

FACE CHALLENGES AND SEIZE OPPORTUNITIES

rapport annuel 2018

Sommaire

01

Quality in retail

02

Lettre aux actionnaires

05

Rapport de gestion

- 12 – Rapport immobilier
- 36 – Synthèse des comptes consolidés
- 44 – EPRA
- 50 – Ascencio en bourse
- 54 – Déclaration de gouvernance d'entreprise

129

Facteurs de risques

75

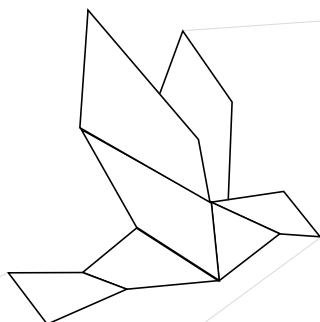
Rapport financier

- 76 – Etats financiers consolidés
- 119 – Comptes statutaires
- 126 – Lexique des indicateurs alternatifs de performance

139

Informations générales

- 139 – Identification
- 144 – Cadre légal
- 146 – Déclarations



Quality in retail

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 est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge (« SIRP ») soumise à la loi du 12 mai 2014 modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et à son arrêté royal du 13 juillet 2014 modifié par l'arrêté royal du 23 avril 2018, relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« loi SIR »).

Ascencio possède un portefeuille de 103 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale de 415.918 m². La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 619 millions EUR au 30 septembre 2018.

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 2018, la capitalisation boursière de la société s'élève à 337 millions EUR.



EPRA

Le 5 septembre 2018, Ascencio a obtenu le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2017/2018.

Depuis le 30 septembre 2017, Ascencio s'inscrit dans le mouvement de standardisation du reporting financier, visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, en souscrivant aux « EPRA Reporting - Best Practices Recommendations Guidelines ».

¹ Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Lettre aux actionnaires

Une certitude, le digital ne fera pas disparaître le magasin. Ils cohabiteront et cela aura un impact sur l'immobilier. Plus que jamais, la localisation et la flexibilité de nos investissements seront nos maîtres atouts.

Chers actionnaires,

Comme chaque année, l'automne nous invite à dresser le bilan annuel d'Ascencio.

Tout au long de cet exercice 2017/2018, les inquiétudes des marchés financiers, provoquées par la crise des centres commerciaux aux Etats-Unis et les bouleversements du secteur du retail imposés par l'intégration du digital dans leurs canaux de distribution ont pesé sur le cours des foncières retail en Europe.

Ascencio n'y a pas échappé. En outre les difficultés rencontrées, sur le marché alimentaire belge, par le groupe Carrefour et le groupe Mestdagh ont entraîné également certaines inquiétudes pour notre société, propriétaire de supermarchés de ceux-ci.

Face à ces inquiétudes, il y a lieu d'en prendre la mesure.

Le marché immobilier retail américain n'est pas comparable aux marchés européens. Il est cinq à six fois plus dense que les marchés anglais ou français qui sont les plus importants en Europe. Il y a clairement une suroffre américaine de centres commerciaux et de retail parks. Ce n'est pas le cas en Europe.

L'installation du digital dans le secteur du retail est aujourd'hui bien réelle et ne fera que se renforcer. L'omnicanalité du secteur et la gestion du consommateur devenu très informé et très

exigeant constituent les défis actuels. Toutes les enseignes doivent en tenir compte dans leur stratégie et mode opératoire. Une certitude, le digital ne fera pas disparaître le magasin. Ils cohabiteront et cela aura un impact sur l'immobilier. Plus que jamais, la localisation et la flexibilité de nos investissements seront nos maîtres atouts.

En Belgique, les groupes Carrefour et Mestdagh montrent des signes de fléchissement. Le premier souhaite transformer son concept d'hypermarché et apporter plus de flexibilité dans ses métiers. Le second, moderniser son concept. Ces deux opérateurs dans le cadre de leurs plans respectifs n'ont pas annoncé de fermeture de supermarché. Et nous sommes résolument confiants pour l'avenir en raison de la qualité de la localisation de nos magasins.

C'est dans ce contexte, avec une conjoncture économique peu soutenue et des taux d'intérêt toujours maintenus par la banque centrale européenne à des niveaux très bas, qu'Ascencio a opéré durant cet exercice.

Nous pouvons nous montrer satisfaits de cet exercice qui a montré la bonne résilience de notre portefeuille immobilier face à cette conjoncture difficile et nous pouvons souligner de beaux résultats liés à la bonne gestion de celui-ci. Sans nouvelle acquisition, la valeur du portefeuille est restée stable,

Cet exercice a montré la bonne résilience de notre portefeuille immobilier face à une conjoncture difficile et nous pouvons souligner de beaux résultats liés à la bonne gestion de celui-ci.

- ***Nous souhaitons développer une croissance sélective basée sur une attention toute particulière quant à la qualité des localisations et des mix commerciaux, renforcer encore davantage notre profil d'asset manager, digitaliser notre entreprise et mettre en place un plan de communication et de marketing.***

avec une belle progression de 15 % de la valeur de nos actifs en Espagne grâce à une division de nos cellules qui a permis une amélioration des performances locatives. Avec les dernières locations conclues dans le retail park du Pontet, le taux d'occupation de notre portefeuille français s'élève à 99,5 % et se rapproche du taux de 100 % que nous avons en Espagne.

Stratégiquement investis dans le secteur alimentaire à hauteur de quelques 30 %, nous sommes ravis de la bonne santé et de la bonne image de notre locataire le plus important, « Grand Frais », élu par les consommateurs français « marque préférée » en 2018.

Notre société Ascencio a été récompensée par l'association européenne de l'immobilier public (EPRA) par un « Gold award » pour la qualité et la transparence de ses communications financières.

Outre cette belle résilience de notre portefeuille et ces résultats, nous avons fait preuve d'ambition en analysant un nombre important de dossiers d'investissement. Mais nous nous sommes montrés prudents et sélectifs dans ce marché complexe.

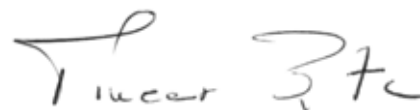
En ligne avec notre stratégie, nous avons défini les contours de notre plan pour les trois prochaines années. Nous souhaitons développer une croissance sélective basée sur une attention toute particulière quant à la qualité des localisations et des mix commerciaux, renforcer encore davantage notre profil d'asset manager, digitaliser notre entreprise et mettre en place un plan de communication et de marketing.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre soutien et sommes heureux de vous offrir cette année encore un beau dividende en croissance.



Carl Mestdagh

Président du Conseil
d'Administration



Vincent H. Querton

Chief Executive Officer

*Prochainement, installation d'un **#CubeeLocker** bpost au shopping des **#PapeteriesDeGenval** (Belgique) afin de permettre aux consommateurs de s'y faire livrer leurs achats online.*

*« Nous sommes en constante réflexion quant aux changements de comportement des consommateurs et voulons accompagner au mieux nos clients à répondre aux nouveaux défis liés à l'ère du **#phygital** afin d'offrir au client final une expérience shopping plus aisée »*



Rapport de gestion¹

Le rapport annuel d'Ascencio est un rapport combiné au sens des articles 96 et 119 du Code des Sociétés.

Ce rapport contient des déclarations de nature prévisionnelle. De telles déclarations comportent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuels soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations futurs quels qu'ils soient, exprimés ou impliqués par ces déclarations de nature prévisionnelle. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations de nature prévisionnelle ne comportent aucune garantie.

Rapport de gestion

- 6 Chiffres clés
- 8 Historique
- 10 Stratégie - Immobilier commercial de périphérie
- 12 Rapport immobilier**
- 12 Le marché immobilier du retail
- 20 Portefeuille en bref
- 26 Portefeuille consolidé d'Ascencio
- 34 Rapport des experts
- 36 Synthèse des comptes consolidés**
- 44 EPRA**
- 50 Ascencio en bourse**
- 54 Déclaration de gouvernance d'entreprise**

¹ 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.

Chiffres clés

	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)			
Belgique	61,4 %	62,2 %	60,3 %
France	33,2 %	33,1 %	34,8 %
Espagne	5,4 %	4,7 %	4,9 %
VALEUR DU PATRIMOINE (000 EUR)¹			
Juste valeur	619.029	613.317	572.132
Valeur d'investissement	642.266	640.333	593.131
RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)			
Résultat immobilier	40.884	40.297	38.669
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	33.912	34.216	32.870
Résultat d'exploitation	38.038	42.789	47.995
Résultat EPRA ²	26.728	26.268	25.142
Résultat net	34.024	41.197	40.237
Dividende brut	22.426	21.442	20.367
RÉSULTATS CONSOLIDÉS PAR ACTION (EUR)			
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Résultat immobilier	6,20	6,20	6,08
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,14	5,27	5,16
Résultat d'exploitation	5,77	6,59	7,54
Résultat EPRA ²	4,05	4,04	3,95
Résultat net	5,16	6,34	6,32
Dividende brut ³	3,40	3,30	3,20
Dividende net ⁴	2,38	2,31	2,34
BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)			
Capitaux propres	364.026	346.281	318.032
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	257.389	265.892	248.852
Ratio d'endettement ⁵	40,81 %	42,57 %	42,69 %
Nombre total d'actions existant à la clôture de l'exercice	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Valeur d'actif net EPRA par action (en EUR)	56,34	54,95	52,26

¹ Projets de développement inclus.

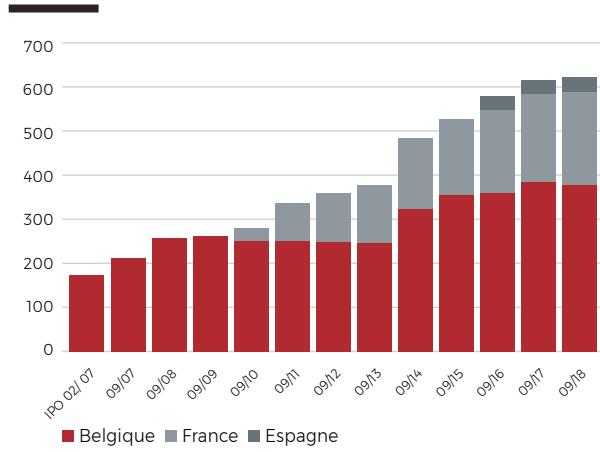
² Indicateur Alternatif de Performance (IAP) utilisé par Ascencio dont la définition, l'utilité et la réconciliation figurent dans le lexique des IAP.

³ Pour 2017/2018, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2019.

⁴ Sur base d'un précompte immobilier de 30 % en 2018, 30 % en 2017 et de 27 % en 2016.

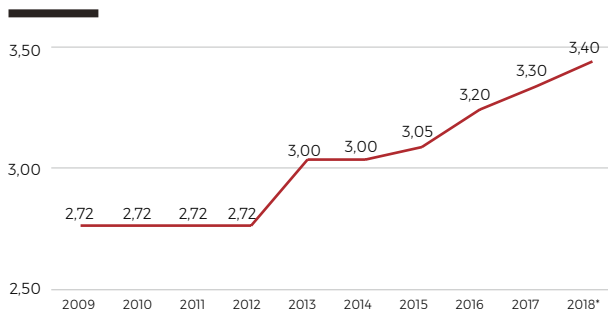
⁵ Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014, modifié par l'AR du 23 avril 2018 relatif aux SIR.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE
(en millions EUR)



40,9 millions EUR
Revenus locatifs annuels

CROISSANCE DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION

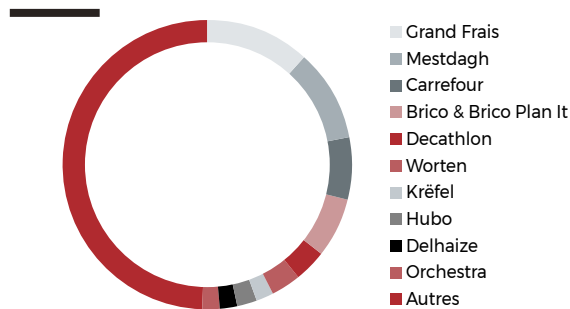


26,7 millions EUR
Résultat EPRA

* Pour 2017/2018, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2019.

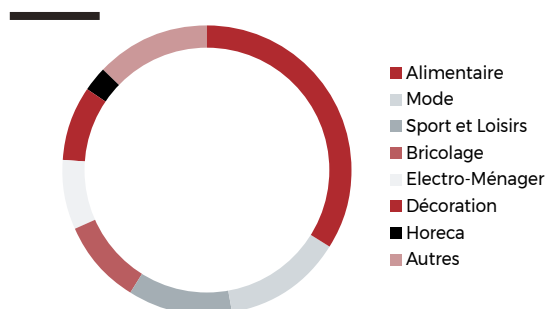
3,40 EUR
brut par action
Dividende en croissance régulière

TOP 10 DES LOCATAIRES



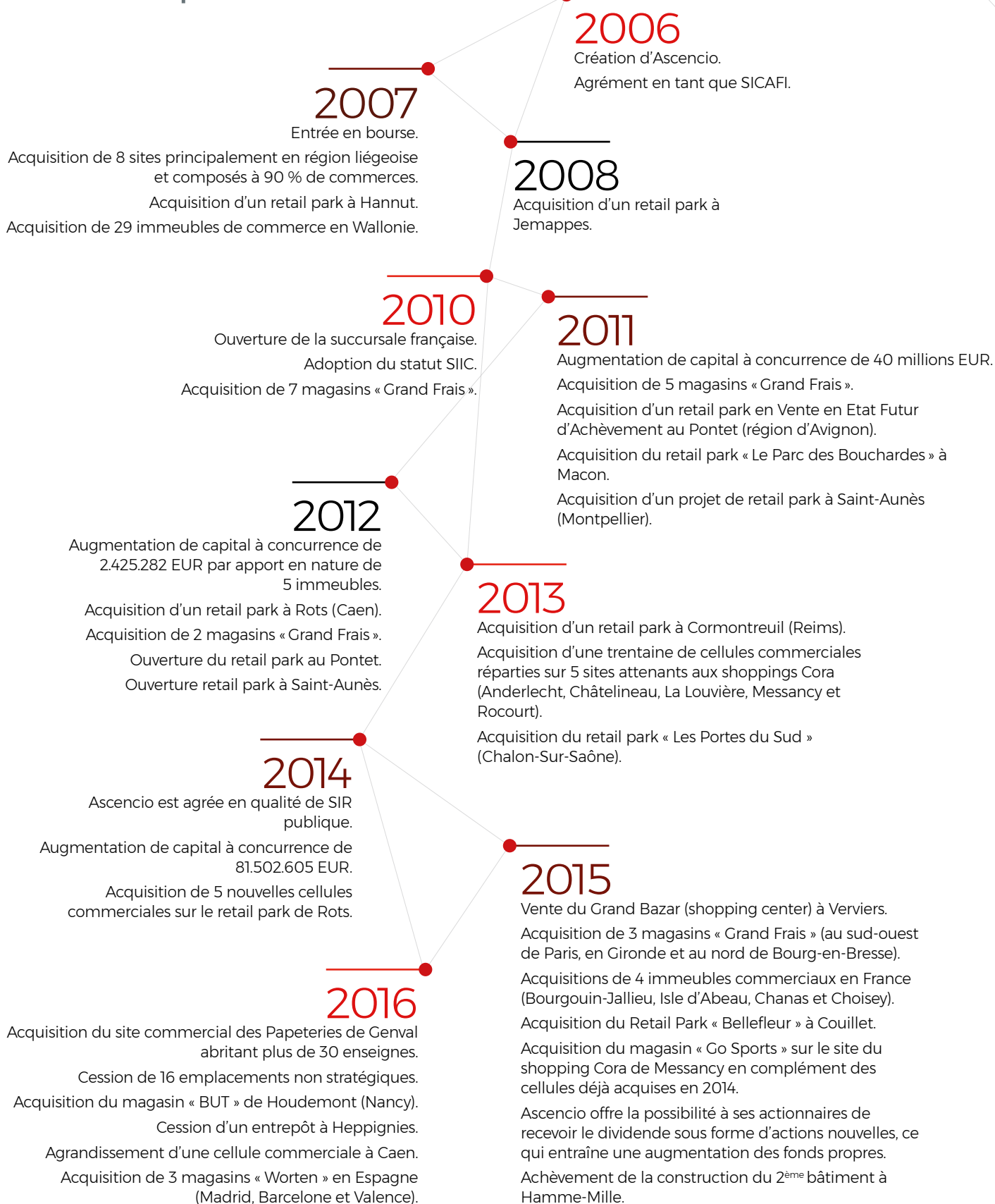
> 300
Locataires

COMPLÉMENTARITÉ DES SECTEURS

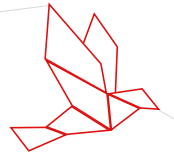


103
Immeubles

Historique



Évènements de l'exercice



2017

- Nomination de Philippe Scheirlinckx comme Head of Asset Management & Acquisitions.
- Achat d'un immeuble commercial urbain à Anderlecht. Un Carrefour Market y est inauguré en octobre 2018.
- Le 17 octobre, Vincent H. Querton est nommé en qualité de CEO et succède à Marc Brisack à la tête d'Ascencio.
- Le 21 novembre, Ascencio acquiert une surface commerciale de 1.963 m² exploitée par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet.

2018

- En février 2018, la surface commerciale d'Orchestra à Chalon-sur-Saône (France) s'agrandit passant ainsi de 549 m² à 825 m².
- En mars 2018, Ascencio annonce la nomination de trois nouveaux administrateurs. Le Conseil d'Administration d'Ascencio SA sera désormais composé de 10 membres, avec pour objectif d'accroître l'expertise et la complémentarité des profils au sein du Conseil d'Administration, plus spécifiquement sur le marché français et sur les enjeux liés à la digitalisation du secteur retail.
- A cette même date, Carl, Eric et John Mestdagh lèvent l'option d'achat consentie par AG Real Estate sur les actions qu'elle détient dans Ascencio SA, le gérant statutaire d'Ascencio SCA.
- AG Real Estate reste un actionnaire important d'Ascencio SCA et continuera à exercer ses mandats au sein du Conseil d'Administration.
- Dans sa logique de recentrer ses activités sur l'immobilier commercial, Ascencio cède en date du 9 mars 2018 un site semi-industriel sis à Overijse.
- Depuis juin 2018, Ascencio est suivie par un analyste supplémentaire : Frederic Renard (Kepler Chevreux).
- Au mois d'août 2018, Ascencio achève avec succès la division des surfaces commerciales occupées par l'enseigne Worten en Espagne, les espaces ainsi libérés ont été pris en location par l'enseigne Kiwoko. Cette opération aura permis une hausse des revenus locatifs de 5 % après indexation.
- Le 5 septembre 2018, Ascencio reçoit un prix de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et obtient directement le « EPRA Gold Award ».
- Le 11 septembre 2018, Ascencio signe un bail commercial avec l'enseigne Basic Fit en vue d'occuper une cellule située dans son retail park du Pontet (France) portant le taux de remplissage dudit retail park à 100 % et celui du portefeuille français à 99,5 %.
- Le 3 novembre 2018, l'enseigne « Poils & Plumes » ouvre sur le site des Papeteries de Genval (Belgique).
- Le 1^{er} décembre 2018, l'enseigne « Home & Hobby » ouvre également sur ledit site.

Évènement important postérieur à la clôture de l'exercice

Démission et nomination d'un administrateur non exécutif lié à l'actionnaire de référence AG Insurance

Benoît Godts a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 30 novembre 2018.

Benoît Godts a accompagné Ascencio depuis la première heure. Le Président du Conseil d'Administration le remercie chaleureusement pour l'expertise qualitative qu'il a apportée à Ascencio durant plus d'une dizaine d'années.

En remplacement, l'assemblée générale d'Ascencio SA a approuvé le 29 novembre 2018 la nomination de Amand-Benoît D'Hondt en qualité d'administrateur non exécutif à dater du 1^{er} décembre 2018.

Amand-Benoît D'Hondt dispose d'un parcours international et d'une large expérience juridique et immobilière. Il est Head of Corporate Finance, Funds, Alternative & Healthcare Investments chez AG Real Estate depuis 2015. Amand-Benoît D'Hondt a commencé sa carrière en 2001 comme avocat au sein des départements Corporate et Immobilier du cabinet Allen & Overy. De 2013 à 2015, il est COO & General Counsel de DTH Capital, une joint-venture entre Eastbridge et AG Real Estate, établie à New York.

Amand-Benoît D'Hondt est titulaire d'un master en droit de l'UCL, d'un MBA de la Vlerick Business School et d'un LLM de Columbia University.

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 fin 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 dans les notes annexées aux 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.

Stratégie – Immobilier commercial de périphérie

Évolution des modes de consommation

Le gérant statutaire a placé au centre de ses réflexions stratégiques l'importance de l'évolution du comportement des consommateurs et la nécessité de prendre pour acquis l'omnicanalité ; le besoin « d'expérience » des clients et la nécessité d'intégrer le digital comme une donnée du secteur et non comme une menace. Le cœur de la stratégie de croissance d'Ascencio est le retail park out-of-town adapté aux nouveaux modes de consommation et intégrant les exigences de l'omnicanalité et des évolutions technologiques afin de répondre aux aspirations des générations actuelles et futures.

La qualité avant tout

Dépositaire d'une expertise reconnue en matière d'immobilier commercial, Ascencio se concentre sur une gestion proactive 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, la qualité des locataires qui les occupent et, comme écrit plus haut, des exigences de l'omnicanalité. Dans un souci de cohérence géographique, Ascencio se concentre aujourd'hui sur les zones situées en périphérie des 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.

Le cœur de la stratégie de croissance d'Ascencio est le retail park out-of-town adapté aux nouveaux modes de consommation et intégrant les exigences de l'omnicanalité et des évolutions technologiques afin de répondre aux aspirations des générations actuelles et futures.

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.

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 EPRA 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 EPRA à ses actionnaires sous forme de dividendes en espèce ou en action. 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.



Désinvestissements stratégiques

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. Certains actifs commerciaux n'offrant que peu de perspectives de développement à moyen ou long terme ont également été cédés au cours des derniers 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. La connaissance de son marché et des enseignes qui y évoluent est une compétence essentielle d'Ascencio.

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.

● *La connaissance de son marché et des enseignes qui y évoluent est une compétence essentielle d'Ascencio.*

Rapport immobilier

Le marché immobilier du retail

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN BELGIQUE¹

Indicateurs macro-économiques

La croissance économique belge est actuellement en dessous de la moyenne européenne ; en 2017, le PIB a augmenté de 1,3 % et Oxford Economics s'attend à une croissance du PIB de 1,4 % pour 2018. L'indice de confiance des consommateurs a légèrement reflué au cours du premier trimestre 2018, ce qui a pour effet de ralentir la croissance de la consommation privée. Oxford Economics s'attend à une croissance de 1,1 % pour l'année 2018, contre 1,3 % en 2017 et 1,7 % en 2016. La principale raison de cette performance réside dans la stagnation du revenu disponible en 2018, après avoir connu une belle croissance en 2016-2017.

Ceci s'explique notamment par les hausses des prix des matières premières, l'inflation est ainsi en hausse à 2,1 % en 2017 contre 1,4 % en moyenne sur la période 2012-2016. Cependant, le marché de l'emploi se comporte mieux en dépit de la faible croissance économique : de 7,2 % en 2016, le taux de chômage recule à 6,4 % en 2017 et devrait selon les prévisions d'Oxford Economics s'établir à 6,1 % d'ici fin 2018.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES (EN %)	2018	2017	2016
Croissance annuelle du PIB	1,4 %	1,7 %	1,4 %
Croissance annuelle prix à la consommation	1,9 %	2,1 %	2 %
Taux de chômage	6,1 %	6,4 %	7,2 %

Source : Oxford Economics Eurostat.

¹ Les données et graphiques ci-dessous ont été communiqués par les experts immobiliers d'Ascencio, étant sur la Belgique JLL, CBRE et Cushman & Wakefield.

Marché du retail

Prise en location

La prise en occupation des surfaces commerciales a reculé de 50 % en 2017, avec un total de 222.655 m². Sur les neuf premiers mois de 2018, la diminution se poursuit avec seulement 176.197 m² pris en location. Ceci témoigne d'une désaffection des commerçants pour les axes secondaires qui connaissent une augmentation sensible du taux d'inoccupation suite à des fermetures d'enseignes non compensées par de nouveaux arrivants.

En ce qui concerne le commerce de périphérie, ce dernier a été en 2017 comme prévu nettement plus calme qu'en 2016 avec 185.000 m² pris en occupation, soit un recul de 23,7 % en base

annuelle. Ceci est principalement dû à l'absence de nouvelles livraisons de grande taille. Cependant, plusieurs enseignes demeurent très actives : Carrefour a réalisé 8 transactions pour un total de 12.371 m², tandis que Basic Fit poursuit sa croissance avec 3 nouvelles ouvertures pour un total de 3.852 m². L'effet des ouvertures de nouveaux parcs commerciaux jouant moins, sur les neuf premiers mois de 2018, la diminution se poursuit avec seulement 84.212 m² pris en location en Retail park, et ce malgré l'expansion des enseignes à bas prix. La dernière partie de l'année se montrant souvent nettement plus dynamique, les chiffres finaux de l'année devraient être proches de ceux de 2017 grâce aux ouvertures de l'Ikea Retail Park à Arlon et au The Leaf à Ternat, entre autres.

PRISE EN LOCATION	2018 (9 MOIS)	2017	2016
Centres-villes	48.212 m ²	110.974 m ²	122.121 m ²
Centres commerciaux	43.773 m ²	46.770 m ²	79.205 m ²
Retail parks	84.212 m ²	184.988 m ²	242.525 m ²
TOTAL	176.197 m²	222.655 m²	448.099 m²

Source : JLL.

Loyer

Le segment du commerce de périphérie résiste mieux que les autres segments en Belgique et la plupart des emplacements affichent des valeurs locatives stables par rapport à l'année précédente, voire en légère augmentation dans certains

segments en Flandre. Dans le Nord du pays et à Bruxelles, les loyers des meilleurs emplacements se situent entre 100 EUR et 175 EUR / m² / an tandis qu'en Wallonie les loyers se situent entre 130 EUR et 155 EUR / m² / an.

LOYERS « PRIME » (EUR/M ² /MOIS)	2018 (9 MOIS)	2017	2016
Centres-villes	1400-1950	1400 - 2000	1600 - 2000
Centres commerciaux	1000-1500	1000 - 1600	1000 - 1600
Retail parks	130-175	130 - 175	130 - 175

Source : JLL.

Transactions et tendances locales

Une des tendances du moment est la croissance des hard discounters et des chaînes de distribution à bas prix. Lidl a réalisé 3 transactions en 2017 pour un total de 6.900 m², et cette tendance s’est confirmée en 2018 avec 7 nouvelles ouvertures pour un total de 8.800 m². La chaîne Action s’inscrit dans cette même tendance avec 3 transactions pour 2.850 m². En 2017, Action n’avait signé qu’une seule transaction, son potentiel de croissance est important dans notre pays au vu de son succès dans les pays limitrophes. Cette expansion des enseignes à bas prix n’a cependant pas été suffisante pour soutenir le marché.

Les commerçants ont tendance à compenser la hausse de leurs investissements dans l’e-commerce par une optimisation de leurs implantations, ce qui implique de nombreuses fermetures de magasins peu ou non rentables. Cette tendance est également visible mais dans une moindre mesure dans les grandes villes comme Bruxelles et Anvers dont la zone de chalandise rassure les grandes marques. Les consommateurs ont de moins en moins de réticences à acheter des biens en ligne, aussi les chaînes « fashion » doivent trouver le juste milieu entre l’e-commerce et le maintien d’espaces de vente physiques.

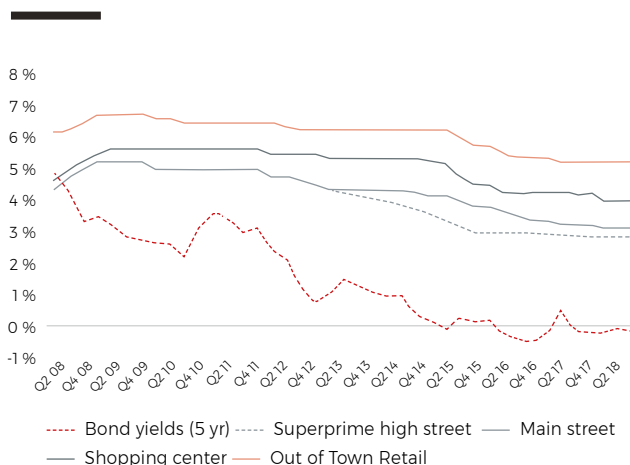
Les commerces de périphérie, qui peuvent servir de point de collecte, subissent moins cette tendance. On observe cependant un intérêt croissant du secteur « food & beverage » ; d’une part, Burger King s’installe en Belgique et dans certains cas remplace des enseignes « fashion », et, d’autre part, des chaînes existantes comme FoodMaker sont en pleine expansion. Les supermarchés traditionnels tels Delhaize ou Carrefour développent quant à eux leur rayon d’alimentation en mettant en avant les produits frais et le bio.

Marché de l’investissement et perspectives

Taux de rendement

Les rendements « prime » des actifs retail tendent à reculer depuis plusieurs années et suivent en général les autres classes d’actifs. Concernant les centres-villes, de 3,75 % en 2016, les rendements sont passés à 3,5 % en 2017 et 3,25 % en 2018. Le commerce de périphérie suit avec des rendements « prime » de 5,25 % en 2018 contre 5,5 % en 2016 et 2017.

TAUX DE RENDEMENT (EN %)



Source : Cushman & Wakefield.



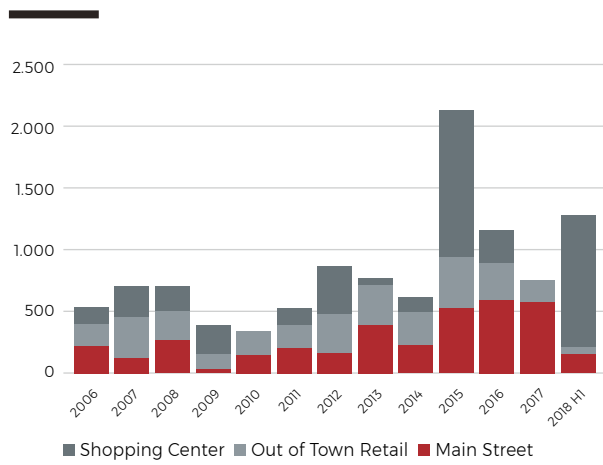
Volume d’investissement & transactions

L’année 2017 a été plutôt mitigée pour l’investissement en retail : le volume total affichait un recul de 42 % avec 617 M EUR investis. L’année 2018 est par contre une année record pour les investissements en immobilier commercial : trois shopping centers ont été vendus sur les six premiers mois de l’année, à savoir le Rive Gauche à Charleroi pour un montant de 300 M EUR, le Shopping de Woluwe pour 468 M EUR, et enfin le Docks Bruxsel pour 300 M EUR.

Le segment du commerce de périphérie affiche néanmoins un net recul avec un volume de 115 M EUR sur les trois premiers trimestres 2018 contre 296 M EUR en moyenne sur les 5 dernières années.

Les principales transactions en commerce de périphérie sont : Viva Shopping Waregem vendu par Redevco (24 M EUR), Retail Park Peruwelz acheté par la SIR WEB (11 M EUR) et le Parc de la Madeleine à Jumet également vendu par Redevco.

VOLUME D’INVESTISSEMENT (000 EUR)



Source : Cushman & Wakefield.

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE²

Indicateurs macro-économiques

Pour le 2^{ème} trimestre consécutif, le PIB n'a augmenté que de 0,2 % en France. Les facteurs internationaux (forte appréciation de l'euro, tensions protectionnistes, etc.) constituent la toile de fond du décrochage général de croissance observé depuis le début de l'année tant en France qu'en Europe.

Depuis janvier, le moral des ménages a d'ailleurs chuté de 10 points, contre près de 6 points pour le climat des affaires du commerce de détail dont l'indice vient de passer sous la barre des 110 pour la 1^{ère} fois depuis août 2017 mais reste toutefois à un niveau supérieur à sa moyenne long terme.

Résultat d'une croissance moins soutenue, une décélération des créations nettes d'emplois est attendue cette année. Oxford Economics a revu à la hausse (+20 bps) sa prévision du taux de chômage à fin d'année, à 9,1 % en France métropolitaine - et 8,2 % pour l'Ile de France - un chiffre toutefois en baisse par rapport aux 9,4 % relevés en 2017. Bien que plus mesuré que prévu, le recul du chômage devrait toutefois se confirmer en fin d'année et ce, pour la 3^{ème} année consécutive.

Marché du retail

L'image historique de l'offre périphérique est en train de monter en gamme avec l'avènement des retail parks de nouvelle génération qui intègrent une plus grande variété d'acteurs et d'activités. L'un des enjeux majeurs des bailleurs est de préserver un niveau de valeur locative attractif tout en intégrant des acteurs qui se développent traditionnellement sur le format boutique. Le poste de charges locatives est un élément clé des négociations, d'où l'importance de travailler sur l'optimisation des coûts tout en préservant la qualité des services.

Stimulées par une demande vigoureuse de la part des enseignes, les valeurs locatives des retail parks de nouvelle génération ou des zones commerciales périphériques de premier ordre maintiennent leur niveau sur l'ensemble des segments de surface, voire s'orientent à la hausse sur les emplacements les plus recherchés. Sur les localisations secondaires et les zones commerciales de second ordre, la situation est plus complexe, notamment pour les petites surfaces qui sont plus difficiles à commercialiser en raison d'une demande encore assez limitée, de même que les très grandes surfaces, les acteurs étant peu nombreux sur le marché.

LOYERS PRIME EN RETAIL-PARKS AU T2 2018 SELON LA TAILLE DE LA CELLULE (EUR / M² / AN)

POPULATION	< 500 M ²	500 - 1.000 M ²	1.000 - 2.000 M ²	> 2.000 M ²
< 100.000 habitants	125-150	80-130	70-120	60-120
100.000-300.000 habitants	180-200	120-150	100-140	90-130
> 300.000 habitants	180-200	120-150	100-140	90-130
Métropole régionale	200-270	150-200	140-170	110-150
Ile-de-France	270-350	160-270	140-210	100-160

Source : JLL.

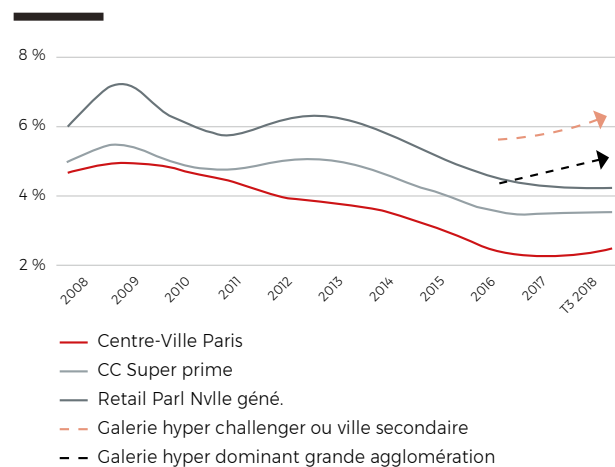
Marché de l'investissement et perspectives

Taux de rendement

Les taux prime restent stables à un niveau historiquement bas pour toutes les catégories d'actifs de commerce. Un ajustement à la hausse peut s'observer sur certaines artères de centre-ville à Paris et en province.

L'ajustement des valeurs vénales annoncé à la fin du 1^{er} semestre semble se confirmer sur la typologie « galeries d'hypermarché », notamment les plus exposées à l'érosion de leur fréquentation et à la dégradation de leurs performances. L'appétit des investisseurs n'est plus aussi manifeste pour cette catégorie d'actifs en manque de différenciation dans un contexte concurrentiel de plus en plus divers. Si cette tendance se confirme, ces ajustements pourraient devenir significatifs dans les mois à venir. A l'inverse, les actifs prime et dominants sur leur secteur font preuve d'une forte résilience.

TAUX DE RENDEMENT PRIME (EN %)



Source : Cushman & Wakefield.

² Les données et graphiques ci-dessous ont été communiqués par les experts immobiliers d'Ascencio, étant sur la France JLL et Cushman & Wakefield.

Volume d'investissement et transactions

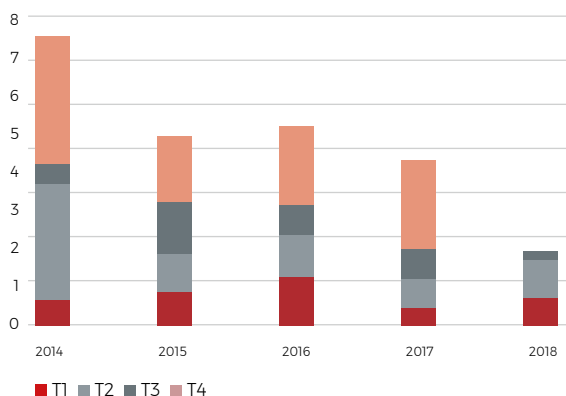
C'est avec un volume total de 3,6 milliards d'euros investis en immobilier de commerce que l'année 2017 s'est terminée, un résultat en deçà des trois années précédentes mais un volume qui reste toutefois supérieur à l'activité des années 2008/2013 et à la moyenne de la décennie (+2 %).

Fidèle à la tendance relevée, les trois premiers trimestres 2018 n'auront pas brillé par l'intensité de leur activité transactionnelle (1,9 milliards d'euros). L'absence des opérations intermédiaires (entre 50 et 100 millions d'euros) se confirme nettement avec un recul des acquisitions de retail parks qui alimentent généralement cette tranche de montants (335 M EUR contre 570 M EUR à fin septembre 2017).

Ce ralentissement de l'activité correspond à un ajustement du marché après des volumes exceptionnellement élevés enregistrés en 2014 et 2015. La convergence entre les attentes des vendeurs et des acheteurs est parfois difficile à obtenir à l'heure où les opportunités de type Core se font rares. En outre, le marché est désormais alimenté essentiellement par la rotation naturelle des actifs détenus par les fonds d'investissement et par les livraisons de nouveaux actifs développés par les promoteurs. Dans un secteur en mutation dont les performances sont contraintes par les aléas de la consommation, les transactions d'actifs secondaires sont plus complexes à formaliser, en raison d'un niveau de risque plus délicat à appréhender.

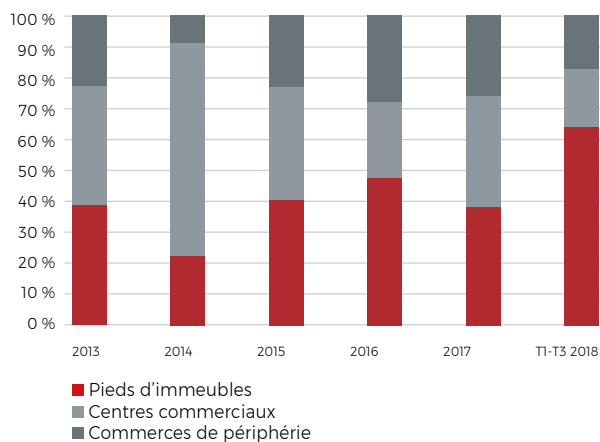
RETAIL PARKS	GLA	VENDEUR	ACHETEUR	PRIX APPROX.
Channel Outlet Store (Coquelles) + Usine Roubaix (Roubaix)	33.000 m ²	Unibail Rodamco	Primonial	85 M EUR
Village de Marques (Coutras)	22.000 m ²	Vinci Immobilier	In Wind	80 M EUR
RetailPark - 211 Route de Grenoble (Saint Priest)	26.000 m ²	-	Imocompartners	37 M EUR

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE (EN MILLIARDS EUR)



Source : JLL.

VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



Source : JLL.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN ESPAGNE³

Indicateurs macro-économiques

Le volume total d'investissement (secteur non résidentiel) au cours des trois dernières années a été de l'ordre de 12 milliards d'euros / an (2015-2017), les perspectives pour 2018 étant similaires. Le niveau d'activité actuel, à la fois direct et indirect (via des REIT espagnoles), témoigne de la confiance persistante des investisseurs immobiliers, soutenus par une économie en croissance.

Le chômage est en baisse et les salaires (nets d'impôts) commencent à augmenter après une période de déflation et un ajustement du coût unitaire du travail, ce qui permet une certaine reprise des dépenses de consommation.

Sur le plan intérieur, il existe une certaine incertitude politique compte tenu du mouvement d'indépendance en Catalogne, ce qui impacte la confiance des entreprises dans la région. Aussi, le gouvernement national est en minorité et nécessite une collaboration avec les autres partis pour pouvoir légiférer et gouverner. Malgré cela, le contexte économique national est relativement positif avec un secteur touristique qui a atteint un record de 82 millions de visiteurs en 2017 et devrait être similaire pour 2018.

En termes de perspectives économiques, on s'attend généralement à ce que les conditions s'améliorent, entraînées principalement par le consommateur, en raison des réductions d'impôts (effectives à la mi-2015), de la faiblesse de l'inflation revenus, le prix relativement bas du pétrole / de l'énergie et le chômage en baisse.

Marché du retail

Les marques locales et internationales restent actives dans leurs stratégies de recherche d'espace, mais sont conscientes des niveaux de location actuels. Ceux-ci répondent aux taux d'occupation élevés dans les principales artères de Madrid et de Barcelone et dans d'autres villes clés d'Espagne. Les grands magasins et ceux qui jouissent d'un bon emplacement sont principalement ciblés par les enseignes textiles et les marques F & B.

Les loyers « prime » en retail parks restent stables mais néanmoins en léger retrait sur certaines localisations comme Madrid (-2,3 %). Notons que selon l'emplacement, les loyers « prime » peuvent varier du simple au double. Le loyer « prime » d'un retail park à Madrid s'élève à 21 EUR / m² mensuels, contre 18 EUR / m² à Barcelone ou encore 9,5 EUR / m² dans les autres principales villes du pays.

Marché de l'investissement et perspectives

Un flux important de capitaux vers l'Espagne a été observé depuis trois ou quatre ans. En ce qui concerne le marché immobilier, l'intérêt s'est majoritairement porté sur les produits « prime », 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.

En outre, à cause de la volatilité des bourses et des rendements excessivement faibles offerts sur le marché des obligations, les fonds s'intéressent de plus en plus au rendement offert par l'immobilier, avec pour conséquence une diminution des rendements, et donc des prix à la hausse.

Taux de rendement

Les rendements initiaux nets des principaux centres commerciaux les plus dominants d'Espagne sont actuellement stabilisés à 4,25 %. Pour les centres de « biens secondaires », le rendement est supérieur à ce taux. En ce qui concerne les retail parks, le taux de rendement « prime » se situe aux alentours de 5 %.



Source : Cushman & Wakefield.

³ Les données et graphiques ci-dessous ont été communiqués par l'expert immobilier d'Ascencio, étant sur l'Espagne Cushman & Wakefield.

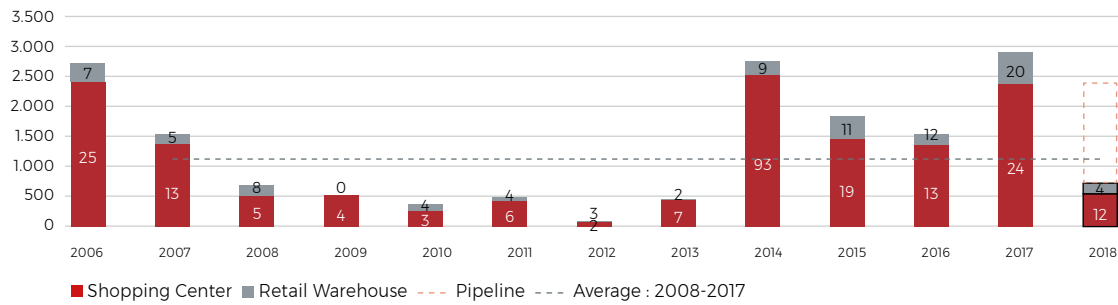
Volume d'investissement

Les trois premiers trimestres de l'année 2018 révèlent un volume d'investissement largement inférieur à celui de 2017, même si de nombreuses transactions sont encore dans le pipeline. Le volume d'investissement en retail park est également en net recul et à ce stade, seules 4 transactions ont été réalisées dans ce segment.

RETAIL PARKS	GLA	VENDEUR	ACHETEUR	PRIX APPROX.
Parque Galaria, Pamplona	4.100 m ²	Lar España	AEW	11,5 M EUR
Milenium, Majadahonda, Madrid	11.350 m ²	Procinco	Ores	31,6 M EUR
Parc Valles, Terrassa, Barcelona	45.200 m ²	Pradera	Frey	82,5 M EUR
Rivas Futura Retail Park, Madrid	36.900 m ²	Credit Suisse	Lar España	61,6 M EUR

RETAIL INVESTMENT VOLUMES

millions EUR



Source : Cushman & Wakefield.



CONCLUSION

Les indicateurs macro-économiques et l'investissement en commerce de périphérie

En 2017, l'Union européenne a enregistré une croissance de 2,5 % du PIB. Un chiffre plus élevé que pour l'année 2016 (2 %). Toutefois, la Banque centrale européenne a abaissé sa prévision de croissance pour 2018. Elle ne table plus que sur 2 % cette année, et prévoit un essoufflement plus important l'an prochain (1,8 %). La Banque centrale conserve en revanche sa prévision de 1,7 % de hausse du PIB pour 2020 avec une inflation à 1,7 %.

Ces prévisions se reflètent sur le marché de l'immobilier. Les investisseurs sont prudents et préfèrent recentrer leurs investissements en commerce sur des produits plus sécurisés à leurs yeux, à savoir les actifs « prime ». Les retail-parks de dernière génération séduisent de plus en plus les investisseurs : des charges faibles et des concepts innovants les rendent attractifs à la fois auprès des enseignes et des consommateurs.

Néanmoins, les produits de qualité aux risques modérés sont rares et chers. Les rendements « prime » pour des retail parks, qui avaient atteint un niveau historiquement bas en 2017, semblent toujours sous pression.

Tendances du marché locatif et commerce de périphérie

Les retail parks séduisent les consommateurs, grâce à une expérience de shopping facile, confortable, le tout complété par une offre de stationnement aisée et gratuite. Ils attirent également les enseignes grâce à des loyers attractifs, des surfaces de vente plus importantes et un niveau de charges relativement faible. De plus en plus d'enseignes dites de « mass market », auparavant présentes uniquement en centre-ville ou centres commerciaux, commencent à regarder avec intérêt ce type de format. Les enseignes de restauration apprécient elles aussi de plus en plus ce format de commerce.

Néanmoins, les enseignes demeurent prudentes quant à leurs choix. Elles sont en quête d'emplacements stratégiques et sécurisés et n'hésitent pas à réaliser des arbitrages ou à faire pression sur les loyers.

Les propriétaires se doivent donc d'être vigilants, flexibles et stimulés par les nouvelles habitudes des consommateurs afin de maintenir la valeur locative de leurs immeubles.

Ainsi, le « pop-up store », ou magasin éphémère, confirme cette nouvelle tendance. Ce nouveau mode de relation contractuelle entre bailleur et locataire emprunte les codes du e-commerce en jouant sur l'instantanéité et sur l'effet de rareté. Il permet pour les enseignes de tester de nouveaux concepts, produits, ou encore emplacements sur une période limitée avant de les lancer durablement, offrant en outre des opportunités de location plus libres, non contraintes par des baux longs classiques. Les propriétaires y trouvent également leur compte. Il permet d'animer des locaux inoccupés et de mettre en avant le potentiel commercial de l'emplacement en y créant un événement.



Portefeuille en bref

CHIFFRES CLÉS

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
Valeur d'investissement (hors projets de développement)	[A]	642.266	636.618
Juste valeur (hors projets de développement)		619.029	609.693
Loyers contractuels	[B]	41.593	41.194
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés		42.726	42.479
Rendement brut	= [B] / [A]	6,48 %	6,47 %
Taux d'occupation en %		97,3 %	97,0 %

Ascencio détient au 30 septembre 2018 un portefeuille de 103 immeubles répartis en Belgique, en France et en Espagne pour une surface totale de 415.918 m².

Sa juste valeur⁴ s'élève à 619,0 millions EUR au 30 septembre 2018 contre 609,7 millions EUR un an plus tôt.

	SUPERFICIE (M ²)		JUSTE VALEUR (000 EUR)	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Belgique	289.674	293.337	380.094	377.567
France	113.991	113.945	205.635	203.203
Espagne	12.253	12.253	33.300	28.923
TOTAL	415.918	419.535	619.029	609.693

Sur base des loyers contractuels en cours au 30 septembre 2018, les loyers moyens par m² s'élèvent à : 93 EUR/m² sur la Belgique, 123 EUR/m² sur la France et 161 EUR/m² sur l'Espagne.

Investissements de l'exercice

Au cours de l'exercice, Ascencio a réalisé 4,9 millions EUR d'investissements. Ceux-ci ont porté sur :

- l'acquisition du magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet ;
- l'achèvement des travaux du supermarché Carrefour Market à Anderlecht dans le projet Nautilus ;
- la construction d'une extension du magasin Grand Frais de Chasse-sur-Rhône.

Désinvestissements de l'exercice

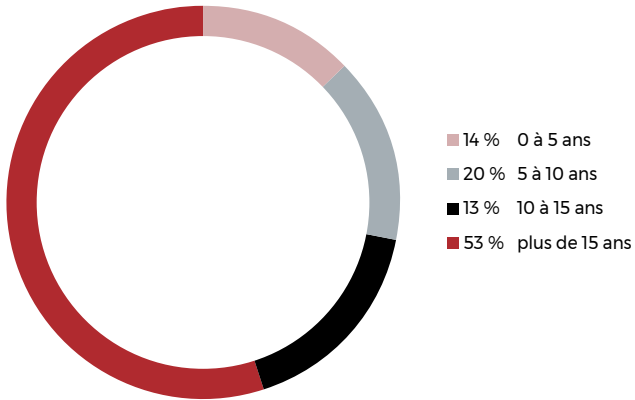
Le 9 mars 2018, Ascencio a cédé l'immeuble mixte (bureau et entrepôts) de 9.259 m² situé à Overijse, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

Variation de valeur à périmètre constant

À périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 0,6 %.

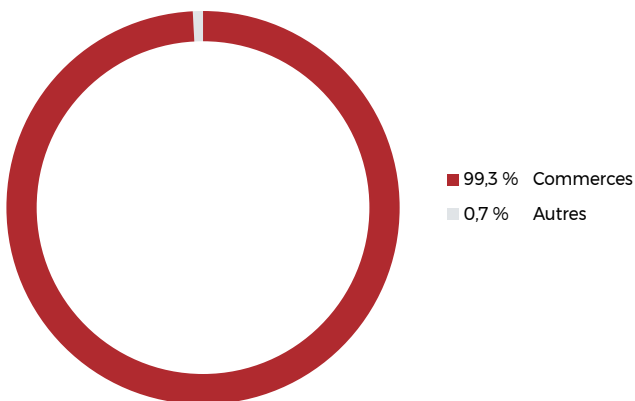
⁴ Hors projets en développement.

ÂGE DES BÂTIMENTS

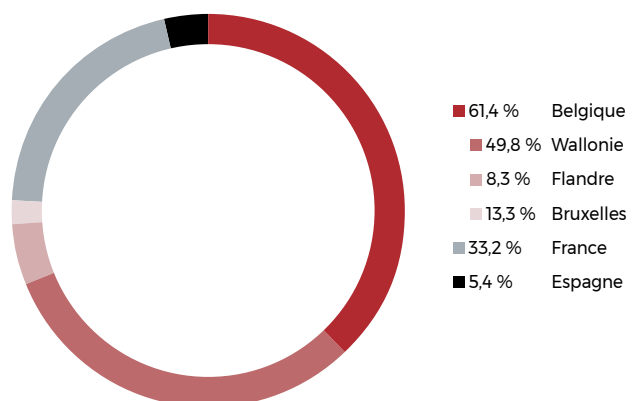


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

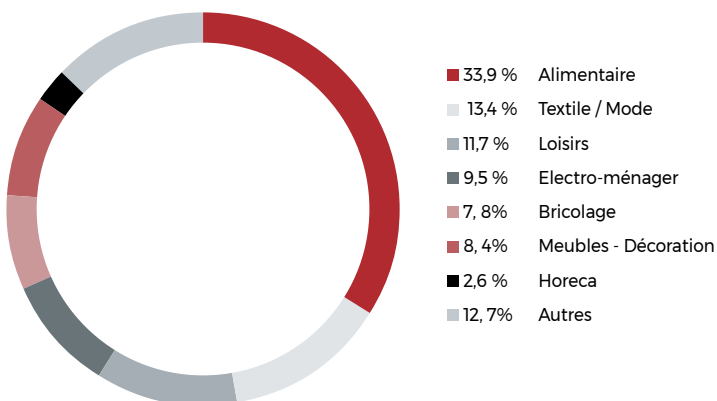
RÉPARTITION SECTORIELLE⁽¹⁾



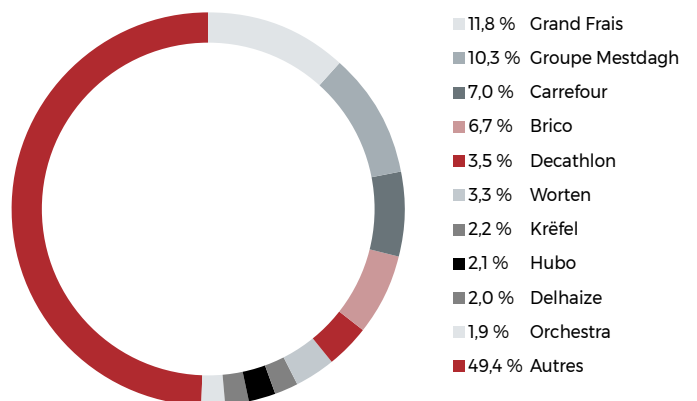
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



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.



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 2018, la valeur assurée représente 49,7 % de la juste valeur du portefeuille⁵. 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.

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.

	VALEUR D'ACQUISITION (000 EUR)	VALEUR ASSURÉE (000 EUR)	JUSTE VALEUR (000 EUR)	RENDEMENT BRUT
Belgique	341.839	204.007	380.094	6,59 %
France	192.032	86.944	205.635	6,39 %
Espagne	27.479	16.938	33.300	5,72 %
TOTAL	561.350	307.889	619.029	6,48 %

GESTION OPÉRATIONNELLE

La société entend développer et gérer son portefeuille immobilier activement.

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

Le Head of Property Management & Developement et le Directeur Asset Management & Acquisition 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, le planning et les budgets. Dans certains cas, 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.

⁵ 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 concédée ne sont pas inclus dans la valeur assurée.



L'équipe de Portfolio Management assure l'optimisation de la gestion administrative. A cet effet, l'équipe prend en charge la gestion des problèmes administratifs et juridiques, la coordination et la signature des baux, les états des lieux, les renouvellements de baux, les décomptes et la refacturation des 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 finance 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 etc.

L'équipe juridique est le référent pour toute question juridique immobilière. 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.

Ascencio s'est également dotée d'un département marketing & communication afin notamment de faire rayonner l'image d'Ascencio, de mettre en place la stratégie marketing définie par la direction, gérer les relations publiques et développer davantage la communication vis-à-vis de ses différents interlocuteurs passant, entre autres, par le digital.

En raison notamment de leur éloignement géographique et pour des missions spécifiques, la gestion de certains retail parks est confiée à des fournisseurs externes spécialisés.

Les missions confiées consistent selon les cas en :

- la gestion locative, comptable et administrative visant à la bonne exécution des obligations contractuelles des locataires résultant des baux ;
- 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 décision 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 pour la France sont :

- la société TERRANAE, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), place de la Défense 12, immatriculée sous le numéro 478.511.124 RCS de Nanterre ;
- la société NEVEZ, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé en Suisse à Genève (1206), chemin Edouard Tavan 8D, immatriculée sous les numéros ref. 117793/2012 et fed. CH - 660-2690012-8.
- la société RMB EUROPE, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Issy Les Moulineaux (92130), Boulevard Rodin 54, immatriculée sous le numéro 422.281.246 RCS de Nanterre ;

En France, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 97 K EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2018.

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la Belgique sont :

- la société PaM's, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à Bruxelles (1150), avenue de Tervueren 242A, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0686.856.010 ;
- la société SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER-CONSEIL (Devimo-Consult en abrégé), société anonyme dont le siège social est situé à Bruxelles (1140), avenue Jules Bordet 142, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0423.855.455 ;
- la société CUSHMAN & WAKEFIELD, société en nom collectif dont le siège social est situé à Bruxelles (1000), avenue des Arts

56, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.915.383 ;

- Jacques Berns, personne physique, dont les bureaux sont sis à Messancy (6780), rue du Dolberg 15, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0724.427.474.

En Belgique, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 33 K EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2018.

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 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.

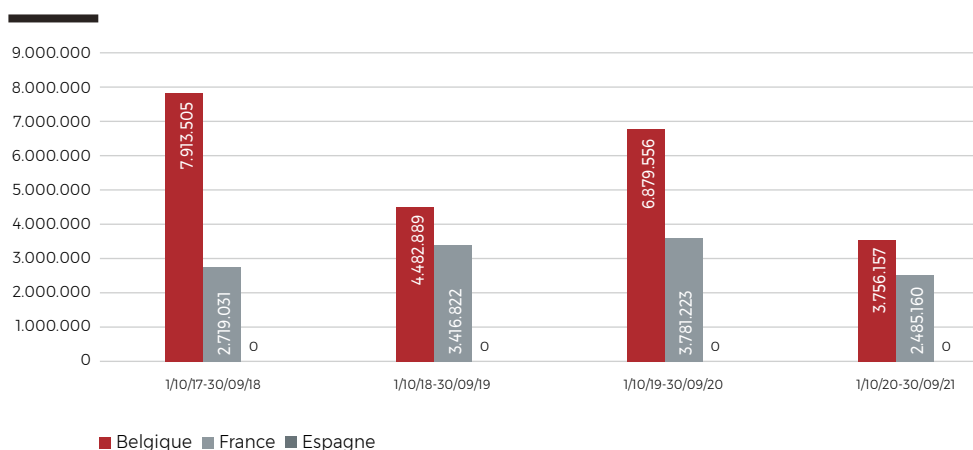
Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants sur base de leurs connaissances 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.

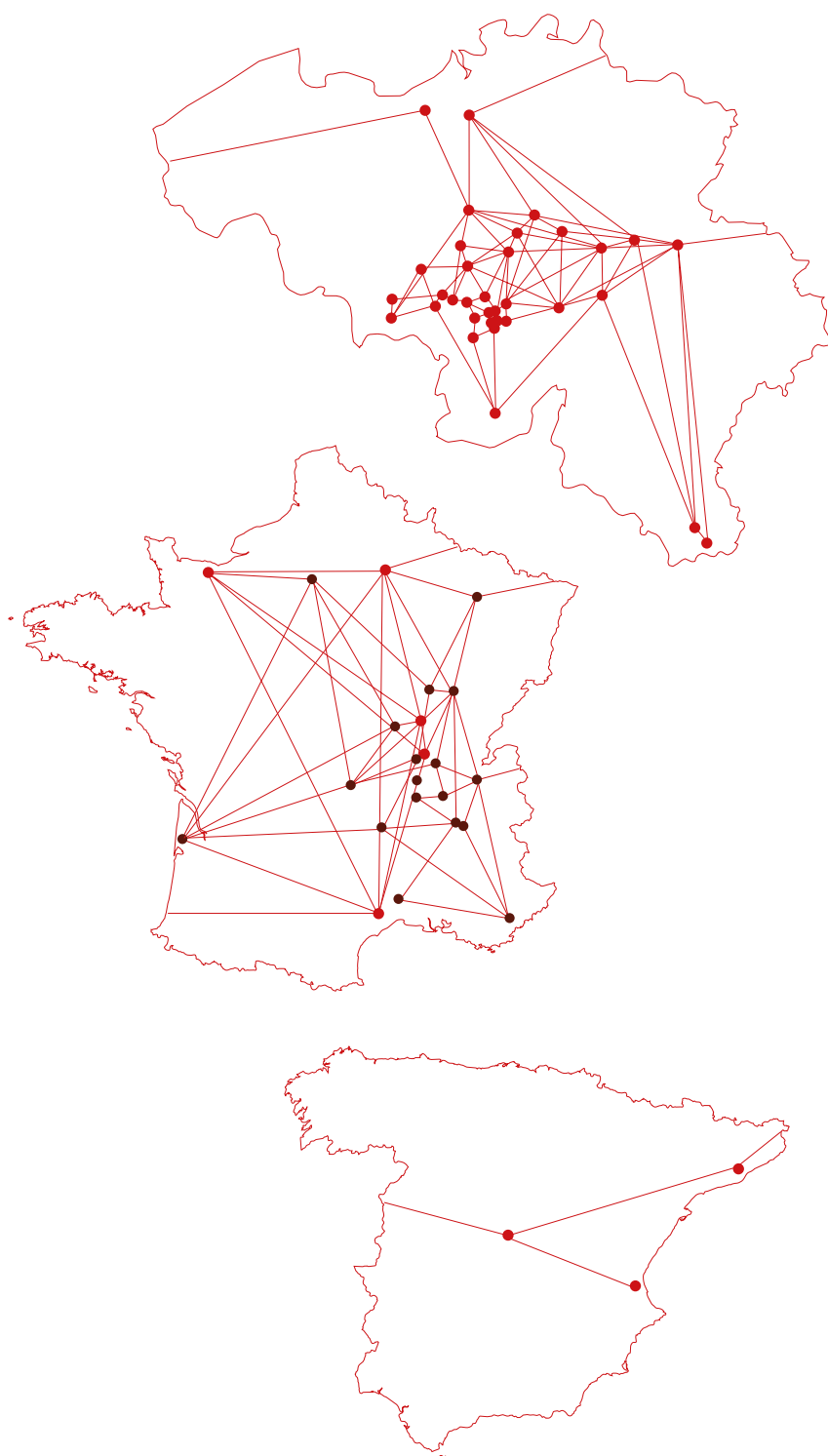
Pour plus d'informations sur les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers indépendants et sur le processus de valorisation, nous renvoyons à la note 6 des annexes aux comptes consolidés.

DURÉE RÉSIDUAIRE DES CONTRATS

PREMIÈRES POSSIBILITÉS DE RÉSILIATION TRIENNALE ET PERTES POTENTIELLES DES REVENUS LOCATIFS Y AFFÉRENTS



Portefeuille consolidé d'Ascencio⁶



PORTEFEUILLE PAR PAYS

Belgique

380 millions EUR de juste valeur

61,4 % du portefeuille total

289.674 m²

France

206 millions EUR de juste valeur

33,2 % du portefeuille total

113.991 m²

● Retail park

● « Grand Frais »

Espagne

33 millions EUR de juste valeur

5,4 % du portefeuille total

12.253 m²

⁶ La communication de la composition du portefeuille des biens immobiliers 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.

IMMEUBLES COMMERCIAUX BELGIQUE - DISPONIBLES À LA LOCATION

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
BELGIQUE							
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Ensemble immobilier comprenant 2 surfaces commerciales	2000	2.955 m ²	269	100 %	269	248
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial	2000	2.386 m ²	160	100 %	248	179
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Commerce d'ammeublement	1962	1.061 m ²	137	100 %	137	101
Anderlecht (1070) Digue du Canal 112-113	Grande surface alimentaire	2018	1.977 m ²	260	100 %	260	257
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Commerce d'électro-ménager	2006	1.810 m ²	283	100 %	283	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grande surface alimentaire	1971	2.685 m ²	246	100 %	246	242
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1995	3.000 m ²	507	100 %	507	437
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2004	597 m ²	119	100 %	119	99
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grande surface alimentaire	1978	1.525 m ²	94	100 %	94	114
Bruges (8000) Legeweg 160	Surface commerciale	1995	999 m ²	84	100 %	84	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grande surface alimentaire	1973	2.237 m ²	203	100 %	203	179
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grande surface alimentaire	1998	2.500 m ²	162	100 %	162	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grande surface alimentaire	1993	1.924 m ²	113	100 %	113	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	23.183 m ²	2.322	100 %	2.322	2.185

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1970	2.726 m ²	265	100 %	265	246
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial	1990	294 m ²	39	100 %	39	51
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2014	17.008 m ²	1.803	90 %	1.999	1.892
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grande surface de bricolage	2005	2.495 m ²	172	100 %	172	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grande surface alimentaire	1970	3.090 m ²	376	100 %	376	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bâtiment comprenant une grande surface alimentaire et une surface de bricolage	1983	4.356 m ²	399	100 %	399	357
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grande surface alimentaire	1992	3.980 m ²	0	0 %	0	0
Frameries (7080) Rue Archimède	Grande surface alimentaire	1978	2.180 m ²	158	100 %	158	152
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1976	2.095 m ²	191	100 %	191	178
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grande surface alimentaire	1960	2.889 m ²	311	100 %	311	274
Genval (1332) Square des Papeteries	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2015	10.257 m ²	1.540	85 %	1.804	1.716
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 138	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes	2000	7.981 m ²	576	100 %	576	519
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grande surface alimentaire	1979	3.369 m ²	289	100 %	289	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes	1988	1.500 m ²	135	100 %	135	146
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grande surface alimentaire	1975	1.957 m ²	151	100 %	151	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grande surface alimentaire	1989	2.725 m ²	245	100 %	245	232
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grande surface alimentaire	1972	1.323 m ²	72	100 %	72	79
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grande surface alimentaire	1977	2.431 m ²	180	100 %	180	207
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2013	3.696 m ²	308	88 %	350	340
Hannut (4280) Route de Huy 54	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	9.719 m ²	617	72 %	860	892

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble immobilier comprenant trois surfaces commerciales	2000	3.431 m ²	359	100 %	359	319
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	1.888 m ²	163	100 %	163	195
Hoboken (2660) St Bernardsesteenweg 586	Grande surface alimentaire	1988	4.620 m ²	429	100 %	429	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Bâtiment commercial	2002	1.969 m ²	181	100 %	181	158
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	2.760 m ²	203	100 %	203	220
Jemappes (7012) Av. Maréchal Foch 934	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1966	9.926 m ²	627	95 %	663	583
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	1.553 m ²	142	100 %	142	141
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grande surface alimentaire	1987	2.245 m ²	148	100 %	148	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grande surface alimentaire	1975	1.730 m ²	168	100 %	168	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grande surface alimentaire	1965	2.309 m ²	224	100 %	224	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Commerce d'électro-ménager	1991	1.000 m ²	96	100 %	96	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	24.758 m ²	2.562	100 %	2.562	2.328
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Bâtiment commercial comprenant plusieurs enseignes	2001	1.638 m ²	299	100 %	299	256
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grande surface alimentaire	1976	2.600 m ²	125	100 %	125	156
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Ensemble commercial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison	2006	3.463 m ²	206	75 %	275	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Centre commercial comprenant une surface commerciale et une de bricolage	1991	2.290 m ²	154	100 %	154	160
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bricolage	2002	5.621 m ²	450	100 %	450	420

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grande surface alimentaire	1976	2.010 m ²	147	100 %	147	131
Messancy (6780) Route d'Arlon	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2001	19.482 m ²	870	87 %	998	921
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2004	3.951 m ²	344	100 %	344	349
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grande surface alimentaire	1983	3.308 m ²	244	100 %	244	265
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grande surface alimentaire	1984	2.127 m ²	164	100 %	164	180
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grande surface alimentaire	1989	1.677 m ²	190	100 %	190	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Commerce d'électro-ménager	2003	1.228 m ²	119	100 %	119	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	7.367 m ²	564	100 %	564	700
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grande surface alimentaire	1980	2.026 m ²	154	100 %	154	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Magasin de sport	1993	5.375 m ²	545	100 %	545	538
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Surfaces commerciales situées au centre ville	1988	1.031 m ²	145	100 %	145	154
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grande surface alimentaire	1975	2.899 m ²	226	100 %	226	246
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grande surface alimentaire	1958	2.713 m ²	488	100 %	488	217
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grande surface alimentaire	1974	2.869 m ²	109	100 %	109	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Ensemble commercial de périphérie comprenant deux surfaces	2002	3.043 m ²	292	100 %	292	285
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grande surface alimentaire	1966	2.503 m ²	494	100 %	494	288
Uccle (1180) Avenue de Fré 82	Galerie commerciale située sur une artère importante	1970	4.170 m ²	346	80 %	430	440
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grande surface alimentaire	2004	1.680 m ²	145	100 %	145	143
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grande surface alimentaire	2003	2.043 m ²	138	100 %	138	163
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grande surface alimentaire	1986	2.358 m ²	174	100 %	174	224
TOTAL COMMERCE BELGIQUE			282.571 m²	25.220	96,0 %	26.283	24.798

IMMEUBLES COMMERCIAUX FRANCE - DISPONIBLES À LA LOCATION

SITES (AU 30/09/2018, 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 (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
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	454	100 %	454	454
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127 (détenu par la SCI Candice Brives)	Grande surface alimentaire	2006	1.576 m ²	255	100 %	255	255
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retail Park	2010	11.675 m ²	1.309	98 %	1.339	1.352
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	1.394 m ²	315	100 %	315	285
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2005	1.510 m ²	324	100 %	324	303
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (détenu par la SCI Clermont St Jean)	Grande surface alimentaire	2006	1.538 m ²	311	100 %	311	298
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	Retail Park	2008	13.471 m ²	1.426	100 %	1.426	1.372
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la succursale française)	Retail Park	2009	11.618 m ²	1.332	97 %	1.372	1.349
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la SCI Les Halles de Crèches)	Grande surface alimentaire	2009	1.403 m ²	196	100 %	196	192
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (détenu par la SCI Echirolles Grugliasco)	Grande surface alimentaire	2006	1.742 m ²	338	100 %	338	319
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	227	100 %	227	227
Guyancourt (78280) Rt. de Dampierre et rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	Grande surface alimentaire	2015	1.794 m ²	563	100 %	563	563
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (détenu par la succursale française)	Commerce d'électro- ménager	2014	7.000 m ²	600	100 %	600	650

SITES (AU 30/09/2018, 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 (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
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	250	100 %	250	229
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	148	100 %	148	148
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	Grande surface alimentaire	2007	1.408 m ²	271	100 %	271	262
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (détenu par la SCI Harfleur 2005)	Grande surface alimentaire	2006	1.545 m ²	215	100 %	215	187
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6 (détenu par la succursale française)	Retail Park	2012	6.185 m ²	235	100 %	235	324
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	Grande surface alimentaire	2010	1.585 m ²	233	100 %	233	220
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Côte)	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	222	100 %	222	210
Rots (14980) Delle de la Croix (détenu par la succursale française)	Retail Park	2011	19.629 m ²	2.222	100 %	2.222	2.181
Saint Aunès (34130) Rue des Tamaris 200 (détenu par la SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retail Park	2012	9.726 m ²	1.210	100 %	1.210	1.194
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray Avenue Zanaroli 18 (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2004	1.062 m ²	206	100 %	206	206
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (détenu par la SCI Kevin)	Grande surface alimentaire	1992	1.195 m ²	199	100 %	199	191
Teste de Buch (33260) Avenue de Binghampton (détenu par la SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grande surface alimentaire	1997	1.922 m ²	323	100 %	323	323
Viriat (01440) Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	Grande surface alimentaire	2009	1.406 m ²	178	100 %	178	178
TOTAL COMMERCE FRANCE			113.991 m²	13.943	99,5 %	14.013	13.823

IMMEUBLES COMMERCIAUX ESPAGNE - DISPONIBLES À LA LOCATION

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES ESPAGNOLS SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO IBERIA SAU, FILIALE À 100 %, DE ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
ESPAGNE							
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi C/ Hortells, 6-8	Surface commerciale	2003	3.479 m ²	630	100 %	630	631
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	Surface commerciale	2002	3.683 m ²	759	100 %	759	819
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	Surface commerciale	2005	5.091 m ²	581	100 %	581	526
TOTAL COMMERCE ESPAGNE			12.253 m²	1.970	100,0 %	1.970	1.976

IMMEUBLES NON-COMMERCIAUX - DISPONIBLES À LA LOCATION

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES NON COMMERCIAUX SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
BELGIQUE							
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi-industriels et bureaux	1992	6.807 m ²	440	100 %	440	374
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartements	1986	296 m ²	19	100 %	19	18
TOTAL AUTRES BELGIQUE			7.103 m²	459	100,0 %	459	392
TOTAL PORTEFEUILLE			415.918 m²	41.592	97,3 %	42.725	40.990

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 suivants représentent chacun plus de 5 % des actifs consolidés de la société et de ses filiales à savoir :

- le retail park de Châtelineau (BE). Les locataires principaux sont Decathlon, Brico Plan it, Quick, Tournesol ;
- le retail park de La Louvière (BE). Les locataires principaux sont Brico Plan it, Sportsdirect.com, Leenbakker, Mc Donald ;
- le retail park de Couillet Bellefleur (BE). Les locataires principaux sont Krëfel, Orchestra, Action, Luxus Maniet, Ava papier ;
- le retail park de Caen (FR). Les locataires principaux sont Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Foirfouille, Gemo ;

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

Rapport des experts⁷

Bruxelles le 30 septembre 2018.

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 chômeurs 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 (rénovations importantes, coûts non récupérables..).

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), 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).

⁷ Courrier des experts immobiliers du 30 septembre 2018 littéralement reproduit avec leur accord.



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 2018 s'élève à :

642.266.000 EUR

(Six cent quarante-deux millions deux cent soixante-six mille euros)

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 :

619.029.000 EUR

(Six cent dix-neuf millions et vingt-neuf mille euros)

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

Rod Scrivener MRICS

Director
Valuations and Consulting
Jones Lang LaSalle

Pieter Paepen MRICS

Senior 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

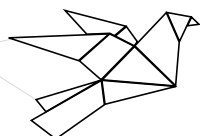
Synthèse des comptes consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS ANNUELS DE L'EXERCICE 2017/2018

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
REVENUS LOCATIFS	40.954	40.782
Charges relatives à la location	50	-330
Charges locatives et taxes non refacturées	-120	-155
RÉSULTAT IMMOBILIER	40.884	40.297
Charges immobilières	-2.575	-2.694
Frais généraux	-4.383	-3.397
Autres recettes et frais d'exploitation	-15	10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.912	34.216
Marge opérationnelle ¹	82,8 %	83,9 %
Revenus financiers	0	3
Charges d'intérêts	-6.370	-7.165
Autres charges financières	-410	-370
Impôts	-404	-417
RÉSULTAT EPRA¹	26.728	26.268
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.141	8.573
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	4.126	8.573
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.292	6.584
Exit tax	0	0
Impôt sur résultat sur vente	0	-40
Impôts différés	-122	-187
RÉSULTAT NET	34.024	41.197
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION¹	4,05	4,04
RÉSULTAT NET PAR ACTION¹	5,16	6,34
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594

¹ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du rapport financier.

- *Les revenus locatifs de l'exercice progressent de 0,4 % et s'élèvent à 40,95 millions EUR contre 40,78 millions EUR l'exercice précédent.*



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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017	
Belgique	25.240	62 %	25.070	61 %
France	13.803	34 %	13.911	34 %
Espagne	1.912	5 %	1.801	4 %
TOTAL	40.954	100 %	40.782	100 %

A périmètre constant, les loyers reculent de 0,2 % sur l'ensemble du portefeuille. Par pays, la variation à périmètre constant est la suivante :

- Belgique : 0,0 %
- France : -1,3 %
- Espagne : +6,2 %

Le **résultat immobilier** atteint 40,9 millions EUR (+ 1,5 % par rapport au 30 septembre 2017).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 33,91 millions EUR (34,22 millions EUR au 30 septembre 2017). Le **marge opérationnelle**² s'établit à 82,8 %.

La diminution du résultat d'exploitation est due aux frais relatifs à la due diligence et à la structuration d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'élèvent à 0,83 million EUR.

Les **charges d'intérêts nettes**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 6,37 millions EUR (-11,1 % par rapport au 30 septembre 2017).

Le **coût moyen de l'endettement**² (2,69 % marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport au 30 septembre 2017 (2,94 %).

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols et sur la filiale Rix Retail SA (propriétaire du centre commercial des Papeteries de Genval), l'**EPRA Earnings**² s'élève au 30 septembre 2018 à 26,73 millions EUR, contre 26,27 millions EUR au 30 septembre 2017.

Les éléments non monétaires du compte de résultats comprennent

- + 4,1 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 ;
- + 3,3 millions 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** s'établit à 34,02 millions EUR contre 41,20 millions EUR au 30 septembre 2017.

² Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du rapport financier.

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2018

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
ACTIF	631.258	625.414
Immeubles de placement	619.029	613.317
Autres actifs non courants	2.193	2.877
Créances commerciales	4.307	4.000
Trésorerie	4.027	2.919
Autres actifs courants	1.703	2.301
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	631.258	625.414
Capitaux propres	364.026	346.281
Dettes financières non courantes	132.772	185.455
Autres passifs non courants	10.254	13.656
Dettes financières courantes	114.698	69.183
Autres passifs courants	9.508	10.839
RATIO D'ENDETTEMENT⁽¹⁾	40,8 %	42,6 %

⁽¹⁾ Calculé conformément à l'AR du 13/07/2014, modifié par l'AR du 23/04/2018, relatif aux SIR.

À l'actif

Au 30 septembre 2018, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 619,0 millions EUR. Ils représentent 98,1 % de l'actif consolidé, dont

- 380,1 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 205,6 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 33,3 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

Au passif

Les dettes financières s'élèvent à 247,5 millions EUR (contre 254,6 millions EUR au 30 septembre 2017), dont

- 132,8 millions EUR à plus d'un an ;
- 114,7 millions EUR à moins d'un an.

Les dettes financières à moins d'un an comprennent

- un montant de 50,0 millions EUR de billets de trésorerie émis dans le cadre d'un programme de papier commercial de 50,0 millions EUR maximum mis en place depuis juin 2016 en vue de réduire le coût moyen de financement de la société ;
- 64,7 millions EUR de lignes de crédit venant à échéance durant l'exercice 2018/2019 et dont 25,0 millions EUR ont déjà été renouvelées.

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 40,8 % au 30 septembre 2018 contre 42,6 % au 30 septembre 2017.

Au 30 septembre 2018, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de l'ordre de 115 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50 % (avant affectation du résultat).

- *Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,3 % (97,0 % au 30 septembre 2017). Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a reloué la quasi-totalité des surfaces qui étaient inoccupées dans son portefeuille d'immeubles français dont le taux d'occupation est aujourd'hui de 99,5 % contre 96,7 % au 30 septembre 2017.*

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2018

Au 30 septembre 2018, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 619,0 millions EUR contre 613,3 millions EUR au 30 septembre 2017.

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE	613.317	572.132
Acquisitions	4.930	32.612
Cessions	-3.359	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	4.141	8.573
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE	619.029	613.317

Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a réalisé 4,9 millions EUR d'investissements. Ceux-ci ont porté sur

- l'acquisition du magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet ;
- l'achèvement des travaux du supermarché Carrefour Market à Anderlecht dans le projet Nautilus ;
- la construction d'une extension du magasin Grand Frais de Chasse-sur-Rhône.

Désinvestissements de l'exercice :

Le 9 mars 2018, Ascencio a cédé l'immeuble mixte (bureaux et entrepôts) de 9.259 m² situé à Overijse, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

Variation de valeur à périmètre constant :

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a progressé de 0,6 % par rapport au 30 septembre 2017.

Répartition géographique du portefeuille :

Au 30 septembre 2018, la répartition du portefeuille (hors projets de développement) entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présent est la suivante :

PAYS	VALEUR D'INVESTISSEMENT (000 EUR)	JUSTE VALEUR		LOYERS CONTRACTUELS (000 EUR)	TAUX D'OCCUPATION (%)	RENDEMENT BRUT (%)
		(000 EUR)	(%)			
Belgique	389.634	380.094	61,4 %	25.681	96,0 %	6,59 %
France	218.211	205.635	33,2 %	13.942	99,5 %	6,39 %
Espagne	34.421	33.300	5,4 %	1.970	100,0 %	5,72 %
TOTAL	642.266	619.029	100 %	41.593	97,3 %	6,48 %

DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

NOMBRE D' ACTIONS	30/09/2018	30/09/2017
Nombre moyen pondéré d'actions	6.595.985	6.497.594
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.497.594
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)		
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Résultat EPRA (EUR)	4,05	4,04
Résultat net par action (EUR)	5,16	6,34
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)		
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	364.026	346.281
VAN par action (EUR)	55,19	53,29
Retraitements :		
Impôts différés (000 EUR)	3.357	3.235
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	4.238	7.530
Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)	371.620	357.046
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
Valeur d'actif net EPRA par action (EUR)	56,34	54,95

- *Dividende brut en progression de 3 %.*

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le Conseil d'Administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2019 d'approuver les comptes annuels statutaires au 30 septembre 2018 (dont un résumé est fourni dans la section « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport annuel) et de distribuer un dividende brut de 3,40 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)	30/09/2018	30/09/2017
A RÉSULTAT NET	34.024	41.197
B TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	11.598	19.755
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	4.141	8.572
- exercice comptable	4.141	8.572
- 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 (-)	3.292	6.584
- exercice comptable	3.292	6.584
- 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	4.165	4.599
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}	12.334	21.033
D RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	10.093	409

Le gérant statutaire entend ainsi maintenir une politique de distribution de dividende basée sur le résultat EPRA de la Société.

	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
Résultat EPRA consolidé par action (EUR)	4,05	4,04	3,95
Dividende brut ¹ par action	3,40	3,30	3,20

¹ Pour 2017/2018, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2019.

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, MODIFIÉ PAR L'ARRÊTÉ ROYAL DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR	30/09/2018	30/09/2017
RÉSULTAT NET STATUTAIRE	34.024	41.197
(+) Amortissements	61	65
(+) Réductions de valeur	-24	185
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-3.358	-2.413
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	-3.292	-6.584
(+/-) Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	0	0
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	15	0
(+/-) Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-783	-6.159
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	26.643	26.291
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées ⁽¹⁾ sur biens immobiliers durant l'exercice	-3.749	0
(-) Plus-values réalisées ⁽¹⁾ sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	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)	-3.749	0
TOTAL ((A + B) x 80 %)	18.315	21.033
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	-5.982	0
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	12.334	21.033
MONTANT DISTRIBUÉ	22.426	21.442
⁽¹⁾ Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés		
% DU RÉSULTAT CORRIGÉ DISTRIBUÉ	84,17 %	81,56 %

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

	30/09/2018	30/09/2017
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	38.659	38.069
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	253.353	248.975
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	47.086	39.096
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-10.221	-10.389
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 (+/-)	-4.451	-7.743
Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés	324.427	308.008
Fonds propres statutaires après distribution	341.435	324.674
Marge restante après distribution	17.008	16.666



EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 250 membres et représentant plus de 430 milliards EUR d'actifs.

L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations Guidelines » (« EPRA Best Practices »). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Depuis, octobre 2017, Ascencio s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

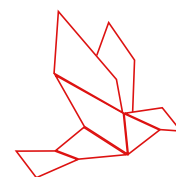


Le 5 septembre 2018, Ascencio a obtenu le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2017/2018.

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		30/09/2018	30/09/2017
1	EPRA Earnings (000 EUR) EPRA Earnings per share (EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques. 26.728 4,05	26.268 4,04
2	EPRA NAV (000 EUR) EPRA NAV per share (EUR)	Valeur de l'actif net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement et autres investissements à la juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissements immobiliers à long terme. 371.620 56,34	357.046 54,95
3	EPRA NNNAV (000 EUR) EPRA NNNAV per share (EUR)	EPRA VAN ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés. 363.043 55,04	344.604 53,04
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. 6,15 %	6,19 %
5	EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives. 6,22 %	6,24 %
6	EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total. 2,76 %	3,13 %
7	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier. 17,20 %	16,10 %
8	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier. 16,37 %	15,41 %

Ces données ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le Commissaire a vérifié par le biais d'une revue limitée que ces données étaient calculées conformément aux définitions reprises dans l'EPRA Best Practices Recommendations Guidelines et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordaient avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.



EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	34.024	41.197
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	-7.296	-14.930
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-4.141	-8.573
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	15	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	40
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	-3.292	-6.584
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	122	187
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	26.728	26.268
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	4,05	4,04

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	364.026	346.281
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	55,19	53,29
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES	364.026	346.281
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	4.238	7.530
(v.a) Impôts différés	3.357	3.235
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	371.620	357.046
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	56,34	54,95

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	371.620	357.046
À inclure :	-8.577	-12.442
(i) Juste valeur des instruments financiers	-4.238	-7.530
(ii) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	-983	-1.677
(iii) Impôts différés	-3.357	-3.235
EPRA NNAV (PART DU GROUPE)	363.043	344.604
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
EPRA NNAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	55,04	53,04

EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) ET EPRA TOPPED-UP NIY

(000 EUR)	30/09/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	380.094	205.635	33.300	619.029
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	380.094	205.635	33.300	619.029
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	9.540	12.577	1.121	23.237
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	389.634	218.212	34.421	642.266
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.383	13.942	1.970	41.296
Charges immobilières ¹ (-)	-1.447	-368	0	-1.815
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	23.936	13.574	1.970	39.480
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	298	181	0	479
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.234	13.755	1.970	39.960
EPRA NIY (%)	6,14 %	6,22 %	5,72 %	6,15 %
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,22 %	6,30 %	5,72 %	6,22 %

¹ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

(000 EUR)	30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	381.191	203.203	28.923	613.317
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	-3.624	0	0	-3.624
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	377.567	203.203	28.923	609.693
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	13.823	12.378	723	26.925
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	391.390	215.582	29.646	636.618
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.481	13.664	1.823	40.967
Charges immobilières ¹ (-)	-1.158	-375	0	-1.533
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	24.323	13.289	1.823	39.434
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	227	83	0	310
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.550	13.372	1.823	39.745
EPRA NIY (%)	6,21 %	6,16 %	6,15 %	6,19 %
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,27 %	6,20 %	6,15 %	6,24 %

¹ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/09/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.062	70	0	1.132
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.190	13.823	1.976	40.989
EPRA VACANCY RATE (%)	4,22 %	0,51 %	0,00 %	2,76 %

(000 EUR)	30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	818	466	0	1.285
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.201	13.880	1.938	41.020
EPRA VACANCY RATE (%)	3,25 %	3,36 %	0,00 %	3,13 %

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a reloué la quasi-totalité des surfaces qui étaient inoccupées dans son portefeuille d'immeubles français dont le taux de vacance EPRA est aujourd'hui de 0,51 % contre 3,36 % au 30 septembre 2017.

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

(000 EUR)	30/09/2018						
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m ²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT	-	-	-	-	-	-	-

(000 EUR)	30/09/2017						
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m ²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT	3.754	1.341	-	5.095	30/06/2018	2.000	260

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-7.042	-6.566
Charges relatives à la location	50	-330
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-176	-110
Autres recettes et dépenses relatives à la location	56	-45
Frais techniques	-635	-998
Frais commerciaux	-124	-162
Charges et taxes sur immeubles non loués	-337	-281
Frais de gestion immobilière	-1.163	-973
Autres charges immobilières	-315	-280
Frais généraux de la société	-4.383	-3.397
Autres revenus et charges d'exploitation	-15	10
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-7.042	-6.566
Charges et taxes sur immeubles non loués	337	281
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-6.705	-6.285
REVENUS LOCATIFS BRUTS	40.954	40.782
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	17,20 %	16,10 %
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	16,37 %	15,41 %

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.

L'augmentation des frais généraux est principalement due aux frais relatifs à la due diligence et à la structuration d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'élèvent à 0,83 million EUR.

EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	2.785	27.493
(2) Développement	1.341	3.754
(3) Immeubles en exploitation	804	1.366
(4) Autres	0	0
TOTAL	4.930	32.612

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.

Au cours de l'exercice, Ascencio a réalisé 4,9 millions EUR d'investissements. Ceux-ci ont principalement porté sur :

- l'acquisition du magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet ;
- l'achèvement des travaux du supermarché Carrefour Market à Anderlecht dans le projet Nautilus ;
- la construction d'une extension du magasin Grand Frais de Chasse-sur-Rhône.



Ascencio en bourse

L'action Ascencio (ASC) est cotée sur Euronext Bruxelles depuis 2007. Elle est reprise dans le Bel Mid Index.

CHIFFRES-CLÉS

	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
Nombre total d'actions	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Nombre total d'actions cotées en bourse	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Cours le plus haut (en EUR)	61,13	64,93	64,99
Cours le plus bas (en EUR)	49,50	57,55	55,60
Cours de clôture au 30/09 (en EUR)	51,00	61,25	64,50
Capitalisation boursière ¹	336.395.235	397.977.633	410.522.247
Valeur d'actif net IFRS par action (en EUR)	55,19	53,29	49,97
Valeur d'actif net EPRA par action (en EUR)	56,34	54,95	52,26
Prime (+) Décote (-) ²	-9,5 %	11,5 %	23,4 %
Volume annuel	801.200	1.022.891	527.576
Vélocité	12,1 %	15,7 %	8,3 %
Dividende brut par action (en EUR) ³	3,40	3,30	3,20
Rendement brut ⁴	6,7 %	5,4 %	5,0 %
Pay out ratio par rapport au bénéfice corrigé ⁵	84,2 %	81,6 %	79,4 %

¹ Sur base du cours de clôture au 30/09.

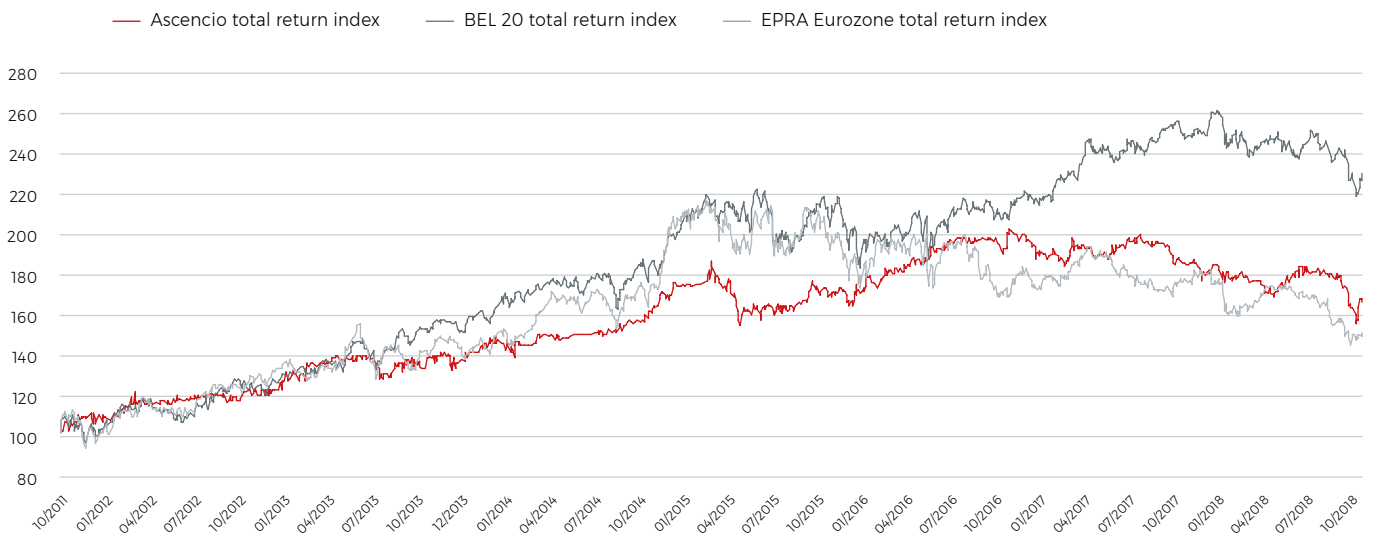
² Sur base du cours de clôture au 30/09, par rapport à la valeur d'actif net EPRA par action.

³ Pour l'exercice 2017/2018, il s'agit du dividende qui sera proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2019.

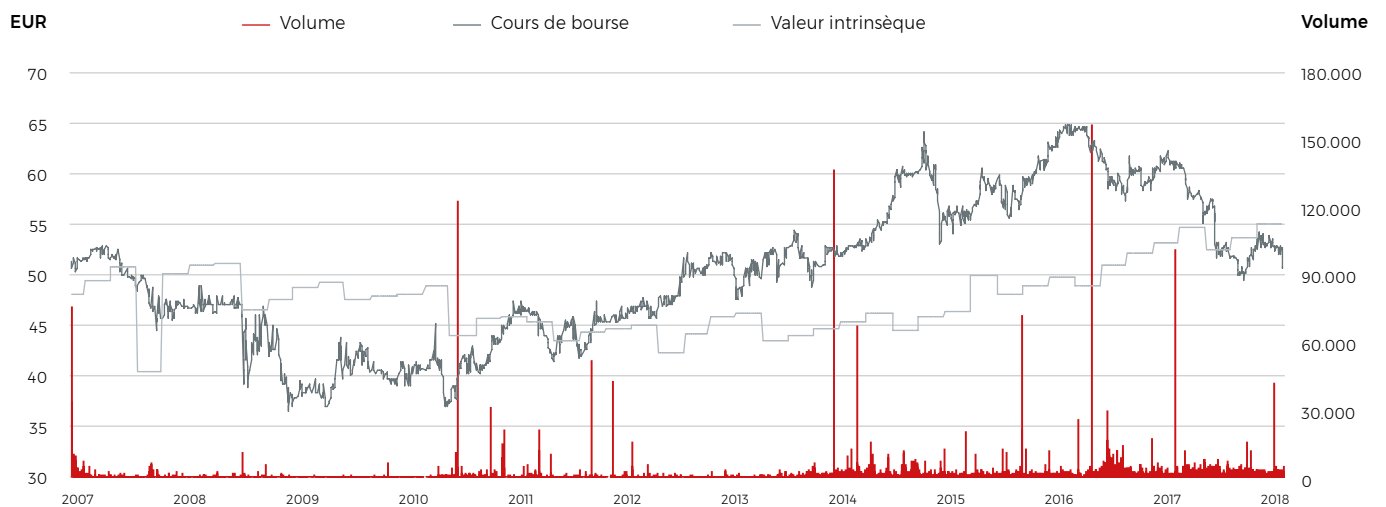
⁴ Sur base du cours de clôture au 30/09.

⁵ Résultat corrigé au sens de l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

ÉVOLUTION DU TOTAL RETURN INDEX DE ASCENCIO PAR RAPPORT AU TOTAL RETURN INDEX DES INDICES BEL 20 ET EPRA RETAIL EUROPE



ÉVOLUTION DU COURS, DES VOLUMES ET DE LA VALEUR D'ACTIF NET (IFRS)





POLITIQUE DE DIVIDENDE

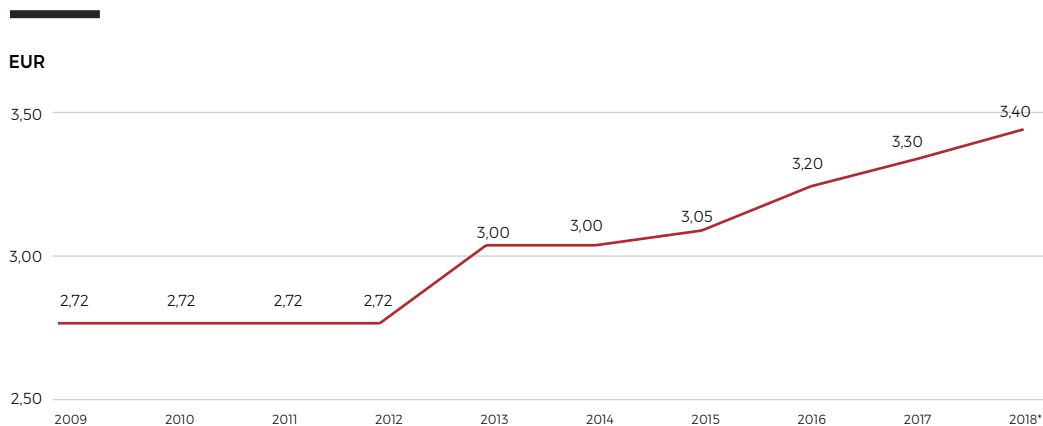
Obligation de distribution de dividende

Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR, les SIR ont l'obligation de distribuer au moins 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés. La diminution de la dette au cours de la période peut cependant être déduite du montant à distribuer.

Dividende

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2019 de distribuer un dividende brut par action de 3,40 EUR par action.

CROISSANCE DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION



* Pour 2017/2018, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2019.

ACTIONNARIAT

L'actionnariat d'Ascencio se présente comme suit sur base des déclarations de transparence enregistrées au 30 septembre 2018 :

AG Finance SA ¹	12,10 %
Carl Eric et John Mestdagh et Fidagh SA ²	9,49 %
Flottant	78,41 %
TOTAL	100,00 %

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE³

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2019 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2018	28 février 2019
Rapport financier semestriel au 31 mars 2019	14 juin 2019
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2019	8 août 2019
Communiqué annuel au 30 septembre 2019	22 novembre 2019
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2020 à 14h30



¹ Selon déclaration de transparence notifiée le 23/01/2015 sur base d'un dénominateur de 6.037.230 actions.

² Selon déclaration de transparence notifiée le 07/03/2016 sur base d'un dénominateur de 6.364.686 actions.

³ Ces dates sont sous réserve de modifications qui, le cas échéant, seront communiquées aux actionnaires par communiqué de presse ou sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Déclaration de Gouvernance d'entreprise

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de gouvernance s'inscrit dans le cadre des dispositions du code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (« Code 2009¹ ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés².

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.

La réflexion d'Ascencio sur sa gouvernance est en constante évolution et la société tient à formuler une évaluation ponctuelle sur le sujet. Les règles de gouvernance d'Ascencio tiennent 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, de sa petite taille, tout en préservant son autonomie.

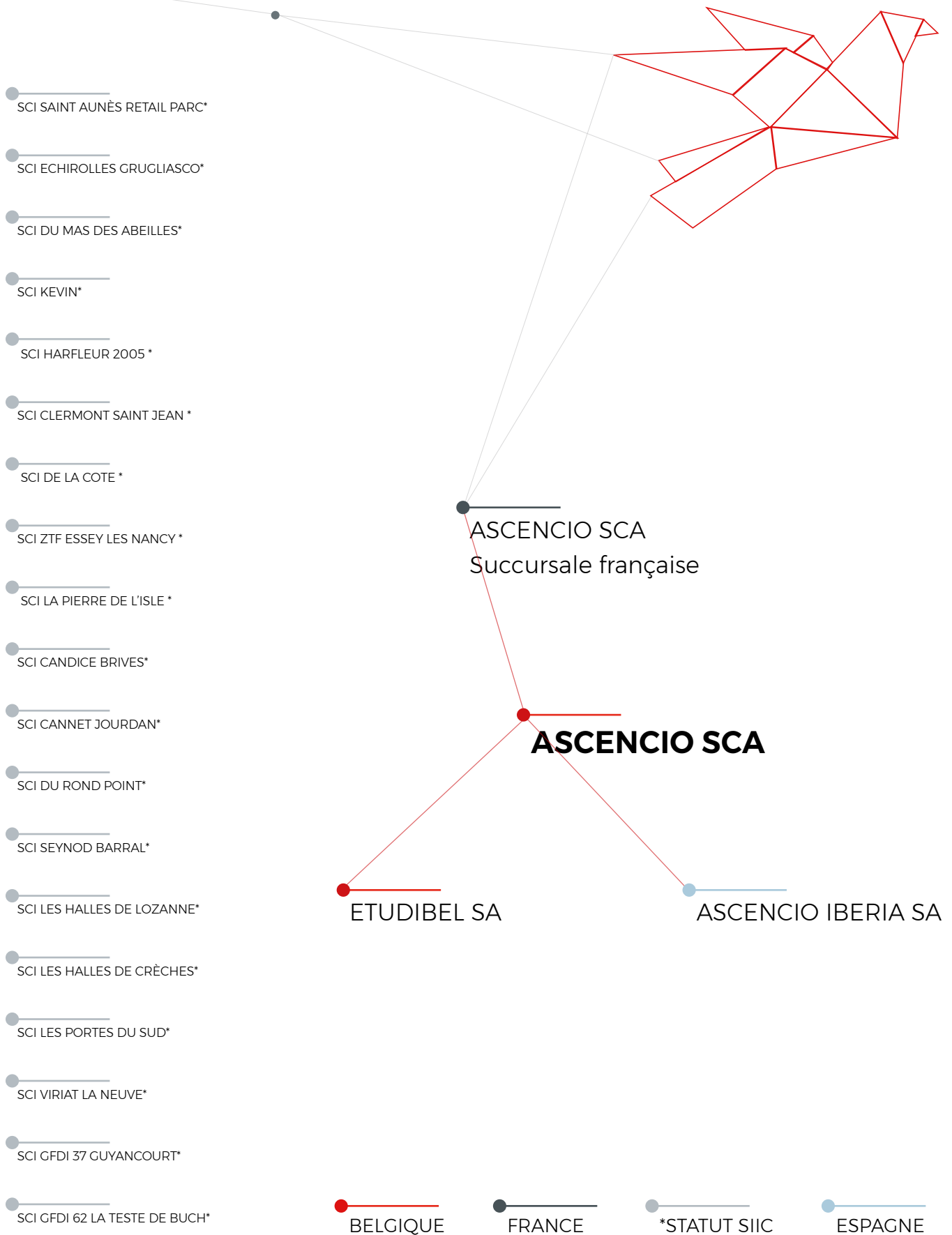
La charte de gouvernance d'entreprise décrit les aspects principaux de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio SCA et de son gérant statutaire, Ascencio SA. Elle peut être consultée sur le site de la société www.ascencio.be.

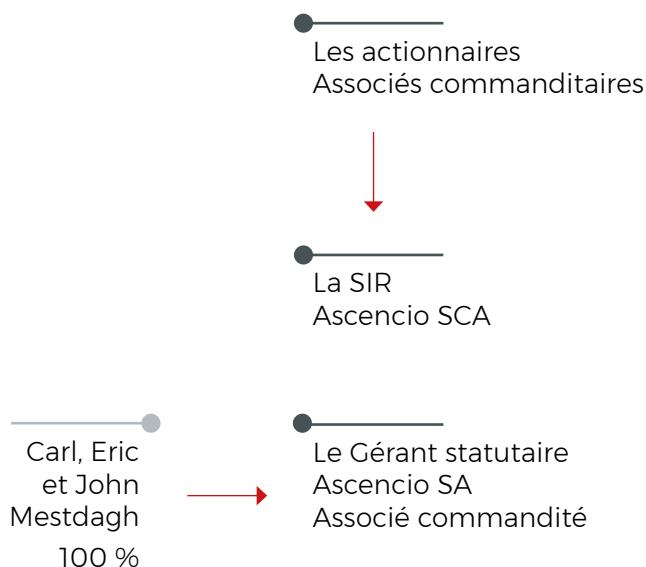
La Charte est complétée par les documents suivants qui en font partie intégrante :

- le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit ;
- le règlement d'ordre intérieur du comité de nomination et de rémunération. ;
- le règlement d'ordre intérieur du comité d'investissement ;
- la politique de rémunération.

¹ Le Code 2009 est disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be ou sur le Moniteur belge.

² 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 statutaire, associé commandité, est la société anonyme Ascencio. Les associés commanditaires sont actionnaires. Ils sont solidairement responsables uniquement à concurrence de leur apport.

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

- les actionnaires, associés commanditaires ;
- les organes de gestion, à savoir :
 - le gérant statutaire d'Ascencio SCA : Ascencio SA ;
 - le Conseil d'Administration ;
 - les comités spécialisés du Conseil d'Administration : le comité d'audit, le comité de nomination et 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 2018, le capital se monte à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 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 statutaire inférieur au seuil légal³.

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

AG Finance SA	12,10 %	798.224
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,49 %	625.809
Free float	78,41 %	5.171.952
TOTAL	100 %	6.595.985

³ 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'acquérir 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 toute entreprise 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, Vincent H. Querton. 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 :

- 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 ;
- mettre en place les structures et les procédures en faveur du bon fonctionnement et de la confiance des actionnaires, notamment les mécanismes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts ainsi que de contrôle interne ; traiter les conflits d'intérêts ;
- arrêter les comptes annuels et établir 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 ;

- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels : les prospectus, les rapports annuels et semestriels ainsi que les communiqués publiés dans la presse ;
- veiller à ce que les actionnaires de référence usent judicieusement de leur position et assurer le dialogue entre les promoteurs et Ascencio, 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 :

- la stratégie de la Société ;
- le management de la société et le remplacement du CEO ;
- l'organisation du département immobilier ;
- la politique de financement et de couverture de la Société ;
- les dossiers d'investissements ;
- 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 neuf reprises.

Toute décision du Conseil d'Administration relative à la gestion d'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.

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 est composé de minimum trois administrateurs. Les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes résumés ci-dessous :

- le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs ;
- le Conseil est composé d'au moins trois administrateurs indépendants au sens du Code des Sociétés et du code belge de gouvernance d'entreprise ;
- le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non liés aux promoteurs ;
- le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non liés aux actionnaires (autres que promoteurs).

Aussi longtemps que Groupe AG Insurance SA (« AGI »), une société faisant partie du Groupe Ageas (le « Groupe Ageas »), dont fait également partie AG Real Estate (« AGRE »), détiendra des actions d'Ascencio SCA, représentant au moins 8 % du total des actions émises par cette dernière, le Conseil d'Administration comportera deux administrateurs désignés sur proposition d'AGRE. Ce nombre sera ramené à un dès lors que les actions détenues par AGI représenteraient moins de 8 % mais au moins 5 % de l'ensemble des actions émises.

Le franchissement à la baisse de ces seuils emporte la possibilité de requérir la démission de l'un des administrateurs ou du seul administrateur selon les cas.

Le comité de nomination et de rémunération, composé de deux administrateurs indépendants et du Président du Conseil, veille à assurer un équilibre permanent entre l'administrateur exécutif, les administrateurs non exécutifs indépendants et les autres administrateurs non exécutifs, tout en tenant compte des principes de continuité et de diversité.

Le Conseil d'Administration évalue régulièrement, sur avis du comité de nomination et de rémunération, sa taille et sa composition en tenant compte de la taille de la SIR, de son actionnariat et en veillant à une adéquate répartition des compétences.

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 statuera sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021.

Le Président du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration élit son Président parmi les administrateurs désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh. La présidence du Conseil est assurée par Carl Mestdagh.

Le Président prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'Administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'Administration. Il établit l'ordre du jour des réunions après avoir consulté l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux

prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement.

Plus particulièrement, le Président du Conseil d'Administration :

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

Les administrateurs

• Carl Mestdagh⁴, Président du Conseil d'Administration, non exécutif

Equilis Europe SA – avenue Jean-Mermoz 4/1 – 6041 Gosselies

Carl Mestdagh est Président du conseil d'administration de Mestdagh SA, administrateur délégué de la société Equilis SA et Président du conseil d'administration de Equilis Europe 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. Début de mandat : mai 2008⁵.

Échéance de mandat : juin 2021.

• Serge Fautré, Vice-Président

AG Real Estate SA – avenue des Arts 58 – 1000 Bruxelles

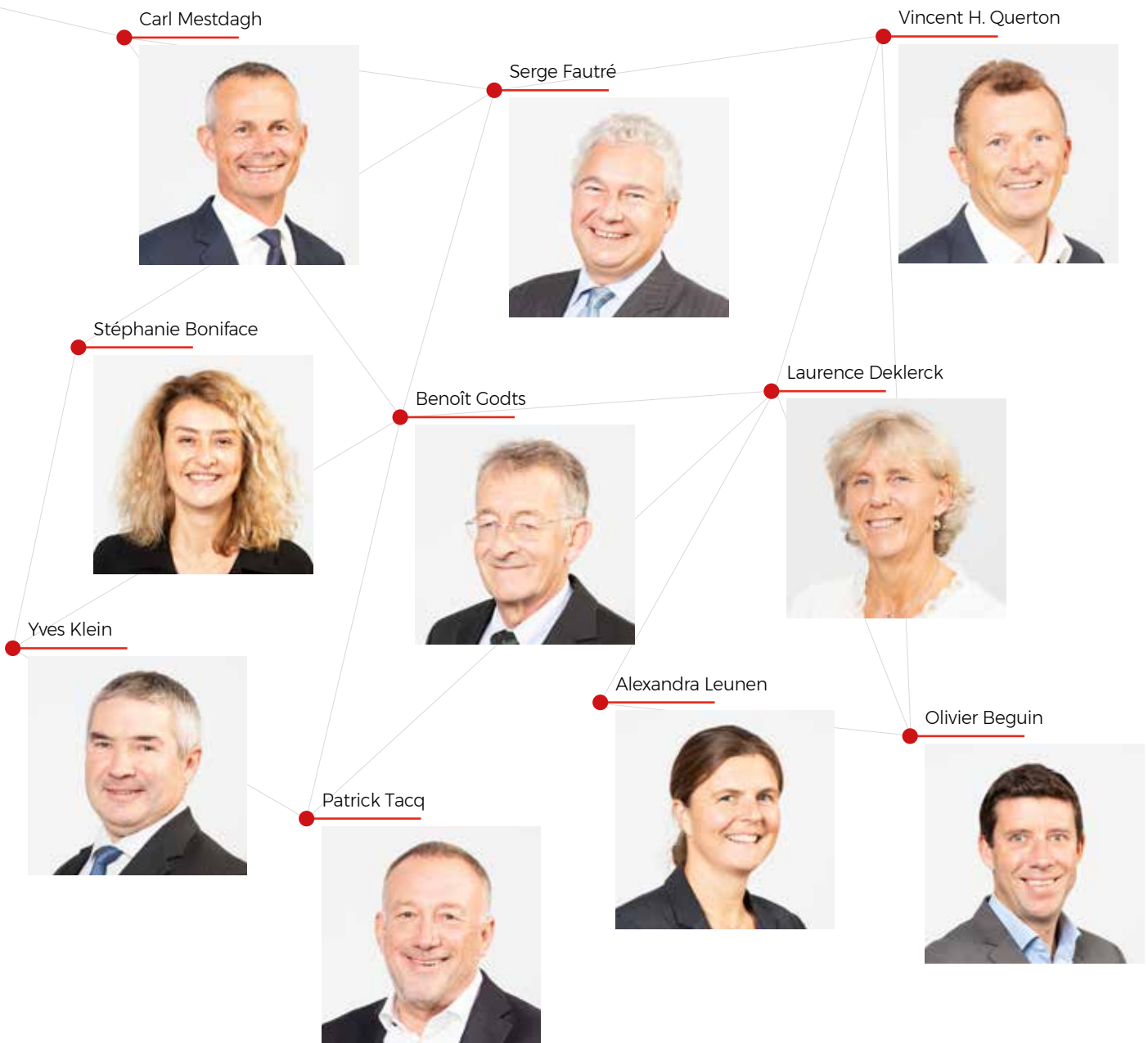
Serge Fautré a rejoint AG Real Estate en tant que CEO en mai 2012. Auparavant, il fut CEO de Cofinimmo (mars 2002 – avril 2012). Il occupa précédemment des fonctions chez Belgacom, JP Morgan, Glaverbel et Citibank et a débuté sa carrière professionnelle à New-York chez J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Il est licencié en sciences économiques (UCL 1982) et titulaire d'un Master of Business Administration (University of Chicago 1983). Il a également été diplômé du Dartmouth Executive Program 2009.

Début de mandat : juin 2012.

Échéance de mandat : juin 2021.

⁴ En personne physique ou via la SPRL CAI.

⁵ Exerçait précédemment ses fonctions en personne physique ou via une SPRL.



• **Vincent H. Querton, administrateur-délégué, exécutif**

Ascencio SCA - avenue Jean-Mermoz 4/1 - 6041 Gosselies

Vincent H. Querton est titulaire d'une licence en droit et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Vincent H. Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Senior Vice President de Fortis Real Estate de 1996 à 2002 puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle de 2003 à février 2017 en tant que International Director et CEO Benelux. Début de mandat : octobre 2018. Échéance de mandat : juin 2021.

• **Benoît Godts, 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 de AG Real Estate. Après des études en droit à l'UCL (1983), il a exercé

diverses responsabilités au sein du Groupe Bruxelles-Lambert. Benoît Godts 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.

Début de mandat : mai 2008.

Échéance de mandat : 29 novembre 2018 (Cfr p.9

« Évènement important postérieur à la clôture de l'exercice »).

• **Olivier Beguin, administrateur non exécutif**

Equilis Europe SA - avenue Jean-Mermoz 4/1 - 6041 Gosselies

Olivier Beguin est CEO de la société « Equilis Europe », société de développement immobilier. Olivier Beguin a commencé comme consultant chez Fortis pour ensuite mener différentes missions au sein d'Arcelor International en Europe et en Iran. Il rejoint Equilis en 2006. Olivier Beguin est ingénieur commercial et de gestion diplômé de l'UCL et est titulaire d'un MBA de la Vlerick Business School (2015).

Début de mandat : mars 2018.

Échéance de mandat : juin 2022.

• **Yves Klein, administrateur non exécutif, Indépendant**

Rue du Rond-Point 16 – 6110 Montigny-le-Tilleul

Yves Klein est licencié en administration des affaires de l'ULG et est actif dans le milieu bancaire depuis 1984. Il 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.

Début de mandat : juillet 2009.

Échéance de mandat : juin 2021.

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

Avenue des Chênes 19/A - 1180 Uccle

Laurence Deklerck est licenciée en droit de l'ULB (1980) et est avocate spécialisée dans les matières fiscales au Barreau de Bruxelles depuis 1981. Laurence Deklerck est en outre membre de la Commission Fiscale de l'Ordre Français des avocats du Barreau de Bruxelles, Professeur associé à l'EPHEC et chargée de cours à l'EMI de Bruxelles.

Début de mandat : janvier 2015.

Échéance de mandat : juin 2021.

• **Patrick Tacq, administrateur non exécutif, Indépendant**

Zwanenlaan 28 - 2610 Wilrijk

Patrick Tacq est licencié en droit de la VUB (1982) et est fondateur du cabinet de conseil Shalita GmbH basé à Zurich. Après un master réalisé à l'Université George Washington (centre de droit national), il a exercé diverses responsabilités au sein de la société InterTan Europe. Il a ensuite rejoint différentes sociétés spécialisées dans l'immobilier telles que LRE Consulting Services, C&T Retail et enfin CB Richard Ellis.

Début de mandat : juin 2017.

Échéance de mandat : juin 2021.

• **Stéphanie Boniface, administrateur non exécutif, Indépendant**

Rue Jean Baptiste Lebas 74 - 59 493 - Villeneuve D'Ascq - France

Stéphanie Boniface présente une large expertise du marché immobilier retail français. Après avoir obtenu une maîtrise en administration et gestion des entreprises à la faculté de droit de Lille, Stéphanie Boniface a exercé en tant que conseil en immobilier d'entreprise au sein du Groupe Sedaf. Elle a ensuite rejoint, en 2007, l'immobilière Immochan en tant que responsable commerciale France « Pôle Projets et Renouvellements » Région Nord-Est.

Début de mandat : mars 2018.

Échéance de mandat : juin 2022.

• **Alexandra Leunen, administrateur non exécutif, Indépendant**

Rue Van Hammée 41 – 1030 Bruxelles

Alexandra Leunen dispose d'une expérience reconnue en transformation digitale et approche Lean UX (Responsable du Département UX d'Anais Digital - Fondatrice et Managing Partner de Lemon Crush). Alexandra Leunen est diplômée en marketing de l'EPHEC, détient un certificat en User Research & Design de l'Université Libre de Bruxelles et est diplômée de l'International Advertising Association. Elle est administrateur de sociétés, parmi lesquelles Smartphoto Group.

Début de mandat : mars 2018.

Échéance de mandat : juin 2022.

LES COMITÉS

Le Conseil d'Administration du gérant statutaire a constitué trois comités.

Ascencio s'est dotée d'un comité d'audit conforme à l'article 526 *bis* introduit par la loi du 17 décembre 2008 dans le Code des Sociétés et d'un comité de nomination et de rémunération conforme à l'article 526 *quater* 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.

Le comité d'audit

Le comité d'audit est composé de trois administrateurs non exécutifs : Laurence Deklerck, Benoît Godts et Yves Klein. Deux d'entre eux sont administrateurs indépendants et disposent des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité. Leur mandat vient à échéance en même temps que leur mandat d'administrateur.

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 six fois au cours de l'exercice écoulé.

Les missions assumées par le comité d'audit sont notamment :

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne et de gestion des risques de la société ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire ;
- l'examen et le 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 ;
- rapport de l'auditeur interne indépendant ;
- politique de contrôle interne et rapport des dirigeants effectifs sur le contrôle interne ;
- résumé des litiges et provisions adéquates ;
- programme de compliance.

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 internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Le comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération est composé de trois administrateurs non exécutifs : Carl Mestdagh, Laurence Deklerck et Patrick Tacq. Leur mandat vient à échéance en même temps que leur mandat d'administrateur.

Le comité de nomination et 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 quatre fois au cours de l'exercice écoulé.

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

Le comité de nomination et de rémunération assiste et fait rapport au conseil dans toutes les matières relatives à la nomination et à la rémunération des administrateurs, du directeur général, des dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management de la Société.

En particulier, le comité est chargé de :

1. En ce qui concerne les nominations et renouvellements de mandats :

- évaluer périodiquement la taille et la composition optimale du Conseil d'Administration et de ses comités et soumettre des avis au Conseil d'Administration en vue de modifications éventuelles, dans le respect des règles légales et statutaires en cette matière ;
- mener, sous la direction de son Président, le processus de recherche de candidats, le cas échéant, avec l'aide de consultants, et examiner les candidatures présentées par les actionnaires, les administrateurs, ou par toute autre personne, ainsi que les candidatures spontanées ;
- gérer le processus de renouvellement des mandats et proposer au Conseil d'Administration des solutions de succession en cas de vacances prévisibles afin d'assurer la continuité des travaux du Conseil d'Administration et de ses comités et de maintenir l'équilibre des compétences et des expériences ;
- s'assurer de l'information et de la formation des nouveaux administrateurs, afin de leur permettre de rapidement prendre connaissance des caractéristiques de la Société, de ses activités et de son environnement économique, afin qu'ils puissent d'emblée exercer leur mandat dans les meilleures conditions.

2. En ce qui concerne les rémunérations :

- faire des propositions au Conseil d'Administration sur la politique de rémunération des administrateurs, du directeur général, des dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management ;
- faire des propositions au Conseil d'Administration sur la rémunération individuelle des administrateurs, du directeur général, des dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management, en ce compris, pour ces derniers, la rémunération variable et les primes de prestation à long

terme – liées ou non à des actions – octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers et les indemnités de départ ;

- faire des propositions au Conseil d'Administration sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération individuelle des administrateurs, du directeur général, des dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management ;
- 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 du rapport annuel ;
- commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société ;
- soumettre au Conseil d'Administration des propositions quant aux modalités et aux conditions relatives aux contrats des administrateurs, du directeur général, des dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management.

3. En ce qui concerne l'évaluation du Conseil d'Administration et de ses comités :

- évaluer le fonctionnement, les performances et l'efficacité du Conseil d'Administration et de ses comités et leurs interactions avec le Conseil d'Administration ;
- assurer la périodicité de ces évaluations, à réaliser au moins tous les trois ans ;
- mettre en place un processus d'évaluation fluide et des questionnaires adéquats ;
- soumettre au Conseil d'Administration les conclusions de ces évaluations et les mesures amélioratrices proposées ;
- réexaminer les règlements d'ordre intérieur et recommander, le cas échéant, au Conseil d'Administration les ajustements nécessaires.

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

- accompagné le processus de recrutement du nouveau CEO ;
- accompagné le processus de recrutement des nouveaux administrateurs ;
- 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 nomination et 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, Carl Mestdagh, de trois administrateurs non-exécutifs (Benoît Godts, Patrick Tacq et Stéphanie Boniface), et d'un administrateur non exécutif lié aux promoteurs Carl, Éric et John Mestdagh (Olivier Beguin), des dirigeants effectifs, du Directeur Asset Management & Acquisitions et du Head of Property Management & Développement. 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 trois 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 strict 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).

Les dirigeants effectifs

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

Outre Vincent H. Querton, qui assume la fonction de CEO, les dirigeants effectifs sont :

• 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 de 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, Secretary General & General Counsel

Stéphanie Vanden Broecke a rejoint Ascencio en 2008. Après plusieurs 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 droit des sociétés et en gouvernance d'entreprise. Elle est diplômée en droit de l'Université Libre de Bruxelles et est titulaire d'un master en Relations Internationales de l'Université Catholique de Leuven. Elle est également diplômée en Risk Management de l'ICHEC entreprises.

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 nécessaire 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.



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 politique de rémunération a été établie en conformité avec les dispositions de la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées, ainsi qu'avec les recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (« Code 2009 »).

Elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion d'Ascencio SCA et de ses filiales d'une manière qui permet de les attirer, les retenir et les motiver, tout en maintenant une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

Le présent rapport sur la rémunération, mentionne les grands principes de cette politique et la manière dont ils ont été appliqués au cours de l'exercice.

Chaque déviation significative au cours d'un exercice par rapport à la politique de rémunération, ainsi que les modifications importantes qui auraient été apportées à cette politique, sont expressément mentionnées.

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, Ascencio SA

Le mode de rémunération du gérant statutaire est décrit dans les statuts d'Ascencio SCA. Il ne peut donc être modifié que par une décision de modification des statuts prise par l'assemblée générale des actionnaires d'Ascencio SCA.

Le gérant reçoit une part du bénéfice de la SIR. Il aura, en outre, droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la SIR. 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 SIR, est donc convergent avec l'intérêt de tous les actionnaires.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération du gérant s'élève à 898 K EUR.

• Les administrateurs non exécutifs d'Ascencio SA

La rémunération des administrateurs non exécutifs d'Ascencio SA est fixée par l'assemblée générale d'Ascencio SA, sur proposition de son Conseil d'Administration, qui lui-même a reçu des propositions du comité de rémunération et de nomination. Cette rémunération est à charge d'Ascencio SCA.

La rémunération se compose :

- d'un montant annuel fixe ;
- de jetons de présence.

La rémunération de base du Président du Conseil d'Administration du gérant statutaire est de 15 K EUR HTVA par an et de 6 K EUR HTVA par an pour les autres administrateurs non exécutifs.

Le jeton de présence est de 1,5 K 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 nomination et 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 214 K EUR. Elle sera payée courant juin 2019 suite à l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire.

Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus et

formules d'intéressement à long terme et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

Conformément à la loi, les administrateurs sont révocables ad nutum, sans indemnité.

• Le Chief Executive Officer (« CEO »)

L'administrateur délégué d'Ascencio SA, qui est le seul administrateur exécutif, exerce la fonction de CEO. Il a également la qualité de représentant permanent du gérant statutaire et de dirigeant effectif d'Ascencio SCA au sens de l'article 14 § 3 de la loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Le mandat du CEO en sa qualité d'administrateur exécutif d'Ascencio SA n'est pas rémunéré.

Sa rémunération en tant que CEO est fixée par le Conseil d'Administration, sur proposition du comité de nomination et de rémunération et est à charge d'Ascencio SCA. Cette rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

La rémunération fixe est déterminée sur base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat et est non

indexée. La rémunération variable récompense une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, elle ne pourra dépasser 25 % de la rémunération totale (fixe et variable). La rémunération variable sera payée par Ascencio avant la fin de l'année civile.

Aux fins de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le cas échéant, le Conseil d'Administration - sur proposition du comité de nomination et de rémunération - évalue avant la fin de chaque exercice les prestations du CEO, au regard des objectifs fixés pour cet exercice. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs financiers et immobiliers, quantitatifs et qualitatifs, auxquels une pondération est attribuée.

Ascencio prend en charge les frais opérationnels raisonnablement exposés par le CEO dans l'exécution de ses missions, sur présentation de documents justificatifs et, si la nature et le montant l'exigent, sujet à accord préalable d'Ascencio. Ces frais ne pourront pas dépasser une enveloppe budgétaire fixée chaque année par le Conseil d'Administration d'Ascencio SA.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur portable et d'une connexion Internet sécurisée, le CEO ne bénéficie pas d'autre avantage en nature.

	Mestdagh Carl	Godts Benoît	Fautré Serge	Deklerck Laurence	Klein Yves	Tacq Patrick	Beguín Olivier	Boniface Stéphanie	Leunen Alexandra	Querton Vincent	Total
Conseil d'Administration	6	8	5	7	9	9	5	4	5	0	
Comité d'audit	0	5	0	4	6	0	0	0	0	0	
Comité d'investissement	1	3	0	0	0	3	2	2	0	0	
Comité de nomination et de rémunération	4	0	0	5,5	0	3	0	0	0	0	
Comité administrateurs indépendants	0	0	0	1	2	4	0	3	0	0	
Total des présences au 30/09/2018	11	16	5	17,5	17	19	7	9	5	0	
Rémunération de base (EUR)	15.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	3.000	3.000	3.000	0	54.000
Jetons (1.500 EUR/séance)	16.500	24.000	7.500	26.250	25.500	28.500	10.500	13.500	7.500	0	159.750
Total de la rémunération au 30/09/2018 (EUR)	31.500	30.000	13.500	32.250	31.500	34.500	13.500	16.500	10.500	0	213.750



En cas de rupture à l'initiative d'Ascencio SCA des conventions liant le CEO à Ascencio SCA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement, dans lesquels aucune indemnité n'est due, le CEO a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat égale à 12 mois de rémunération, correspondant à la moyenne mensuelle de la rémunération fixe et variable au cours des douze mois précédant la rupture.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération annuelle fixe du CEO se globalise à 293 K EUR⁵.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération variable du CEO a été décidée en tenant compte sur les plans quantitatif et qualitatif d'objectifs et critères de performance (résultat EPRA, performance immobilière du portefeuille, coût de financement et gestion des ressources humaines). Des objectifs spécifiques à l'exercice écoulé ont également été retenus (organisation du pôle immobilier, développement de la politique marketing et communication, politique commerciale et développement de la vision stratégique de la société). La rémunération variable du CEO pour l'exercice écoulé s'élève à 88 K EUR.

• Les autres dirigeants effectifs d'Ascencio SCA

Les autres dirigeants effectifs sont rémunérés dans le cadre d'un contrat de travail employé. Le Conseil d'Administration décide du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun de ces « autres » dirigeants d'Ascencio SCA, sur proposition du comité de nomination et de rémunération, qui lui-même aura préalablement entendu le CEO à ce sujet.

La rémunération fixe est déterminée sur base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, et pour des profils comparables dans des entreprises comparables, notamment financières et immobilières. Ces informations sont recueillies par le comité de nomination et de rémunération.

La rémunération fixe est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier.

La rémunération variable récompense une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation. Afin de déterminer la

hauteur de la rémunération variable à octroyer, le cas échéant, le Conseil d'Administration - sur proposition du comité de nomination et rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO - évalue avant la fin de chaque exercice les prestations des autres dirigeants effectifs au cours de l'exercice, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs financiers et immobiliers, quantitatifs et qualitatifs, auxquels une pondération est attribuée.

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 nomination et de rémunération qui ensuite soumet son avis au Conseil d'Administration.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération variable des autres dirigeants effectifs a été décidée en tenant compte de critères récurrents liés à leur fonction. Des objectifs individuels complémentaires ont également été retenus, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de chacun d'entre eux.

Il n'est pas prévu un droit de recouvrement au bénéfice de la société ou au bénéfice des dirigeants effectifs si la rémunération variable qui a été attribuée devait s'avérer l'avoir été sur la base d'informations financières erronées.

Les autres dirigeants effectifs bénéficient d'une voiture de société et des accessoires qui y sont habituellement liés. Ils disposent également d'un téléphone portable, d'un ordinateur portable et d'un forfait de frais de représentation. Ils bénéficient de contributions patronales à une assurance hospitalisation et à une assurance groupe.

Les contrats de travail à durée indéterminée conclus avec les autres dirigeants effectifs ne comprennent pas de dispositions spécifiques en matière de fin de contrat.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération fixe et variable des autres dirigeants effectifs se globalise à 408 K EUR, en ce compris des avantages en nature dont le coût global est estimé à 56 K EUR.

⁵ Ce montant inclut la rémunération perçue par la SPRL AN&MO pour les missions spécifiques qu'elle exécute pour la succursale française d'Ascencio SCA (stratégie d'investissement, accompagnement du développement, recherche des projets d'investissements et gestion des actifs).



RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Principes

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Ascencio est régie simultanément :

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 523, 524 et 524 *ter* du Code des Sociétés ;
- par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- ainsi que par les règles prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice écoulé sont décrites ci-après.

Dispositions légales applicables

I. Article 523 du Code des Sociétés

Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, si un Administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration, il doit le communiquer aux autres membres avant la délibération du Conseil. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans son chef, doivent figurer dans le procès-verbal du Conseil d'Administration qui devra prendre la décision. Le Commissaire de la Société doit en être informé et l'Administrateur concerné ne peut assister aux délibérations du Conseil d'Administration relatives aux opérations ou aux décisions concernées, ni prendre part au vote. Le procès-verbal y relatif est ensuite reproduit dans le rapport de gestion.

II. Article 524 du Code des Sociétés

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 524 du Code des Sociétés impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au Conseil d'Administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration et l'appréciation du Commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

III. Articles 37 et 49 § 2 de la Loi SIR

L'article 37 de la Loi SIR impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation, les autres actionnaires d'une société du périmètre de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité de direction de la SIR. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, en vertu de l'article 49 § 2 de la Loi SIR, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

IV. Mentions obligatoires

Au cours de l'exercice écoulé, une décision du Conseil d'Administration a donné lieu à l'application de la procédure visée à l'article 523 du Code des Sociétés.

- Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 2 février 2018, Carl Mestdagh s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision relative à une demande de réduction de loyer de la société Mestdagh SA pour cinq magasins.

L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-dessous :

« Après une brève description des immeubles concernés et de leur environnement commercial, le Conseil décide, à la lumière des éléments financiers communiqués et des facultés de relocation évoquées, qu'il ne peut être fait droit aux demandes formulées par Mestdagh SA sauf pour ce qui concerne le site de Frameries où le loyer annuel réduit demeure supérieur à l'ERV. Cette décision n'est pas susceptible de causer un préjudice à la Société et à ses actionnaires puisque que, pour le site de Frameries, elle est réalisée à des conditions normales de marché pour des demandes de même nature. »

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a réalisé aucune opération constitutive d'une transaction visée à l'article 524 du Code des Sociétés.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a réalisé aucune opération constitutive d'une transaction visée à l'article 37 de la Loi SIR.



Dispositions de la Charte de gouvernance

I. Politique d'Ascencio SCA relative aux opérations avec un administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des Sociétés (à l'exception des corporate opportunities)

Si Ascencio SCA se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des Sociétés (à l'exception des corporate opportunities pour lesquelles seules sont applicables les règles de la présente Charte, sans préjudice des dispositions légales en matière de conflits d'intérêts), Ascencio SCA estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'Administration ; que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des Sociétés, figurent dans le procès-verbal du Conseil d'Administration qui devra prendre la décision ; qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'Administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ; que, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt social d'Ascencio SCA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Ascencio SCA serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération doit être conclue aux conditions normales du marché.

Cette opération sera mentionnée dans le chapitre « Gouvernance d'entreprise » du rapport annuel, sans toutefois que l'entièreté du procès-verbal relatif à l'opération concernée doive y être reproduite.

II. Corporate opportunities

Les administrateurs d'Ascencio SA étant nommés, notamment en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est possible qu'ils exercent des mandats ou fonctions dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières.

Dès lors, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'Administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Ascencio SCA a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts.

L'administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'Administration l'existence d'une telle situation. Le Président veille également à identifier l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'administrateur concerné et le Président du Conseil d'Administration examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'Administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'administrateur concerné estimerait qu'il est plus judicieux qu'il s'abstienne, il se retire du processus délibératif et décisionnel : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'Administration lorsque le point y est discuté, ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'Administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit Ascencio SCA soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui d'Ascencio SCA à ce que l'opération soit conclue par une autre société que Ascencio SCA). Dans ce dernier cas, l'entièreté des passages relevant du procès-verbal du Conseil d'Administration devra en outre être reproduite dans le rapport de gestion.



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 clés 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.

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.

Éthique 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 toute personne travaillant en son sein agisse conformément à la déontologie et aux principes de bonne conduite 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 européen⁶ (ci-après le « Règlement ») et de la loi⁷ (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 membres de l'organe visé supra, disposent 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'elle est tenue 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 ;

⁶ 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.

⁷ 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.

- 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 transaction⁸ 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 la FSMA.

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

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 »

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.

⁸ C'est-à-dire toute transaction ultérieure une fois le montant de 5 K EUR atteint au cours d'une année civile.



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 »

La fonction d'auditeur interne a été confiée pour un terme de trois ans à Monsieur Christophe Quiévreux (« BDO ») soit jusqu'au 30 septembre 2017. Ce mandat a été prolongé d'une année, soit jusqu'au 30 septembre 2018.

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 ce 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 paiements (achats, investissements et débours principaux) ;
- la revue des principaux risques financiers.

Sur un cycle de trois ans, l'audit interne porte 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 cycle complet a été clôturé au 30 septembre 2017 et le rapport de l'auditeur interne pour l'exercice écoulé a porté sur le processus de location. Ce rapport a été présenté au comité d'audit qui en a fait le relais au Conseil d'Administration.

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 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions au 30 septembre 2018. 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 ;*

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 ce qui concerne les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration, il est renvoyé à la section « Composition du Conseil d'Administration » du présent rapport.

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 de la publication au Moniteur Belge de l'autorisation accordée à savoir du 27 janvier 2015. Cette autorisation est renouvelable. Le solde du capital autorisé s'élève au 30 septembre 2018 à 33.744.078 EUR.

Conformément à l'article 12 des mêmes statuts, l'autorisation accordée au gérant d'acquérir ou d'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 a expiré.

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 prévus 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 Vincent H. Querton et Ascencio SCA dans l'hypothèse où la Société mettrait fin à la convention de management les liant de manière anticipée et unilatérale. Pour une évaluation de cette indemnité potentielle, nous nous référons à la section « Rapport de rémunération » du présent rapport.

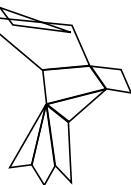


*« Nous pensons nos **#RetailParks** comme étant de véritables lieux de vie où se créent du **#LienSocial**. Pour ce faire, nous mettons l'accent sur un cadre arboré, une mixité de l'offre commerciale et des espaces de repos pour que chacun y trouve son bonheur »*

*Ici, le **#ParcCommercialDesCyprés** (France) s'articule autour d'un parking aisé, bordé d'une promenade semi-ombragée et de plantations typiques du sud de la France.*



Rapport financier



76 – ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

76 – BILAN CONSOLIDÉ

78 – COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

79 – ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

80 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

81 – ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

83 – NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

83 – Note 1 : Informations générales et méthodes comptables

89 – Note 2 : Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

89 – Note 3 : Gestion des risques financiers

91 – Note 4 : Information sectorielle

93 – Note 5 : Immobilisations incorporelles

94 – Note 6 : Immeubles de placement

98 – Note 7 : Autres immobilisations corporelles

98 – Note 8 : Actifs financiers courants et non courants

99 – Note 9 : Catégories et désignation des instruments financiers

100 – Note 10 : Créances commerciales courantes

101 – Note 11 : Créances fiscales et autres actifs courants

101 – Note 12 : Comptes de régularisation de l'actif

101 – Note 13 : Capital social et primes d'émission

102 – Note 14 : Provisions

103 – Note 15 : Dettes financières courantes et non courantes

104 – Note 16 : Instruments financiers dérivés

106 – Note 17 : Autres passifs financiers non courants

106 – Note 18 : Passifs d'impôts différés

106 – Note 19 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

107 – Note 20 : Comptes de régularisation du passif

107 – Note 21 : Revenus locatifs

107 – Note 22 : Charges relatives à la location

107 – Note 23 : Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

108 – Note 24 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

108 – Note 25 : Frais techniques

108 – Note 26 : Frais commerciaux

108 – Note 27 : Frais de gestion immobilière

109 – Note 28 : Autres charges immobilières

109 – Note 29 : Frais généraux

109 – Note 30 : Autres revenus et charges d'exploitation

109 – Note 31 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

110 – Note 32 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement

110 – Note 33 : Revenus financiers

110 – Note 34 : Charges d'intérêts nettes

110 – Note 35 : Autres charges financières

110 – Note 36 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

111 – Note 37 : Impôts des sociétés

111 – Note 38 : Résultat par action

112 – Note 39 : Information relative aux parties liées

112 – Note 40 : Rémunération des dirigeants

113 – Note 41 : Filiales

114 – Note 42 : Remuneration du commissaire

114 – Note 43 : Événements postérieurs à la date de clôture

115 – RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2018

119 – COMPTES STATUTAIRES

126 – LEXIQUE DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (« IAP »)

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2018	30/09/2017
ACTIF			
I ACTIFS NON COURANTS			
A Goodwill		0	0
B Immobilisations incorporelles	5	0	41
C Immeubles de placement	6	619.029	613.317
D Autres immobilisations corporelles	7	1.168	1.594
E Actifs financiers non courants	8	1.025	1.242
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		621.222	616.194
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	4.307	4.000
E Créances fiscales et autres actifs courants	11	1.392	1.972
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.027	2.919
G Comptes de régularisation	12	311	329
TOTAL ACTIFS COURANTS		10.037	9.220
TOTAL DE L'ACTIF		631.258	625.414

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2018	30/09/2017
CAPITAUX PROPRES				
I	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		364.026	346.281
A	Capital	13	38.659	38.069
B	Primes d'émission	13	253.353	248.975
C	Réserves		37.989	18.040
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		39.770	27.347
	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10.221	-10.389
	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		-7.743	-14.327
	m. Autres réserves		16.182	15.409
D	Résultat net de l'exercice		34.024	41.197
II	INTÉRÊTS MINORITAIRES		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			364.026	346.281
PASSIF				
I	PASSIFS NON COURANTS		143.026	199.111
A	Provisions	14	21	105
B	Dettes financières non courantes		132.772	185.455
	a. Etablissements de crédit	15	132.227	183.887
	b. Location-financement	15	544	1.568
C	Autres passifs financiers non courants	16-17	6.876	10.316
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
F	Passifs d'impôts différés	18	3.357	3.235
	a. Exit tax		2.696	2.696
	b. Autres		661	539
II	PASSIFS COURANTS		124.206	80.022
B	Dettes financières courantes		114.698	69.183
	a. Etablissements de crédit	15	63.660	25.590
	b. Location-financement	15	1.038	593
	c. Autres	15	50.000	43.000
C	Autres passifs financiers courants		0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		7.837	9.239
	a. Exit tax		0	428
	b. Autres	19	7.837	8.811
F	Comptes de régularisation	20	1.671	1.600
TOTAL DU PASSIF			267.232	279.133
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			631.258	625.414

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

RESULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		Note annexe	30/09/2018	30/09/2017
I	Revenus locatifs	21	40.954	40.782
III	Charges relatives à la location	22	50	-330
RÉSULTAT LOCATIF NET			41.004	40.452
IV	Récupération de charges immobilières		0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23	6.493	6.168
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	-6.668	-6.278
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		56	-45
RÉSULTAT IMMOBILIER			40.884	40.297
IX	Frais techniques	25	-635	-998
X	Frais commerciaux	26	-124	-162
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-337	-281
XII	Frais de gestion immobilière	27	-1.163	-973
XIII	Autres charges immobilières	28	-315	-280
CHARGES IMMOBILIERES			-2.575	-2.694
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			38.310	37.603
XIV	Frais généraux	29	-4.383	-3.397
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	30	-15	10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			33.912	34.216
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	31	-15	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	32	4.141	8.573
XIX	Autre résultat sur portefeuille		0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			38.038	42.789
XX	Revenus financiers	33	0	3
XXI	Charges d'intérêts nettes	34	-6.370	-7.165
XXII	Autres charges financières	35	-410	-370
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	36	3.292	6.584
RÉSULTAT FINANCIER			-3.488	-948
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			34.550	41.841
XXV	Impôt des sociétés	37	-526	-644
XXVI	Exit Tax		0	0
IMPÔTS			-526	-644
RÉSULTAT NET			34.024	41.197
- Résultat net - Part du groupe			34.024	41.197
- Résultat net - Intérêts minoritaires			0	0
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)			5,16	6,34

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)		Note annexe	30/09/2018	30/09/2017
I	RÉSULTAT NET		34.024	41.197
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		168	0
H	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts (*)	7	26	-113
RÉSULTAT GLOBAL			34.219	41.084
Attribuable à - Part du groupe			34.219	41.084
- 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)	30/09/2018	30/09/2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.919	3.341
Résultat de l'exercice	34.024	41.197
Résultat financier	3.488	948
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	15	0
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	526	644
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-4.130	-8.178
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-4.141	-8.573
+ Amortissements	61	65
+ Réductions de valeur	-50	330
Variation du besoin en fonds de roulement	-818	670
+/- Variation des créances commerciales	-257	273
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	580	-1.091
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	18	19
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-1.230	1.149
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	71	320
Variation des actifs et passifs non courants opérationnels	0	2.164
+/- Variation des actifs financiers non courants	0	-104
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	-428
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	0	2.696
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-84	-151
Impôts payés	-576	-2.945
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	32.447	34.349
- Acquisitions d'immeubles de placement	-4.930	-1.544
- Projets en développement en cours	0	-3.754
- Acquisition de sociétés immobilières	0	-14.187
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	432	-508
+ Cessions d'immeubles de placement	3.600	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-898	-19.992
Frais sur augmentation de capital	-32	-36
Variation nette des dettes financières	-7.169	19.143
Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	0	-13.584
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-56	29
Dividendes bruts payés	-16.442	-12.799
Charges financières décaissées	-6.743	-7.532
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-30.441	-14.779
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	4.027	2.919

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(000 EUR)			Réserves*				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032
Distribution de dividendes							-12.799	-12.799
Affectation aux réserves			15.005		162	4.703	-19.870	0
Augmentation de capital	797	6.735					-7.568	-36
Résultat net							41.197	41.197
Autres éléments reconnus dans le résultat global			-113					-113
Reclassification des réserves			2.119			-2.119		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2017	38.069	248.975	27.347	-10.389	-14.327	15.409	41.197	346.281

(000 EUR)			Réserves*				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2017	38.069	248.975	27.347	-10.389	-14.327	15.409	41.197	346.281
Distribution de dividendes							-16.443	-16.443
Affectation aux réserves			8.573		6.584	4.597	-19.754	0
Augmentation de capital	590	4.378					-5.000	-32
Résultat net							34.024	34.024
Autres éléments reconnus dans le résultat global			26	168				194
Reclassification des réserves			3.824			-3.824		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2018	38.659	253.353	39.770	-10.221	-7.743	16.182	34.024	364.026

* Réserves :

C.b. : Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

C.c. : Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

C.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

C.m. : Autres réserves

Augmentation de capital :

Le 27 février 2018, Ascencio a procédé à une augmentation de capital de 5.000.230,62 EUR par apport de créances de dividendes et création de 98.391 actions nouvelles.

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

- Affectation en capital social : 590.346,00 EUR
- Affectation en prime d'émission : 4.409.884,62 EUR sous déduction d'une somme de 31.620,28 EUR affectée à la couverture des frais de l'opération, soit un montant net de 4.378.264,34 EUR

Reclassification des réserves :

- **Reclassification des réserves de variations de juste valeur des immeubles vendus :**
 - Durant l'exercice 2016/2017, Ascencio a reclassé de la « Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » vers les « Autres réserves » un montant négatif de 2.119 KEUR correspondant à la variation de valeur enregistrée durant l'exercice 2015/2016 sur les immeubles vendus le 26 septembre 2016.
 - Durant l'exercice 2017/2018, Ascencio a reclassé de la « Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » vers les « Autres réserves » un montant négatif de 3.824 KEUR correspondant au solde des variations de valeur cumulées au 30/09/2017 relatif à l'immeuble d'Overijse vendu le 9 mars 2018.

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 2018 et couvrant la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 29 novembre 2018.

Les chiffres de l'exercice précédent présentés couvrent la période du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017.

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 ») publiés et effectives au 30 septembre 2018 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, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2017

- Amendement à la norme IAS 7 « Initiative concernant les informations à fournir » ;
- Amendements à la norme IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes » ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 (partiellement applicable au 1^{er} octobre 2017 et au 1^{er} octobre 2018) ;

Ces nouvelles normes et interprétations n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés.

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2017

- Nouvelle interprétation IFRIC 22 « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » (applicable au 1^{er} octobre 2018) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux » (applicable au 1^{er} octobre 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 9 « Instruments financiers » (applicable au 1^{er} octobre 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » (applicable au 1^{er} octobre 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 16 « Contrats de location » (applicable au 1^{er} octobre 2019) ;
- Nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable au 1^{er} octobre 2021, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Plan Amendment, Curtailment or Settlement » (applicable au 1^{er} octobre 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Intérêts à long terme dans entreprises associées et coentreprises » (applicable au 1^{er} octobre 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 40 « Transferts d'immeubles de placement » (applicable au 1^{er} octobre 2018) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » (applicable au 1^{er} octobre 2018) ;
- Amendement à la norme IFRS 4 « Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance » (applicable au 1^{er} octobre 2018) ;
- Amendement à la norme IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative » (applicable au 1^{er} octobre 2019) ;

- Amendement à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » (applicable au 1^{er} octobre 2018) ;
- Clarification de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » (applicable au 1^{er} octobre 2018).
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards issued in March 2018 (applicable au 1^{er} octobre 2020, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 (partiellement applicable au 1^{er} octobre 2017 et au 1^{er} octobre 2018) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2015-2017 publiées en décembre 2017 (applicable au 1^{er} octobre 2019, sous réserve d'approbation par l'UE).

Le groupe est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus. Parmi ceux-ci, les aspects les plus pertinents pour Ascencio sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » (applicable au 1^{er} octobre 2018) :

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 « Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation ».

Sur base d'une analyse de la situation d'Ascencio au 30 septembre 2018, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à comptabiliser plus rapidement des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit qui leur est associé, Ascencio n'anticipe pas d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés.

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients » (applicable au 1^{er} octobre 2018) :

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations qui leur sont associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés d'Ascencio car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Ascencio. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance mis à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés de manière progressive tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Ascencio n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

- IFRS 16 « Leases » (applicable au 1^{er} octobre 2019) :

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des contrats de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 « Contrats de location » ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement, et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et maintient l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Ascencio agit presque exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers statutaires ou consolidés. Dans les cas limités où Ascencio est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. dans le cas de location de voitures, d'immeubles utilisés par le Groupe, ...), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan statutaire et consolidé.

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en milliers d'euros. Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : les immeubles de placement¹, l'immeuble occupé par Ascencio (comptabilisé en autres immobilisations corporelles), les immeubles de placement détenus en vue de la vente, les actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction.

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 globale. 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. Ultérieurement, ils sont 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'IAS 39, 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.

¹ 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 6,9 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation applicables localement selon que l'immeuble a 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.

Méthode appliquée jusqu'au 30/09/2016 :

Lors d'une acquisition, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure étaient 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 était repris au compte de résultats pour la période où il était survenu, et était 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.

Méthode appliquée depuis le 01/10/2016 :

Depuis le 1^{er} octobre 2016, les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, sont reconnus directement en compte de résultats.

Cette modification a pour but (i) de simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) de s'aligner sur les pratiques d'autres SIR en Belgique ou d'autres sociétés comparables (Real Estate Investment Trusts) à l'étranger.

Comptabilisation lors de la réalisation d'un immeuble

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 sur vente 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 soient achevés.

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 gratifiés 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 un expert indépendant (cf note 6).

La juste valeur des swaps de taux d'intérêt est le montant estimé qu'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 16).

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 - Modifications potentielles de la législation en matière environnementale).

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 2018 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, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018. 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 2018, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 s'élève à 40,8 % au niveau consolidé et à 39,0 % au niveau statutaire.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2019 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, à 44,4 % au niveau consolidé (dans l'hypothèse où le dividende est entièrement payé en espèces, c'est-à-dire en l'absence de dividende optionnel en actions).

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 30/09/2018, 77,8% 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 au minimum à 70 % 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 2018 (soit 247,47 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 167,50 millions EUR, représentant 67,7 % de l'endettement total, est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de l'endettement, soit 79,97 millions EUR est à taux variable, dont 55,00 millions EUR sont couverts par une option CAP.

Sur base des couvertures mises en place (IRS et CAP), de la structure et du niveau de l'endettement financier au 30 septembre 2018, l'impact d'une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières estimée à 0,25 millions EUR.

En vue de bénéficier du niveau particulièrement bas des taux d'intérêt, Ascencio a, depuis octobre 2015, conclu des contrats de couverture de taux (IRS et CAP) avec départ différé pour des périodes allant jusque 2023. Le détail des contrats conclus est repris à la note 16.

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 2017/2018, la variation de la courbe des taux d'intérêts s'est traduite pour Ascencio par une variation positive de 3,29 millions EUR de la juste valeur des instruments financiers de couverture. Au 30 septembre 2018, ces contrats ont une valeur négative de -4,24 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 1,62 millions 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 2018, Ascencio dispose de 290,5 millions EUR de lignes de crédit auprès de quatre institutions financières belges et deux banques françaises, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2018 à 2025. Ascencio dispose au 30 septembre 2018 d'un solde non utilisé de 102,3 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 50,00 millions EUR. Au 30 septembre 2018, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 50,00 millions EUR. Afin de couvrir le risque de non renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe, d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de billets de trésorerie.

Au 30 septembre 2018, l'ensemble des dettes financières s'élèvent à 247,47 millions EUR. L'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit :

- 2018/2019 : 114,70 millions EUR
- 2019/2020 : 31,43 millions EUR
- 2020/2021 : 1,39 millions EUR
- 2021/2022 : 26,18 millions EUR
- 2022/2023 : 61,14 millions EUR
- 2023/2024 : 1,08 millions EUR
- 2024/2025 : 10,56 millions EUR
- >2024/2025 : 0,99 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 2018, la Société est en relation d'affaires avec différentes banques :

- Au 30 septembre 2018, 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 et ING.
- Au 30 septembre 2018, les banques contreparties des instruments de couvertures de taux sont, par ordre alphabétique, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC, ING et Natixis.

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). Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits.

En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de « cross-default »). Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans un futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

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.

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.

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 2018, les immeubles commerciaux représentent 99,3 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé d'un bien immobilier à usage mixte de bureaux et entrepôts et de 2 appartements.

Au 30 septembre 2018, les immeubles situés en Belgique représentent 61,4 % de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 33,2 % et ceux situés en Espagne 5,4 %.

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.

Au 30 septembre 2018, deux locataires représentent 10 % ou plus des revenus locatifs consolidés :

- Grand Frais : 11,7 %
- Mestdagh : 10,3 %

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
I	Revenus locatifs	25.240	25.070	13.803	13.911	1.912	1.801	0	0	40.954	40.782
III	Charges relatives à la location	44	-111	6	-219	0	0	0	0	50	-330
RÉSULTAT LOCATIF NET		25.283	24.959	13.809	13.692	1.912	1.801	0	0	41.004	40.452
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.828	3.706	2.469	2.273	196	189	0	0	6.493	6.168
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.012	-3.788	-2.460	-2.301	-196	-189	0	0	-6.668	-6.278
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	56	-45	0	0	0	0	0	0	56	-45
RÉSULTAT IMMOBILIER		25.155	24.832	13.817	13.664	1.912	1.801	0	0	40.884	40.297
IX	Frais techniques	-515	-837	-80	-161	-40	0	0	0	-635	-998
X	Frais commerciaux	-82	-102	-42	-42	0	-18	0	0	-124	-162
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-277	-183	-60	-98	0	0	0	0	-337	-281
XII	Frais de gestion immobilière	-967	-788	-195	-185	0	0	0	0	-1.163	-973
XIII	Autres charges immobilières	-202	-187	-113	-93	0	0	0	0	-315	-280
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.044	-2.097	-490	-579	-40	-18	0	0	-2.575	-2.694
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		23.111	22.735	13.327	13.085	1.872	1.783	0	0	38.310	37.603
XIV	Frais généraux	0	0	0	0	0	0	-4.383	-3.397	-4.383	-3.397
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-14	9	-1	1	0	0	0	0	-15	10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		23.097	22.744	13.326	13.086	1.872	1.783	-4.383	-3.397	33.912	34.216
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	0	0	0	0	0	0	0	-15	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1.864	3.659	1.823	3.766	4.181	1.148	0	0	4.141	8.573
XIX	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		21.218	26.403	15.150	16.852	6.053	2.931	-4.383	-3.397	38.038	42.789

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
XX Revenus financiers	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
XXI Charges d'intérêts	0	0	0	0	0	0	-6.370	-7.165	-6.370	-7.165
XXII Autres charges financières	0	0	0	0	0	0	-410	-370	-410	-370
XXIII Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	0	0	3.292	6.584	3.292	6.584
RÉSULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	-3.488	-948	-3.488	-948
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	21.218	26.403	15.150	16.852	6.053	2.931	-7.871	-4.345	34.550	41.841
XXV Impôt des sociétés	-25	-81	-237	-341	-264	-222	0	0	-526	-644
XXVI Exit Tax	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPÔTS	-25	-81	-237	-341	-264	-222	0	0	-526	-644
RESULTAT NET	21.193	26.322	14.913	16.511	5.789	2.709	-7.871	-4.345	34.024	41.197

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Immobilisations incorporelles	0	41	0	0	0	0	0	0	0	41
Immeubles de placement	380.094	381.191	205.635	203.203	33.300	28.923	0	0	619.029	613.317
Autres immobilisations corporelles	1.168	1.101	0	493	0	0	0	0	1.168	1.594
Autres actifs non courants	621	837	9	9	396	396	0	0	1.025	1.242
Actifs courants	4.204	4.646	5.636	4.475	197	99	0	0	10.037	9.220
TOTAL DE L'ACTIF	386.086	387.816	211.280	208.180	33.893	29.418	0	0	631.258	625.414

NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	41	81
Transfert des immobilisations corporelles	0	0
Acquisitions	0	0
Amortissements	-41	-40
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	41

Au 30/09/2017, les immobilisations incorporelles se composaient de logiciels de gestion (Property Management et comptabilité) acquis et développés durant les années 2012 et 2013.

NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Immeubles disponibles à la location	619.028	609.693
Projets de développement	0	3.624
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	619.028	613.317

Les immeubles de placement comprennent les immeubles disponibles à la location (cf. 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)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	609.693	572.132
Acquisitions	3.589	28.859
Transfert du compte projets de développement	5.051	0
Cessions	-3.359	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	4.055	8.702
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE (1)	619.028	609.693

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 réalisé 4,9 millions EUR d'investissements. Ceux-ci ont porté sur

- l'acquisition du magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet ;
- l'achèvement des travaux du supermarché Carrefour Market à Anderlecht dans le projet Nautilus ;
- la construction d'une extension du magasin Grand Frais de Chasse-sur-Rhône.

Désinvestissements de l'exercice :

Le 9 mars 2018, Ascencio a cédé l'immeuble mixte (bureau et entrepôts) de 9.259 m² situé à Overijse, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

Variation de valeur à périmètre constant :

À périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 0,6 %.

Immeubles détenus en leasing :

Au 30 septembre 2018, 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 771 KEUR et sont comptabilisées au passif dans les comptes arrêtés au 30/09/2018.

B. Projets de développement

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3.624	0
Investissements	1.341	0
Acquisitions	0	3.753
Transfert aux immeubles de placement	-5.051	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	86	-129
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	3.624

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 2017, un projet de développement était en cours, portant sur l'acquisition d'un supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus en cours de construction. Ce magasin est exploité par le groupe Mestdagh depuis juillet 2018. Il génère un revenu locatif de 0,26 million EUR par an.

VALORISATION À LA JUSTE VALEUR

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 30 septembre 2018 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 2017/2018, 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 (rénovations 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 30/09/2018 (000 EUR)	METHODE D'EVALUATION	DONNEES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDEREE
Belgique	380.093	Capitalisation	Valeur locative estimée	47 €/m ²	175 €/m ²	97 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,00%	8,76%	6,46%
France	205.635	Capitalisation	Valeur locative estimée	52 €/m ²	314 €/m ²	135 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,64%	7,65%	6,28%
Espagne	33.300	Capitalisation	Valeur locative estimée	103 €/m ²	222 €/m ²	177 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,78%	6,54%	5,99%
TOTAL	619.028					

PAYS	JUSTE VALEUR 30/09/2017 (000 EUR)	METHODE D'EVALUATION	DONNEES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDEREE
Belgique	377.567	Capitalisation	Valeur locative estimée	47 €/ /m ²	176 €/ /m ²	96 €/ /m ²
			Taux de capitalisation	3,76%	8,97%	6,45%
France	203.203	Capitalisation	Valeur locative estimée	57 €/ /m ²	234 €/ /m ²	122 €/ /m ²
			Taux de capitalisation	5,79%	9,39%	6,38%
Espagne	28.923	Capitalisation	Valeur locative estimée	103 €/ /m ²	215 €/ /m ²	173 €/ /m ²
			Taux de capitalisation	5,90%	6,75%	6,14%
TOTAL	609.693					

La valeur locative estimée (VLE) d'un immeuble dépend de plusieurs facteurs et principalement de sa localisation (villes principales, villes secondaires de province), 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. Ces facteurs expliquent l'écart entre les VLE minimales et maximales.

La durée résiduaire des contrats ainsi que les surfaces locatives sont disponibles dans le rapport de gestion – rapport immobilier ci-avant.

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 14.715 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5 % des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 15.023 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 43.111 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 0,5 % du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 40.289 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 termes 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 les départements financier et immobilier, 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	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1.069	1.182	525	41	1.594	1.224
Entrées	0	0	60	508	60	508
Sorties	0	0	-493	0	-493	0
Amortissements	0	0	-20	-25	-20	-25
Variation de valeur	26	-113	0	0	26	-113
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	1.095	1.069	73	525	1.168	1.594

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 1.095 KEUR. Cette partie d'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation de + 26 K EUR afin que sa valeur comptable corresponde à sa juste valeur au 30 septembre 2018. La fair value de la partie utilisée par Ascencio a été déterminée en proportion de la fair value déterminée par l'expert pour la partie non occupée par Ascencio mais par un tiers.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

NOTE 8 : ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0	0
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat	556	772
Prêts et créances	0	0
Autres	470	470
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.025	1.242
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0	0

La rubrique « Actifs à la juste valeur via le résultat » reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IAS 39 « *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* », qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 17).

NOTE 9 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS NON COURANTS	1.025	1.025	1.242	1.242	
Cautions versées	470	470	470	470	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS-CAP) désignés à la juste valeur par le compte de résultats	556	556	772	772	Niveau 2
ACTIFS COURANTS	9.377	9.377	7.936	7.936	
Créances commerciales	4.307	4.307	4.000	4.000	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.043	1.043	1.017	1.017	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.027	4.027	2.919	2.919	Niveau 2
TOTAL	10.402	10.402	9.178	9.178	

(000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS NON COURANTS	139.647	140.630	195.771	197.447	
Dettes bancaires	132.771	133.754	185.455	187.131	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultats	4.793	4.793	8.302	8.302	Niveau 2
Garanties reçues	2.083	2.083	2.014	2.014	Niveau 2
PASSIFS COURANTS	122.535	122.535	77.994	77.994	
Dettes bancaires	64.698	64.698	26.183	26.183	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	50.000	50.000	43.000	43.000	Niveau 2
Dettes commerciales	5.649	5.649	6.292	6.292	Niveau 2
Autres dettes courantes	2.188	2.188	2.519	2.519	Niveau 2
TOTAL	262.182	263.165	273.765	275.441	

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	Total
Créances non douteuses	197	138	3.925	4.260
Clients douteux	242	0	0	242
Réductions de valeur sur clients douteux	-195	0	0	-195
SOLDE AU 30/09/2018	244	138	3.925	4.307
Créances non douteuses	93	43	3.692	3.828
Clients douteux	660	0	0	660
Réductions de valeur sur clients douteux	-488	0	0	-488
SOLDE AU 30/09/2017	265	43	3.692	4.000

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 2018, les créances douteuses s'élèvent à 242 KEUR (contre 660 KEUR au 30 septembre 2017). Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 195 KEUR (contre 488 KEUR au 30 septembre 2017). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2018 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 (47 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 - Risque d'insolvabilité des locataires" 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)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	488	250
Dotations	0	323
Utilisations	-244	-84
Reprises	-49	-1
Acquisition filiales	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	195	488

NOTE 11 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Impôts	349	955
Rémunérations et charges sociales	0	0
Autres	1.043	1.017
TOTAL	1.392	1.972

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

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

NOTE 12 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
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	80	95
Autres	231	234
TOTAL	311	329

NOTE 13 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Capital souscrit	39.576	38.986
Frais d'augmentation de capital	-917	-917
TOTAL	38.659	38.069

Au 30 septembre 2018, le capital social s'élève à 39.576 KEUR et est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 256.252 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 2018 s'élèvent respectivement à 38.659 KEUR et à 253.353 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
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 19 décembre 2016	132.908
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 27 février 2018	98.391
NOMBRE D' ACTIONS AU 30 SEPTEMBRE 2018	6.595.985

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)	30/09/2018	30/09/2017
Pensions	0	0
Autres	21	105
TOTAL	21	105

Au 30 septembre 2017 et au 30 septembre 2018, les provisions se composent exclusivement du montant relatif au solde des 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.

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	105	256
Dotations	0	0
Utilisations	-84	-151
Reprises	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	21	105

NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Dettes financières non courantes	132.772	185.455
a. Etablissements de crédit	132.227	183.887
b. Location-financement	544	1.568
Dettes financières courantes	114.698	69.183
a. Etablissements de crédit	63.660	25.590
b. Location-financement	1.038	593
c. Autres - Billets de trésorerie	50.000	43.000
TOTAL	247.469	254.638

Au 30 septembre 2018, les dettes financières s'élèvent à 247.469 KEUR. Elles se répartissent en quatre types de financement :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 188.200 KEUR
- des dettes de location financement : 1.582 KEUR
- des crédits d'investissements: 7.687 KEUR
- des billets de trésorerie: 50.000 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	30/09/2017	199.900	23.700	105.000	71.200
	30/09/2018	188.200	62.300	115.400	10.500
Dettes de location financement	30/09/2017	2.161	578	1.582	0
	30/09/2018	1.582	1.038	544	0
Crédits d'investissements	30/09/2017	9.577	1.890	4.823	2.865
	30/09/2018	7.687	1.360	4.206	2.121
Billets de trésorerie	30/09/2017	43.000	43.000	0	0
	30/09/2018	50.000	50.000	0	0
TOTAL	30/09/2017	254.638	69.168	111.405	74.065
	30/09/2018	247.469	114.698	120.150	12.621

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 2018.

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2017	71.928	118.291	74.835	265.054
Au 30/09/2018	117.242	125.194	12.939	255.374

Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe :

Au 30 septembre 2018, Ascencio dispose de 290,5 millions EUR de lignes de crédit auprès de six banques (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, Caisse d'Epargne Nord Europe et Société Générale) utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2018 à 2025.

Au 30 septembre 2018, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 102,3 millions EUR.

Crédits d'investissement :

Au 30 septembre 2018, Ascencio dispose de 7,7 millions EUR de crédits d'investissement auprès de banques françaises, dont les échéances s'étalent de 2018 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 2018, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 50 millions EUR. Afin de couvrir le risque de non renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe (cf ci-avant), d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de billets de trésorerie.

Dettes à taux fixe – Dettes à taux variable

Au 30 septembre 2018, les dettes financières se composent de :

- 192.469 KEUR de dettes à taux variable (avant prise en compte des IRS (Interest Rate Swap)).
- 55.000 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 2018, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 55.983 KEUR. Cette estimation est mentionnée à titre informatif.

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

Coût moyen des dettes financières

Au cours de l'exercice 2017/2018, le coût moyen de l'endettement (marges, commissions de non utilisation et upfront fees de mise en place des crédits inclus) a continué de se réduire et s'est élevé à :

- 2,69 % après impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire incluant les charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS)
- 1,19 % 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 DÉRIVÉS

Au 30 septembre 2018, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 77,8 % 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 qui vise à sécuriser sur une horizon de plusieurs années les taux d'intérêts se rapportant au minimum à 70 % de son endettement financier.

Au 30 septembre 2018, la couverture du risque de taux d'intérêt était composée de :

- 23 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 332.500 KEUR, dont 112.500 KEUR étaient effectifs au 30/09/2018 et 220.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 6 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 90.000 KEUR, dont 55.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2018 et 35.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

Sur base de l'endettement financier au 30 septembre 2018 et des instruments de couverture de taux actifs à cette date, le ratio de couverture² est de 89,9 %.

² 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 financier.
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)	
						30/09/2018	30/09/2017
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-106	-318
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-53	-160
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-302	-463
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-302	-463
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-638	-850
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-2.863	-3.616
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-203	-191
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-86	-77
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	Euribor 3 mois	-73	-81
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-120	-75
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	38	62
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	58	78
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	49	77
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	70	83
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	196	213
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	Euribor 3 mois	74	96
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	Euribor 3 mois	0	12
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	Euribor 3 mois	-21	21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	Euribor 3 mois	-25	-22
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	Euribor 3 mois	7	10
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	Euribor 3 mois	20	26
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	Euribor 3 mois	23	23
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	Euribor 3 mois	10	0
IRS (*)	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	Euribor 3 mois	-	-
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	Euribor 3 mois	-	-
CAP acheté	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	Euribor 3 mois	8	47
CAP acheté	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	Euribor 3 mois	0	1
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	0	9
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	0	8
CAP acheté	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	Euribor 3 mois	0	5
CAP acheté	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	Euribor 1 mois	0	2

(*) IRS conclu après le 30/09/2018

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.

Au 30 septembre 2018, le résultat financier comprend un produit de 3,29 millions EUR (contre un produit de 6,58 million EUR au 30 septembre 2017), 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 1.620 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 : 2.015 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans : 7.529 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans : 771 KEUR

NOTE 17 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Instruments de couverture autorisés	4.793	8.302
Garanties reçues	2.083	2.014
TOTAL	6.876	10.316

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

NOTE 18 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Cette rubrique comporte :

- Les impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français :
 - 30/09/2017 : 539 KEUR
 - 30/09/2018 : 661 KEUR
- Le montant estimé de l'exit tax qui serait due en cas de fusion de la filiale Rix Retail S.A. dans Ascencio, soit 2.696 KEUR.

NOTE 19 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Fournisseurs	4.659	5.560
Locataires	990	732
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.188	2.519
TOTAL	7.837	8.811

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).
- des impôts dûs par les filiales belge et espagnole qui sont soumises au taux ordinaire de l'impôt des sociétés local.
- des provisions pour pécules de vacances et pour primes de fin d'année.

NOTE 20 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Revenus immobiliers perçus d'avance	139	35
Intérêts et autres charges courus non échus	1.533	1.565
Autres	0	0
TOTAL	1.671	1.600

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 21 : REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Loyers	41.252	41.009
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-298	-227
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
Redevances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	40.954	40.782

NOTE 22 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-19	-331
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	69	1
TOTAL	50	-330

NOTE 23 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	2.502	2.277
Refacturation de précomptes et taxes sur les immeubles loués	3.990	3.891
TOTAL	6.493	6.168

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

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.486	-2.389
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.182	-3.889
TOTAL	-6.668	-6.278

NOTE 25 : FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Frais techniques récurrents		
- Réparations	-525	-690
- Redevances de garantie totale	0	0
- Primes d'assurances	0	0
Frais techniques non récurrents		
- Grosses réparations	-110	-308
- Sinistres	0	0
TOTAL	-635	-998

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 26 : FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Commissions d'agence	-60	-87
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-41	-7
Honoraires avocats et frais juridiques	-23	-68
TOTAL	-124	-162

NOTE 27 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Honoraires versés aux gérants (externes)	-115	-108
Charges internes de gestion d'immeubles	-1.048	-865
TOTAL	-1.163	-973

NOTE 28 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Assurances	-57	-36
Taxes et impôts à charge de la société	-39	-63
Renting immobilier, emphytéoses, charges locatives	-219	-181
Autres	0	0
TOTAL	-315	-280

NOTE 29 : FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Frais de personnel	-1.009	-975
Rémunération du Gérant Statutaire	-897	-858
Rémunération des Administrateurs	-214	-147
Frais de fonctionnement	-534	-596
Honoraires	-1.358	-460
Taxe OPC	-310	-295
Amortissements	-61	-65
TOTAL	-4.383	-3.397

L'augmentation des frais généraux est principalement due aux frais relatifs à la due diligence et à la structuration d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'élèvent à 0,83 million EUR.

NOTE 30 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Autres produits d'exploitation	7	13
Autres charges d'exploitation	-21	-3
TOTAL	-15	10

NOTE 31 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Moins-value sur vente d'immeubles de placement	-15	0
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	0	0
TOTAL	-15	0

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	3.513	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-3.527	0
TOTAL	-15	0

NOTE 32 : VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	15.906	14.254
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-11.765	-5.681
TOTAL	4.141	8.573

NOTE 33 : REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Intérêts et dividendes perçus	0	3
TOTAL	0	3

NOTE 34 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-2.592	-2.849
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-3.779	-4.316
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.779	-4.316
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
(-) Autres charges d'intérêts	0	0
TOTAL	-6.370	-7.165

NOTE 35 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Frais bancaires et autres commissions	-410	-370
TOTAL	-410	-370

NOTE 36 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	3.292	6.584
TOTAL	3.292	6.584

NOTE 37 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2018	30/09/2017
SOCIETE MERE		
Résultat avant impôts	34.263	41.529
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable à la Société	-34.263	-41.529
Résultat imposable	0	0
Impôt au taux ordinaire	0	0
Autres impôts	-108	-145
Impôts différés	-122	-187
FILIALES		
Impôts exigibles	-297	-312
TOTAL	-526	-644

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 belge Rix Retail SA est soumise au régime d'impôt ordinaire des sociétés belge (33,99 %).
- la filiale espagnole Ascencio Iberia SA est également soumise au régime d'impôt ordinaire en Espagne (25 %).

Les impôts différés représentent la variation par rapport à l'exercice précédent du montant estimé de la taxation différée (retenue à la source de 5 %) des plus-values latentes sur les actifs français.

NOTE 38 : 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.

	30/09/2018	30/09/2017
Résultat net de l'exercice (000 EUR)	34.024	41.197
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.497.594
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	5,16	6,34

Le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice clôturé au 30 septembre 2018 se compose

- des 6.497.594 actions existant au début de l'exercice ;
- des 98.391 actions nouvelles émises le 27 février 2018 avec jouissance au 01/10/2017, pondérées à 100 %.

Le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice clôturé au 30 septembre 2017 se compose

- des 6.364.686 actions existant au début de l'exercice ;
- des 132.908 actions nouvelles émises le 19 décembre 2016 avec jouissance au 01/10/2016, pondérées à 100 %.

NOTE 39 : 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)	30/09/2018	30/09/2017
Revenus locatifs		
Mestdagh SA	3.979	4.020
Equilis SA	72	70
Achats de services		
Equilis SA	0	0
Rémunération du Gérant	897	858
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	214	147
Actif		
Créances commerciales Mestdagh SA	409	441
Créances commerciales Equilis SA	20	9

Les rémunérations octroyées aux dirigeants du gérant statutaire sont mentionnées dans la note 40 ci-après.

NOTE 40 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

La rémunération d'Ascencio SA, Gérant statutaire, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué, soit 897 KEUR pour l'exercice écoulé (858 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, du Comité d'Audit, du Comité de Rémunération et du Comité d'Investissement se sont élevés à 214 KEUR pour l'exercice écoulé (147 KEUR pour 2016/2017). 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, Vincent H. Querton, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux se sont élevées à 800 KEUR.

NOTE 41 : 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
RIX RETAIL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 536 582 323	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 42 : REMUNERATION DU COMMISSAIRE

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Audit des comptes	44	42
Autres missions effectuées par le Commissaire	11	5
TOTAL	55	47

NOTE 43 : 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 COMPTES CONSOLIDÉS CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2018

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de votre société (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 31 janvier 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société Ascencio durant 11 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant le bilan consolidé au 30 septembre 2018, ainsi que le compte de résultats, l'état du résultat global consolidé, un tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos à cette date et l'état consolidé des variations des capitaux propres, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total du bilan consolidé s'élève à 631.258 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 34.024 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 30 septembre 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit**Comment notre audit a-t-il traité le point clé de l'audit ?****Valorisation des immeubles de placement**

- Ascencio possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 619 millions au 30 septembre 2018 représentant 98% du total du bilan consolidé. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé et sur les fonds propres.
- Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction.
- Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont nommés par la Direction du Groupe. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.
- Le portefeuille (à l'exclusion des projets de développement) est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en compte en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liées aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- La valorisation du portefeuille est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjugué au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifie une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.

- Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par le Groupe.
- Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.
- Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobiliers, en particulier en ce qui concerne le taux de capitalisation et les loyers.
- Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.
- Avec l'aide d'un membre de notre équipe de spécialistes en valorisation immobilière, nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation et les loyers.
- Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliqué à ces transactions.
- Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.
- Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers: note 1, informations générales et méthodes comptables et Note 6, Immeubles de placement.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par cette dernière;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, 20 décembre 2018



Le commissaire

DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

COMPTES STATUTAIRES

ACTIF (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	0	41
C Immeubles de placement	443.983	442.311
D Autres immobilisations corporelles	1.168	1.102
E Actifs financiers non courants	106.286	98.461
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	551.437	541.915
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	3.478	2.787
E Créances fiscales et autres actifs courants	50.289	52.012
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.227	2.457
G Comptes de régularisation	168	147
TOTAL ACTIFS COURANTS	56.162	57.403
TOTAL DE L'ACTIF	607.599	599.317

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
CAPITAUX PROPRES		
A Capital	38.659	38.069
B Primes d'émission	253.353	248.975
C Réserves	37.825	17.875
<i>a. Réserve légale</i>	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	42.945	30.522
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-10.221	-10.389
<i>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</i>	-7.743	-14.327
<i>m. Autres réserves</i>	12.843	12.070
D Résultat net de l'exercice	34.024	41.197
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	363.862	346.116
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	121.942	176.042
A Provisions	21	105
B Dettes financières non courantes	116.044	166.568
<i>a. Etablissements de crédit</i>	115.500	165.000
<i>b. Location-financement</i>	544	1.568
C Autres passifs financiers non courants	5.216	8.831
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres passifs non courants	0	0
F Passifs d'impôts différés	661	538
II PASSIFS COURANTS	121.796	77.159
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	113.338	67.293
<i>a. Etablissements de crédit</i>	62.300	23.700
<i>b. Location-financement</i>	1.038	593
<i>c. Autres</i>	50.000	43.000
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.885	8.282
<i>a. Exit tax</i>	0	0
<i>b. Autres</i>	6.885	8.282
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	1.574	1.584
TOTAL DU PASSIF	243.739	253.201
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	607.599	599.317

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
I	Revenus locatifs	29.609	29.847
III	Charges relatives à la location	24	-185
RÉSULTAT LOCATIF NET		29.633	29.662
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.590	4.339
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.707	-4.433
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	58	-44
RÉSULTAT IMMOBILIER		29.574	29.524
IX	Frais techniques	-382	-737
X	Frais commerciaux	-82	-97
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-302	-261
XII	Frais de gestion immobilière	-1.143	-951
XIII	Autres charges immobilières	-106	-122
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.015	-2.168
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		27.559	27.356
XIV	Frais généraux	-4.204	-3.225
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	425	366
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		23.779	24.498
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	783	6.159
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		24.547	30.657
XX	Revenus financiers	9.367	8.901
XXI	Charges d'intérêts	-5.918	-6.677
XXII	Autres charges financières	-383	-349
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6.650	8.997
	- Variation de valeur des instruments de couverture	3.292	6.584
	- Quote-part de la variation de valeur des participations financières liée aux immeubles	3.358	2.413
RÉSULTAT FINANCIER		9.716	10.872
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		34.263	41.529
XXV	Impôt des sociétés	-239	-332
XXVI	Exit Tax	0	0
IMPÔTS		-239	-332
RÉSULTAT NET		34.024	41.197
Résultat net de base et dilué (€/action)		5,16	6,34

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
I	RÉSULTAT NET	34.024	41.197
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	168	0
B	Autres éléments du résultat global ^(*)	26	-113
RÉSULTAT GLOBAL		34.219	41.084

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

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
A	RÉSULTAT NET	34.024	41.197
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	11.598	19.755
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	4.141	8.572
	- exercice comptable	4.141	8.572
	- 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 (-)	3.292	6.584
	- exercice comptable	3.292	6.584
	- 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	4.165	4.599
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1ER, AL. 1ER	12.334	21.033
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	10.093	409

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRETE ROYAL DU 13/07/2014, MODIFIE PAR L'ARRETE ROYAL DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR	30/09/2018 (000 EUR)	30/09/2017 (000 EUR)
RESULTAT NET STATUTAIRE	34.024	41.197
(+) Amortissements	61	65
(+) Réductions de valeur	-24	185
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-3.358	-2.413
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	-3.292	-6.584
(+/-) Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	0	0
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	15	0
(+/-) Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-783	-6.159
= RESULTAT CORRIGE (A)	26.643	26.291
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	-3.749	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	0	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 REALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONERES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	-3.749	0
TOTAL ((A + B) x 80%)	18.315	21.033
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	-5.982	0
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	12.334	21.033
MONTANT DISTRIBUE	22.426	21.442
^(*) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés		
% DU RESULTAT CORRIGE DISTRIBUÉ	84,17%	81,56%

(000 EUR)			Réserves *				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2016	37.271	242.240	13.511	-10.389	-14.489	9.486	40.237	317.867
Distribution de dividendes							-12.799	-12.799
Affectation aux réserves			15.005		162	4.703	-19.870	0
Augmentation de capital	797	6.735					-7.568	-36
Résultat net							41.197	41.197
Autres éléments reconnus dans le résultat global			-113					-113
Reclassification des réserves			2.119			-2.119		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2017	38.069	248.975	30.522	-10.389	-14.327	12.070	41.197	346.116

(000 EUR)			Réserves *				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2017	38.069	248.975	30.522	-10.389	-14.327	12.070	41.197	346.116
Distribution de dividendes							-16.443	-16.443
Affectation aux réserves			8.573		6.584	4.597	-19.754	0
Augmentation de capital	590	4.378					-5.000	-32
Résultat net							34.024	34.024
Autres éléments reconnus dans le résultat global			26	168				194
Reclassification des réserves			3.824			-3.824		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2018	38.659	253.353	42.945	-10.221	-7.743	12.843	34.024	363.861

* Réserves :

C.b. : Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

C.c. : Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

C.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

C.m. : Autres réserves

LEXIQUE DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (« IAP »)

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 Mesures Alternatives de Performance (APM – Alternative Performance Measures) 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.

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).

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 aux 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 est fourni ci-après.

		30/09/2018	30/09/2017
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		6.370	7.165
Commissions de non utilisation de crédits		331	294
Frais de mise en place des crédits		37	34
Variation de valeur des options CAP		62	0
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	6.800	7.493
DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	253.138	254.639
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	2,69%	2,94%

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 est fourni ci-après

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
Dettes financières à taux fixe		55.000	56.784
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		112.500	120.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		55.000	40.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE	= A	222.500	216.784
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		24.969	37.854
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	247.469	254.638
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	89,91%	85,13%

MARGE OPERATIONNELLE**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 est fourni ci-après

		30/09/2018	30/09/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	33.912	34.216
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	40.954	40.782
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	82,8%	83,9%



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</p> <p>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 management. 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</p> <p>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. 	<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>E-commerce</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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Réflexion stratégique constante. 2. Proximité avec les locataires intégrant l'omnicanalité dans les magasins existants. 3. Modularité des cellules et adaptation des sites et des parkings. 4. Résilience du secteur alimentaire. 5. Proactivité dans la gestion locative. 6. Marketing des sites.
<p>Risque de déflation</p> <p>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</p> <p>Les actions d'Ascencio souffrent encore d'une liquidité limitée.</p> <p>Pour plus d'informations 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 provider¹ » avec Petercam et Kempen. 3. Construction d'une relation de confiance avec les actionnaires existants.

¹ 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. Évaluation 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. Engagement 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. 	<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. 	<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, en France et en Espagne. 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. 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 et conceptuel 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 suivies d'un reporting.
<p>Risque de destruction des immeubles</p> <p>Dommages occasionnés par des incendies, inondations, explosions ou toute autre catastrophe naturelle.</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. 2. Diversification géographique du portefeuille. 3. Suivi des obligations de mise en conformité transférées aux locataires au terme des baux.
<p>Risque d'insolvabilité des locataires</p> <p>Risque de non-paiement des loyers et de faillite 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. 	<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 rigoureuses 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. 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 aux notes 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>Fluctuation 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>	<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. 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'intérêts et de fluctuation des marges de crédit sont plus amplement décrites aux notes en annexe aux 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 crédit 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>Risque de contrepartie</p> <p>Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Instruments de couverture</p> <p>Risque de variation de la juste valeur des produits dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexité, volatilité et forte variation possible de la juste valeur des instruments de couvertures et impact sur la NAV telle que publiée en IFRS² et sur le résultat. 2. Risque de contrepartie. 	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Tous les produits sont détenus à des fins de couverture et non spéculative.
<p>Risque de taux de change</p> <p>Risque de fluctuation des devises pour des activités en dehors de la zone euro.</p>	<p>Ascencio investit exclusivement en Belgique, en France et en Espagne. Tous les loyers et tous les crédits sont libellés en euros. La Société ne prend donc aucun risque de change.</p>	<p>NA.</p>

² 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).

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement</p> <p>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.</p>	<p>1. Résiliation éventuelle des conventions de crédits en cas de non-respect des covenants et partant coût supplémentaire de refinancement.</p>	<p>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.</p>
<p>Article 617 du Code des Sociétés</p> <p>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.</p>	<p>1. Rendement du dividende limité pour l'actionnaire.</p>	<p>1. Veiller à maintenir voire à augmenter les bénéfices de la Société.</p> <p>2. Mettre en réserve de manière régulière une partie du bénéfice réalisé.</p> <p>Pour plus d'informations sur le calcul de l'article 617 et la marge restante, il est renvoyé au chapitre « Synthèse des comptes consolidés » du présent rapport.</p>

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 SIR</p> <p>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</p> <p>Toute modification de la législation fiscale pourrait impacter 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.
<p>Modifications de la législation en matière d'implantation commerciale, d'urbanisme</p>	<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.
<p>Modifications potentielles de la législation en matière environnementale</p>	<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. 	<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.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>Modifications potentielles de la réglementation</p> <p>De nouvelles législations ou réglementations pourraient entrer en vigueur ou être adaptées. Toute législation ou réglementation peuvent en outre être susceptibles de nouvelles interprétations dans leur application par les autorités ou les tribunaux.</p>	<p>1. Influence négative sur les activités de la Société, son résultat, sa rentabilité et, d'une manière générale, sur sa situation financière.</p>	<p>1. Veille constante des évolutions législatives et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés.</p> <p>2. Participation à diverses associations regroupant des professionnels du secteur et lobbying.</p>

5. AUTRES RISQUES

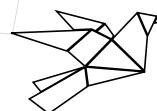
DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p>Risque lié aux membres de l'équipe</p> <p>Risque lié au départ inattendu d'un collaborateur clé.</p>	<p>1. Impact négatif sur le développement et la croissance de la Société.</p> <p>2. Désorganisation temporaire de la Société.</p>	<p>1. Politique de ressources humaines axée sur le développement personnel et les valeurs de la Société.</p> <p>2. Mise en place d'un système de back-up et de permanence.</p> <p>3. Partage complet des données.</p>
<p>Risque Informatique</p> <p>Système informatique ne permettant pas la disponibilité d'une information précise en temps opportun au personnel concerné.</p> <p>Base de données, réseau, supports software et hardware non fiables.</p> <p>Information non sécurisée.</p>	<p>1. Impact possible sur le temps de réactivité opérationnel.</p> <p>2. Perte d'information.</p> <p>3. Enrayement des systèmes automatisés de facturation.</p>	<p>1. Plan de continuité du business en cours d'élaboration.</p> <p>2. Suivi et contrôle interne permanent et double check manuel.</p> <p>3. Sécurisation des bases de données adéquate mise en place.</p> <p>4. Evaluation des systèmes par un consultant extérieur chaque semestre.</p>



En Espagne, division, à la demande de **#Worten**, de ses espaces commerciaux permettant corrélativement d'accueillir une nouvelle enseigne dédiée aux animaux : **#Kiwoko**. Ici, un magasin Worten à Madrid

« Nous sommes sensibles à l'évolution des concepts commerciaux. La **#modularité** aisée de nos cellules commerciales nous permet d'accompagner avec **#flexibilité** nos clients dans leurs besoins d'augmenter ou réduire leur surface commerciale ».

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 Vandebroucke, 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 certains 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 toute activité liée 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 toute affaire, entreprise ou société ayant un objet similaire ou connexe et qui soit 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 39.575.910 EUR. Il est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/six millions cinq cent nonante cinq mille neuf cent quatre-vingt-cinquième 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 différentes catégories d'actions.

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 trois reprises de l'autorisation qui lui a été conférée de sorte que le solde du capital autorisé s'élevé à la date de rédaction du présent rapport à 33.744.078 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^{ème}) 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^{ème}) 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^{ème}) 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 533 *bis* 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'ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA - CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Les actionnaires d'Ascencio SA ne se sont pas mutuellement consentis un droit de préemption sur les actions.

DISPOSITION CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Les dispositions concernant ce point sont reprises au 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 526 *ter* 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 les membres désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh un président et se réunit sur convocation de ce dernier ou de deux administrateurs, laquelle convocation est 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 19 décembre 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 Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J à 1930 Zaventem, a été désignée par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 31 janvier 2017 pour un terme de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2020.

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 experts immobiliers de la Société sont jusqu'au 30 septembre 2018 :

Belgique	Jones Lang LaSalle SPRL	Rod Scriverer	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles
	Cushman & Wakefield SPRL	Ardalan Azari	Avenue des Arts 58 1000 Bruxelles
	CBRE SA	Pieter Paepen	Avenue Lloyd George 7 1000 Bruxelles
France	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Valérie Parmentier	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Christophe Adam	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
Espagne	Cushman & Wakefield	Tony Loughran	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6ª Planta 28006 Madrid

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

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.

Cadre légal

STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE 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, modifiée par la loi du 22 octobre 2017, et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, modifié par l'arrêté royal du 23 avril 2018 (« 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 participation 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 exonérées 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 %. 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 12,75 %¹. 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 mère doit avoir la forme d'une SA ou toute 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 ;
- 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.

¹ Jusqu'au 1^{er} janvier 2020.

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 2018.

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.

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.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS

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





Raison sociale	ASCENCIO SCA
Statut	Société 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 - CBRE
Service financier	BNP Paribas Fortis Banque SA
Clôture de l'exercice financier	30 septembre
Capital social	39.575.910 EUR
Nombre d'actions	6.595.985
Cotation	Euronext Brussels
Juste valeur du portefeuille immobilier	619 millions EUR
Nombre d'immeubles	103
Type d'immeubles	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

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.

**POUR TOUT RENSEIGNEMENT
COMPLÉMENTAIRE :****Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer
vincent.querton@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Directeur Financier
michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Avenue Jean Mermoz 1
Bâtiment H Bte 4
B-6041 Gosselies
Tél : +32 (71) 91 95 00
Fax : +32 (71) 34 48 96
Email : info@ascencio.be
www.ascencio.be



Ascencio SCA
Avenue Jean Mermoz 1
Bâtiment H - Bte 4
6041 Gosselies
Tél : +32 (71) 91 95 00
Fax: +32 (71) 34 48 96
Email : info@ascencio.be
www.ascencio.be

