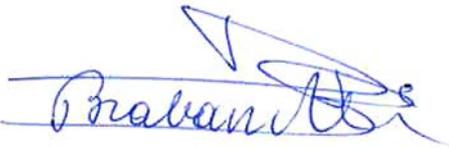
Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le gérant est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers 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 états financiers consolidés:

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les états financiers consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 7 décembre 2016
Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

COMPTES STATUTAIRES

ACTIF (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	81	121
C Immeubles de placement	431.244	400.112
D Autres immobilisations corporelles	1.224	873
E Actifs financiers non courants	61.878	64.592
F Créances de location - financement	0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H Actifs d'impôts différés	0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	494.426	465.699
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location - financement	0	0
D Créances commerciales	3.389	2.214
E Créances fiscales et autres actifs courants	67.605	40.526
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.976	1.810
G Comptes de régularisation	186	178
TOTAL ACTIFS COURANTS	73.156	44.728
TOTAL DE L'ACTIF	567.582	510.427

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
CAPITAUX PROPRES		
A Capital	37.271	36.180
B Primes d'émission	242.240	234.055
C Réserves	-1.881	-5.325
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	13.511	8.765
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.389	-9.786
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-14.489	-16.847
m. Autres réserves	9.486	12.544
D Résultat net de l'exercice	40.237	22.547
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	317.867	287.457
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	192.914	165.923
A Provisions	256	362
B Dettes financières non courantes	177.146	149.299
a. Etablissements de crédit	175.000	146.600
b. Location-financement	2.146	2.699
C Autres passifs financiers non courants	15.160	16.027
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres passifs non courants	0	0
F Passifs d'impôts différés	352	235
II PASSIFS COURANTS	56.801	57.047
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	46.818	51.735
a. Etablissements de crédit	25.250	51.000
b. Location-financement	568	735
c. Autres	21.000	0
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.726	4.115
a. Exit tax	2.396	0
b. Autres	6.331	4.115
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	1.257	1.197
TOTAL DU PASSIF	249.715	222.970
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	567.582	510.427

(000 EUR)		30/09/2016	30/09/2015
I	Revenus locatifs	29.203	27.477
III	Charges relatives à la location	-107	-44
RÉSULTAT LOCATIF NET		29.096	27.433
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.219	4.089
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.505	-4.524
VII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	17	170
RÉSULTAT IMMOBILIER		28.827	27.168
IX	Frais techniques	-1.001	-847
X	Frais commerciaux	-74	-303
XII	Frais de gestion immobilière	-992	-898
XIII	Autres charges immobilières	-149	-79
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.216	-2.127
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		26.611	25.041
XIV	Frais généraux	-3.034	-2.590
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	228	114
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		23.805	22.565
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-422	-50
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11.399	-2.752
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		34.782	19.763
XX	Revenus financiers	8.965	6.994
XXI	Charges d'intérêts	-6.853	-6.296
XXII	Autres charges financières	-192	-184
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.769	2.592
	- Variation de valeur des instruments de couverture	162	2.358
	- Quote-part de la variation de valeur des participations financières liée aux immeubles	3.607	234
RÉSULTAT FINANCIER		5.689	3.106
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		40.472	22.869
XXV	Impôt des sociétés	-235	-321
XXVI	Exit Tax	0	0
IMPÔTS		-235	-321
RÉSULTAT NET		40.237	22.547
Résultat net de base et dilué (EUR/action)		6,32	3,65

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2016	30/09/2015
I	RÉSULTAT NET	40.237	22.547
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS		
A	Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-603	-1.679
B	Autres éléments du résultat global (*)	369	8
	RÉSULTAT GLOBAL	40.003	20.876

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

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)		30/09/2016	30/09/2015
A	RÉSULTAT NET	40.237	22.547
B	TRANSFERTS AUX/DES RÉSERVES	19.870	3.690
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	15.005	-2.518
	- exercice comptable	15.005	-2.518
	- exercices antérieurs	0	0
	- réalisation de biens immobiliers	0	0
2.	Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	0
4.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	0	0
5.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	162	2.358
	- exercice comptable	162	2.358
	- exercices antérieurs	0	0
6.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	0	0
	- exercice comptable	0	0
	- exercices antérieurs	0	0
7.	Transferts à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8.	Transferts à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9.	Transferts à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10.	Transfert aux/des autres réserves	4.703	3.850
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1ER, AL. 1ER	11.652	18.292
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	8.715	565

ÉTAT STATUTAIRE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(000 EUR)	Réserves							Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves	Résultat de l'exercice	
SOLDE AU 30/09/2014	35.306	226.932	8.909	-8.107	-13.221	9.991	14.170	273.980
Distribution de dividendes							-7.372	-7.372
Affectation aux réserves			-152		-3.626	2.553	1.225	0
Augmentation de capital	874	7.123					-8.023	-27
Résultat net							22.547	22.547
Autres éléments reconnus dans le résultat global			8	-1.679				-1.671
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2015	36.180	234.055	8.765	-9.786	-16.847	12.544	22.547	287.457

(000 EUR)	Réserves							Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves	Résultat de l'exercice	
SOLDE AU 30/09/2015	36.180	234.055	8.765	-9.786	-16.847	12.544	22.547	287.457
Distribution de dividendes							-9.541	-9.541
Affectation aux réserves			-2.518		2.358	3.850	-3.690	0
Augmentation de capital	1.091	8.185					-9.316	-40
Résultat net							40.237	40.237
Autres éléments reconnus dans le résultat global			369	-603				-233
Reclassification des réserves			6.895			-6.895		0
Ajustement des réserves						-13		-13
SOLDE AU 30/09/2016	37.271	242.240	13.511	-10.389	-14.489	9.486	40.237	317.867

INFORMATIONS GÉNÉRALES

IDENTIFICATION

Dénomination

La dénomination de la société est « Ascencio » précédée ou suivie des mots « Société Immobilière Réglementée publique de droit belge » ou « SIR 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).

Siège social

Le siège social est établi avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 à 6041 Charleroi (Gosselies).

La succursale d'Ascencio en France est établie Tour Opus 12 – La Défense 9 – esplanade du Général de Gaulle 77 – 92914 Paris La Défense.

Objet – Article 4 des statuts

La société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par biens immobiliers, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de Sociétés Immobilières Réglementées publiques ou de Sociétés Immobilières Réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la société ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les actions de sicafi publiques ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines

types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « *Real Estate Investment Trusts* », en abrégé « REIT's ») ;

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

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

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

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

La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si

ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

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

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

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Capital social

Le capital social d'Ascencio est de 38.188.116 EUR. Il est représenté par 6.364.686 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/six millions trois cent soixante-quatre mille six cent quatre-vingt-sixième du capital social et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'action non représentative du capital.

La société 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 36.223.380 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par le gérant statutaire, conformément à l'article 603 du code des sociétés et à la réglementation SIR.

Le gérant statutaire a fait usage à une seule reprise de l'autorisation qui lui a été conférée de sorte que le solde du capital autorisé s'élève à la date de rédaction du présent rapport à 35.131.872 EUR.

La valeur nominale par action est de 6 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 qui précède.

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^e) 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^e) 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^e) 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 enregistrés 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^{ème}) 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^{ème}) 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) 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^{ème}) 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 SA - Changement de contrôle

Afin d'assurer la pérennité de l'actionariat d'Ascencio SA, les actionnaires de référence se sont mutuellement consentis un droit de préemption sur les actions Ascencio SA qu'ils détiennent⁴⁴.

Par ailleurs, dans le cadre des accords qu'ils ont conclus, les actionnaires de référence se sont consentis des options d'achat et de vente portant sur les actions d'Ascencio SA qu'ils détiennent.

44. 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.

Les principales modalités de ces options sont résumées ci-dessous :

- AG dispose d'une option d'achat sur les actions de Ascencio SA 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 société 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 SA (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 société. En cas d'exercice de ces options, le prix des actions sera déterminé par un expert sur la base de méthodes de valorisation usuelles ;
- en cas de conflit entre les actionnaires de référence 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 actionnaire de référence pourra notifier à l'autre actionnaire de référence son offre, soit de lui vendre toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé, soit d'acheter à cet autre actionnaire de référence toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé. L'actionnaire de référence auquel une offre a ainsi été notifiée devra notifier à l'autre actionnaire de référence 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 16 des statuts du gérant statutaire Ascencio SA que la société est administrée par un conseil composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, dont au moins trois doivent être indépendants au sens de l'article 526ter du code des sociétés et de l'annexe A du code belge de gouvernance d'entreprise. 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 société, 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 26 février 2016. 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.

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 FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'informations dont la FSMA a demandé la transmission.

La société Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représentée par Kathleen De Brabander, dont le siège social est

sis Berkenlaan 8B à 1831 Diegem, a été désignée par l'assemblée générale ordinaire de la société du 29 janvier 2016 pour un terme de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2019.

La rémunération annuelle du commissaire pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés s'élève à 45.000 EUR HTVA.

Les experts immobiliers

Conformément à la réglementation applicable, Ascencio SCA 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 actionnaires de référence, n'exercent pas de fonction de gestion auprès de la société et n'ont pas d'autre lien ou de relation avec elle de nature à affecter leur indépendance.

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

Les experts sont désignés pour un terme de maximum 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. Afin de respecter ce prescrit, la société a mis en place un système de rotation de ses experts et de la partie du portefeuille qu'ils expertisent.

A la fin de chaque exercice, les experts évaluent les biens immobiliers de façon détaillée et cette évaluation lie la société 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 société 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 société avant que l'opération ait lieu. Si le prix d'acquisition ou de cession du bien immobilier s'écarte de plus de 5 % de cette évaluation au préjudice de la société, l'opération concernée doit être justifiée dans le rapport annuel de la société et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

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

La rémunération HTVA des experts immobiliers est fixée sur une base forfaitaire par immeuble expertisé. Les honoraires des experts s'élèvent à 140 KEUR⁴⁵ pour l'exercice écoulé.

Les experts immobiliers de la société sont :

SITE	Personnes morales	Personnes physiques	Adresses	Dernière rotation	Fin de mandat
BELGIQUE	Jones Lang LaSalle SPRL	Arnaud Van De Werve	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles	1 ^{er} octobre 2015	30 septembre 2018
	Cushman & Wakefield SPRL	Ardalan Azari	Avenue des Arts 58 1000 Bruxelles	1 ^{er} octobre 2015	30 septembre 2018
	CBRE SA	Pierre Van Der Vaeren	Avenue Lloyd George 7 1000 Bruxelles	1 ^{er} octobre 2015	30 septembre 2018
FRANCE	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Valérie Parmentier	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine	1 ^{er} octobre 2015	30 septembre 2018
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Christophe Adam	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris	1 ^{er} octobre 2015	30 septembre 2018
ESPAGNE	Cushman & Wakefield	Tony Loughran	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6 ^o Planta 28006 Madrid	1 ^{er} février 2016	31 décembre 2018

Le service financier

La société fait appel pour son service financier à BNP Paribas Fortis Banque SA.

Informations historiques incluses par référence

Les rapports financiers annuels, les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels des trois derniers exercices sont inclus par référence dans le présent document et peuvent être consultés au siège social ou téléchargés sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Les conclusions des experts immobiliers actualisées à la fin des trois premiers trimestres conformément à la législation applicable sont également incluses par référence (article 47§2 de la loi SIR).

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 par voie électronique sur le site internet de la société : www.ascencio.be.

- derniers statuts de la société ;
- informations financières historiques de la société ;
- rapports annuels incluant les rapports du commissaire et des experts immobiliers ;
- communiqués de presse.

L'acte constitutif et les statuts sont disponibles sur le site du Moniteur Belge : www.ejustice.just.fgov.be.

45. JLL Belgique 24.525 EUR, Cushman & Wakefield Belgique 30.600 EUR, CBRE Belgique 28.700 EUR, Cushman & Wakefield Espagne 1.950 EUR, Cushman & Wakefield France 23.390 EUR, JLL France 30.570 EUR.

CADRE LÉGAL

STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLMENTÉE PUBLIQUE

Depuis sa création en 2006, Ascencio bénéficiait du statut SICAFI.

Le 18 décembre 2014, Ascencio adopte le statut de Société Immobilière Réglementée publique, en abrégé « SIRP ».

En cette qualité, la société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, (« la Loi »).

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

En tant que SIRP, la société bénéficie d'un régime fiscal de transparence. Les résultats (revenus locatifs) sont exonérés d'impôts des sociétés au niveau de la SIRP mais pas au niveau de ses filiales.

Afin de préserver son statut, la SIRP respecte les contraintes édictées par la loi et notamment de :

- mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, (ii), dans les limites du cadre légal, peut posséder d'autres types de biens immobiliers (actions dans des sicaf publiques, droits de participations dans des OPC, actions émises par d'autres REIT et certificats fonciers), et (iii), dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ; la SIRP ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier (sauf de façon occasionnelle) ;

- suivre une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;
- privilégier, dans l'exercice de ses activités, une gestion active ;
- être cotée en bourse et maintenir au moins 30 % de son actionariat en free float ;
- se conformer à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

La SIRP peut avoir des filiales contrôlées exclusivement ou conjointement, ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ; La SIRP est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

RÉGLEMENTATIONS SPÉCIALES APPLICABLES À LA SIR PUBLIQUE

Patrimoine immobilier

Les actifs de la SIRP doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire ; aucune opération de la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment « un seul ensemble immobilier ».

Comptabilité

La législation européenne stipule que les SIR publiques, comme toutes les autres sociétés cotées en bourse, sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. Par ailleurs, une SIR publique (comme une SIR institutionnelle) doit, dans le cadre de l'application de la Loi, également établir ses comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS.

Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une SIR, les SIR doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

Valorisation des immeubles

La juste valeur d'un bien immobilier déterminé est estimée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier. Cette juste valeur est actualisée par cet expert à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, en vertu de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien immobilier concerné. Ces valorisations sont contraignantes pour la SIR publique en ce qui concerne la composition de ses comptes annuels statutaires et consolidés.

En outre, l'expert immobilier devra dans certains cas valoriser le bien immobilier déterminé. C'est entre autres le cas lors de l'émission des actions ou dans le cas d'une fusion, d'une scission ou d'une opération assimilée.

Le bien immobilier détenu par une SIR publique n'est pas amorti.

Pay-out ratio

La SIRP doit distribuer à titre de rémunération du capital un montant correspondant au moins à la différence positive entre

- 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement.

Cette obligation ne s'applique que si le résultat net est positif et pour autant que la société dispose d'une marge distribuable conformément au droit des sociétés.

Dettes et garanties

Le taux d'endettement consolidé et statutaire de la SIR publique est limité à 65 % du total des actifs statutaires ou, selon le cas, consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés). Lorsque le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés), elle doit élaborer 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.

Une SIRP ou les filiales de celle-ci ne peuvent consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement des activités immobilières du groupe. Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales. Par ailleurs, aucune hypothèque, sûreté ou garantie ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé en question.

RÉGIME FISCAL

La SIR (publique et institutionnelle) est soumise à l'impôt des sociétés au tarif normal, mais seulement sur une base imposable limitée, composée de la somme des (1) avantages anormaux ou bénévoles obtenus par elle et (2) des dépenses et des coûts non déductibles au titre de frais professionnels, autres que les réductions de valeur et les moins-values réalisées sur des actions.

Le précompte mobilier sur les dividendes versés par une SIRP est en principe égal à 30 %⁴⁶. Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers domiciliés en Belgique.

Les sociétés qui font une demande d'agrément en tant que SIR, qui opèrent une fusion avec une SIR ou qui scindent une partie de leur patrimoine immobilier et la transfèrent dans une SIR sont soumises à une imposition spécifique sur la plus-value (exit tax) de 16,995 % (soit 16,5 % auxquels s'ajoute la cotisation de crise de 3 %). L'exit tax est le pourcentage d'imposition que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun.

STATUT DE SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE, EN ABRÉGÉ « SIIC »

Le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), instauré par la loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30 décembre 2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge applicable à la société, d'un régime fiscal favorable.

Ce régime permet à Ascencio de bénéficier pour sa succursale et pour ses filiales en France d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes :

- la société bénéficie d'une exonération d'impôt des sociétés sur la fraction du bénéfice provenant de i) la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime des SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part de bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière ;
 - la société doit respecter un pay-out ratio de 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC ;
 - lorsque la société opte pour le régime SIIC, cette option donne lieu au paiement sur quatre ans d'une exit tax au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC, et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.
- la société mère doit avoir la forme d'une SA ou tout autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation sur un marché boursier européen ;
 - la principale activité de la SIIC est la location d'immeubles ;
 - un actionnaire principal ou un groupe d'actionnaires agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions d'Ascencio ;

46. A partir du 1^{er} janvier 2017.

DÉCLARATIONS

Personne responsable

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA, Ascencio SA, dont le siège social est sis avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies :

- déclare qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans le présent rapport à l'exception des informations fournies par des tiers dont les rapports du commissaire et des experts immobiliers ;
- 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 ; 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 2016.

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 les dirigeants effectifs de la société :

- 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.

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 société excepté ce qui est précisé sous la section « Déclaration de gouvernance – Structure de l'actionariat » du présent rapport pour Carl Mestdagh ; 500 actions pour Monsieur Yves Klein, 225 actions pour Monsieur Jean-Luc Calonger, 1.130 actions pour SA Gernel et 2.500 actions pour Monsieur Damien Fontaine ;
- la SPRL Somabri et son gérant, Monsieur Marc Brisack, détiennent 2.380 actions Ascencio ; Madame Michèle Delvaux détient 320 actions ;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de la société 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 société.

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.

Dénomination	Ascencio SCA
Statut	Société Immobilière Réglementée
Siège social	avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
Adresse succursale	Tour Opus 12 – La Défense 9 – Esplanade du Général de Gaulle 77 – 92914 Paris La Défense
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	0881.334.476
Date de fondation	10 mai 2006
Agrément en tant que SIR publique	28 octobre 2014
Durée	Indéterminée
Commissaire	Deloitte - Kathleen De Brabander
Experts immobiliers	Jones Lang LaSalle – Cushman & Wakefield – CB Richard Ellis
Service financier	BNP Paribas Fortis Banque SA
Clôture de l'exercice financier	30 septembre
Capital social	38.188.116 EUR
Nombre d'actions	6.364.686
Cotation	Euronext Brussels
Juste valeur du portefeuille immobilier	572 millions EUR
Nombre d'immeubles	102
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 20 décembre 2016.

Le rapport financier annuel est également disponible en néerlandais et en anglais mais seule la version française du document fait foi.

Les versions anglaises et néerlandaises sont des traductions libres.

LEXIQUE DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

On entend par « IAP » un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Ascencio utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces IAP ont été définis par Ascencio dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT

Définition :

Il s'agit du coût moyen des dettes financières, obtenu en divisant les charges de ces dettes sur base annuelle par la dette moyenne pondérée de la période.

Le numérateur correspond à la somme

- des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats, annualisées ;
- des commissions de non utilisation de crédits et des frais de mise en place des crédits, annualisés

Le dénominateur correspond au niveau moyen des dettes financières en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, location-financement, billets de trésorerie).

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

Utilité :

La société se finance en partie par endettement financier. Cet IAP permet de mesurer le coût de cette source de financement et son impact sur les résultats. Il permet également une analyse de son évolution dans le temps.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP en fourni ci-après.

	30/09/2016	30/09/2015
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000EUR)	7.307	6.846
Commissions de non utilisation de crédits	132	131
Frais de mise en place des crédits	36	30
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES = A	7.475	7.007
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE = B	241.547	202.097
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT = A/B	3,09%	3,47%

RATIO DE COUVERTURE

Définition :

Il s'agit du pourcentage de dettes financières dont le taux d'intérêt est fixé ou plafonné par rapport au total des dettes financières.

Le numérateur correspond à la somme

- des dettes financières à taux fixe ;
- des dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS ;
- des dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP

Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières.

Les composants de cet IAP se rapportent aux dettes et instruments de couverture à la date de clôture.

Utilité :

Une partie significative des dettes financières de la société sont à taux variable. Cet IAP permet de mesurer le risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts et son impact potentiel sur les résultats.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP en fourni ci-après.

(000 EUR)		30/09/2016	30/09/2015
Dettes financières à taux fixe		58.489	37.806
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		120.000	120.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		20.000	0
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	198.489	157.806
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		37.006	56.758
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	235.495	214.564
RATIO DE COUVERTURE	= A/B	84,3%	73,5%

MARGE OPÉRATIONNELLE

Définition :

Il s'agit du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs.

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP en fourni ci-après.

		30/09/2016	30/09/2015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000EUR)	= A	32.870	30.338
Revenus locatifs (000EUR)	= B	38.835	35.978
MARGE OPERATIONNELLE	= A/B	84,6%	84,3%

RÉSULTAT NET COURANT

Définition :

Il s'agit du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté

- des revenus financiers (rubrique XX du compte de résultats);
- diminué
- des charges d'intérêts nettes (rubrique XXI du compte de résultats);
- des autres charges financières (rubrique XXII du compte de résultats);
- des impôts des sociétés (rubrique XXV du compte de résultats) à l'exclusion des impôts différés.

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

Cet indicateur n'est pas conforme aux guidelines établis par l'ESMA (« European Securities and Market Authorities ») en vigueur depuis le 3 juillet 2016. Un indicateur alternatif adéquat sera prochainement proposé par l'ensemble du secteur réuni au sein de l'association des Be-REIT.

Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la société après résultat financier et après impôts sur les résultats opérationnels, mais avant résultat sur portefeuille, avant variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et avant Exit tax et impôts différés.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP en fourni ci-après (cfr « Résultat Net courant par action »).

RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION

Définition :

Il s'agit du résultat net courant divisé par le nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende.

Utilité :

Cet IAP permet de mesurer le résultat net courant par action et de le comparer avec le dividende versé.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP en fourni ci-après.

	30/09/2016	30/09/2015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	32.870	30.338
Revenus financiers (000 EUR)	1	1
Charges d'intérêts nets (000 EUR)	-7.307	-6.846
Autres charges financières (000 EUR)	-204	-195
Impôts des sociétés (000 EUR)	-461	-595
Impôts différés (000 EUR)	118	235
RÉSULTAT NET COURANT (000 EUR)	25.017	22.938
Nombre d'actions en circulation ayant droit au dividende	6.364.686	6.182.768
RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION (EUR)	3,93	3,71

VALEUR D'ACTIF NET (VAN) EXCLUANT LA VALEUR DES IRS

Définition :

Il s'agit de la somme de la valeur d'actif net et de la juste valeur des IRS à la date de clôture.

Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la valeur d'actif net sans tenir compte de la juste valeur des IRS car leur impact sera incorporé dans les charges financières des exercices futurs si l'IRS n'est pas annulé avant son échéance.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP en fourni ci-après (cfr Valeur d'actif net excluant la valeur des IRS par action).

VALEUR D'ACTIF NET (VAN) EXCLUANT LA VALEUR DES IRS PAR ACTION

Définition :

Il s'agit de la somme de la valeur d'actif net excluant la juste valeur des IRS divisé par le nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende.

Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la valeur d'actif net par action sans tenir compte de la juste valeur des IRS dont l'impact sera incorporé dans les charges financières des exercices futurs si l'IRS n'est pas annulé avant son échéance.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP en fourni ci-après.

	30/09/2016	30/09/2015
Valeur d'Actif Net (VAN) (000EUR)	318.032	287.620
Nombre d'actions	6.364.686	6.182.768
VAN par action (EUR)	49,97	46,52
Retraitements :		
Juste valeur des IRS (Interest Rate Swaps) (000EUR)	14.231	14.489
VALEUR D'ACTIF NET (VAN) EXCLUANT LA JUSTE VALEUR DES IRS (000 EUR)	332.263	302.109
Nombre d'actions	6.364.686	6.182.768
VAN PAR ACTION EXCLUANT LA JUSTE VALEUR DES IRS (EUR)	52,20	48,86

LOYERS CONTRACTUELS

Définition :

Il s'agit des loyers en base annuelle à la date de clôture des comptes, tels que définis contractuellement dans les baux, après déduction des gratuités d'occupation consenties aux locataires.

Utilité :

Cet IAP

■ permet d'estimer les loyers générés par le portefeuille d'immeubles sur les 12 mois à venir à compter de la date de clôture, sur base de la situation locative à cette date ;

■ permet de calculer le rendement brut du portefeuille à une date donnée (Loyers contractuels / Valeur d'investissement).

Tout renseignement complémentaire :

MARC BRISACK

SPRL SOMABRI
Directeur Général
marc.brisack@ascencio.be

MICHÈLE DELVAUX

Directeur Financier
michele.delvaux@ascencio.be

STÉPHANIE VANDEN BROECKE

Directeur Juridique
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be