

## RAPPORT ANNUEL 2017

CHARLEROI  
BRUSSELS  
AVIGNON  
MADRID  
BARCELONA  
LIEGE  
ANTWERP  
CAEN  
REIMS  
MONTPELLIER  
NAMUR  
RIXENSART



# SOMMAIRE

- 1** — PROFIL
- 2** — FACTEURS DE RISQUES
- 10** — HISTORIQUE
- 12** — LETTRE AUX ACTIONNAIRES
- 14** — CHIFFRES CLÉS
- 16** — RAPPORT DE GESTION
- 20** — DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
- 42** — SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS
- 50** — EPRA
- 56** — RAPPORT IMMOBILIER
- 78** — RAPPORT DES EXPERTS
- 80** — ASCENCIO EN BOURSE
- 85** — RAPPORT FINANCIER
- 136** — INFORMATIONS GÉNÉRALES
- 140** — CADRE LÉGAL
- 142** — DÉCLARATIONS
- 144** — LEXIQUE





# PROFIL

**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<sup>1</sup> et à son arrêté royal du 13 juillet 2014, relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« loi SIR »).

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

**Ascencio** possède un portefeuille de 104 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale de 419.535 m<sup>2</sup>. La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 613 millions EUR au 30 septembre 2017.

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 »<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2017, la capitalisation boursière de la société s'élève à 398 millions EUR.

## EPRA

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. Publiée au Moniteur belge en date du 9 novembre 2017 et entrée en vigueur à cette même date. Ascencio SCA devra adapter ses statuts en conséquence.

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



# FACTEURS DE RISQUES

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

## 1. RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

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

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

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

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

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



DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p><b>La conjoncture économique</b> Détérioration substantielle de la conjoncture économique.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée.</li> <li>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.</li> <li>3. Gel de l'indexation des loyers.</li> <li>4. Insolvabilité et/ou faillite des locataires.</li> <li>5. Baisse de la juste valeur des immeubles.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 managers.</li> <li>2. Diversification régionale des immeubles.</li> <li>3. Diversification sectorielle : alimentaire, bricolage, textile, loisirs.</li> <li>4. Loyer moyen de marché.</li> <li>5. Caractère défensif du secteur alimentaire au sein du portefeuille d'Ascencio.</li> </ol>
<p><b>Le marché de l'immobilier commercial</b> Diminution de la demande en immobilier commercial, vacance locative, pression sur conditions locatives.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diminution du taux d'occupation.</li> <li>2. Diminution des revenus locatifs.</li> <li>3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation.</li> <li>4. Baisse de la juste valeur des immeubles.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Veille de la concurrence commerciale.</li> <li>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.</li> <li>3. Amélioration constante des problématiques d'accessibilité, de visibilité et d'attractivité commerciale.</li> <li>4. Acteur flexible sur le marché de l'immobilier commercial en réponse aux besoins de la clientèle.</li> </ol>
<p><b>Risque de déflation</b> 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"> <li>1. Détérioration du résultat net de la société.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 ».</li> </ol>
<p><b>Risque sur la liquidité de l'action Ascencio</b> Les actions d'Ascencio souffrent encore d'une liquidité limitée. Pour plus d'information sur la liquidité de l'action, il est renvoyé au chapitre « Ascencio en bourse » du présent rapport.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Difficulté d'accès au marché des capitaux.</li> <li>2. Impact en terme d'image.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Cotation de l'action en continu et mise en place d'un contrat de « liquidity provider »<sup>3</sup> avec Petercam.</li> <li>3. Construction d'une relation de confiance avec les actionnaires existants.</li> </ol>

3. 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
<b>Stratégie</b> Choix d'investissements inadéquats.	1. Rendements prévus non atteints. 2. Portefeuille ne répondant pas à la demande. 3. Vide locatif. 4. Diminution de la juste valeur du portefeuille.	1. Définition et mise en œuvre d'une stratégie d'investissement claire et cohérente. 2. Expérience des administrateurs et de la direction. 3. Procédure d'approbation éclairée des investissements par le conseil d'administration sur avis du comité d'investissement. 4. Analyse stratégique des risques liés à chaque acquisition. 5. Evaluation et audit interne et externe de chaque dossier d'acquisition.
<b>Analyse des investissements</b> 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.	1. Rendements estimés non atteints. 2. Bâtiments non conformes aux standards et aux exigences de qualité de la société.	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.
<b>Projets en état futur d'achèvement, de redéveloppement ou de réaffectation commerciale</b> 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.	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.	1. Accompagnement par des conseillers externes spécialisés dans le cadre des redéveloppements ou de modification de la destination commerciale. 2. Engagements d'entreprises chevronnées présentant des garanties suffisantes en terme de professionnalisme et de solvabilité. 3. Ascencio n'investit pas dans des projets à risques. Les projets ne sont achetés ou commencés qu'après l'obtention des permis et la commercialisation des surfaces. 4. Négociation de clauses et de garanties suffisantes avec les sous-traitants ou les vendeurs visant à s'assurer de la bonne fin du chantier et de la livraison aux enseignes dans les temps.
<b>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</b>	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.	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><b>Risque de vide locatif</b></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"> <li>1. Diminution des revenus locatifs.</li> <li>2. Baisse de la juste valeur du portefeuille.</li> <li>3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Diversification géographique du portefeuille sur plus d'une centaine de sites en Belgique (60%), en France (35%) et en Espagne (5%).</li> <li>3. Diversification sectorielle et échéance des baux étalées.</li> <li>4. Commercialisation dynamique et proactive des cellules vides, accompagnée d'agents spécialisés.</li> <li>5. Négociation de conditions locatives, en ce compris des clauses compensatoires de rupture, équilibrées visant à pérenniser la relation contractuelle.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>Risque de vétusté et de détérioration des immeubles</b></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"> <li>1. Réalisation de gros travaux et risques liés (dépassement de planning, budget, défaillance des sous-traitants, chômage du bâtiment, ...).</li> <li>2. Atteinte à l'attractivité commerciale des bâtiments dont il peut résulter un vide locatif.</li> <li>3. Diminution de la juste valeur des immeubles.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planning annuel et à moyen terme des gros travaux intégrant les contraintes des locataires.</li> <li>2. Budget annuel conséquent intégré dans les prévisions de cash-flow de la société.</li> <li>3. Choix comparatifs des prestataires sur appel d'offre et négociation des garanties adéquates de bonne fin.</li> <li>4. Politique d'entretien périodique suivie par l'équipe property et visites régulières des sites suivies d'un reporting.</li> </ol>
<p><b>Risque de destruction des immeubles</b></p> <p>Dommages occasionnés par des incendies, inondations, explosion ou toutes autres catastrophes naturelles.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perte définitive ou temporaire de revenus locatifs.</li> <li>2. Augmentation du vide locatif.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Diversification géographique du portefeuille.</li> <li>3. Suivi des obligations de mise en conformité transférées aux locataires aux termes des baux.</li> </ol>
<p><b>Risque d'insolvabilité des locataires</b></p> <p>Risque de non-paiement des loyers et de faillite<sup>4</sup> des locataires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diminution des revenus locatifs.</li> <li>2. Vide locatif inattendu.</li> <li>3. Frais de justice</li> <li>4. Frais de recommercialisation à exposer.</li> <li>5. Risque de relocation à un prix inférieur.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Critères précis de sélection des nouveaux locataires.</li> <li>2. Proximité avec les locataires et échanges fréquents.</li> <li>3. Diversification sectorielle et des enseignes.</li> <li>4. Paiement anticipatif des loyers et garanties locatives de marché destinées à couvrir une partie des engagements éventuellement non respectés.</li> <li>5. Procédures rigoureuses de suivi des créances. Pour plus d'information sur l'état des créances, il est renvoyé au chapitre « Rapport financier » du présent rapport.</li> </ol>

4. Il faut relever qu'au cours de l'exercice, quatre locataires sur la France ont été déclarés en faillite. Un locataire sur la France est en outre en procédure de redressement judiciaire.

### 3. RISQUES FINANCIERS

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

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

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

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p><b>Risque de taux d'intérêt</b></p> <p>Fluctuations des taux d'intérêts et augmentation des marges de crédit</p> <p>Le risque de fluctuation des taux d'intérêts ne concerne que la dette à taux variable.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Augmentation du coût de la dette.</li> <li>2. Détérioration du résultat net de la société.</li> <li>3. Détérioration du résultat distribuable.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Diversification des formes de financement.</li> <li>3. Mise en place de crédit à taux fixe et d'instruments de couverture de taux.</li> <li>4. Echelonnement régulier des échéances des conventions de crédit conclues.</li> </ol> <p>Les mesures prises en vue d'atténuer le risque de taux d'intérêt et de fluctuation des marges de crédit sont plus amplement décrites aux notes en annexe aux états financiers consolidés compris dans le présent rapport.</p>
<p><b>Risque de liquidité</b></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"> <li>1. Non renouvellement ou résiliation des lignes de crédits existantes entraînant des coûts additionnels de restructuration et éventuellement des coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits.</li> <li>2. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée.</li> <li>3. Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Politique de financement et de couverture prudente.</li> <li>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).</li> <li>3. Diversification des relations bancaires.</li> <li>4. Politique de trésorerie rigoureuse.</li> <li>5. Actionnaires de référence solides.</li> </ol>
<p><b>Risque de contrepartie</b></p> <p>Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée.</li> <li>2. Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>2. Diversification des relations bancaires.</li> </ol>
<p><b>Instruments de couverture</b></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"> <li>1. Complexité, volatilité et forte variation possible de la juste valeur des instruments de couvertures et impact sur la NAV telle que publiée en IFRS<sup>5</sup> et sur le résultat.</li> <li>2. Risque de contrepartie.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Tous les produits sont détenus à des fins de couverture et non spéculative.</li> </ol>
<p><b>Risque de taux de change</b></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>

5. Vu que les instruments de couverture choisis par Ascencio ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon l'IAS 39, l'application des normes comptables IFRS impose que la variation positive ou négative de leur juste valeur soit reprise intégralement dans le compte de résultats de la société (IAS 39 - Variation de la juste valeur des instruments financiers).



DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p><b>Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement</b></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><b>Article 617 du code des sociétés</b></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'information 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
<b>Régime SIR</b> Non-respect du régime légal SIR/SIIC ou modification des règles applicables.	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.	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><b>La législation applicable aux SIR</b>, à savoir la loi du 12 mai 2014 et son arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, a été modifié par la loi du 22 octobre 2017 publiée au Moniteur belge du 9 novembre 2017 et entrée en vigueur à cette même date. L'arrêté royal modifié est en cours d'élaboration à la date de rédaction du présent rapport.</p> <p>Ascencio SCA adaptera ses statuts et son objet pour s'y conformer au cours de l'exercice 2017/2018. Ascencio ne relève pas dans ces modifications législatives d'impact potentiellement négatif sur les résultats d'Ascencio, au contraire, quelques opportunités suite à la modification notamment du seuil de détention des filiales à 25%.</p>		
<b>Modifications des règles comptables internationales (« IFRS »)</b>	1. Influence sur le reporting, les exigences en matière de capital et l'utilisation de produits financiers.	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.
<b>Modifications de la législation fiscale</b> Toutes modifications de la législation fiscale pourrait impacter la société.	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.	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><b>Plus particulièrement, la réforme annoncée par le gouvernement de l'impôt des sociétés</b></p> <p>La réforme annoncée consiste en la diminution progressive de l'impôt des sociétés et partant, de l'exit tax<sup>6</sup>.</p> <p>Ascencio et la plupart de ses filiales ne sont pas soumises, en tant que SIR ou SIIC, à l'impôt des sociétés, de sorte que l'impact de cette réforme sera limité sur le résultat d'Ascencio. En toute hypothèse, cet impact sera positif.</p>		
<b>Modifications de la législation en matière d'implantation commerciale, d'urbanisme</b>	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.	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.

6. L'exit tax est calculée en Belgique conformément aux dispositions de la circulaire Ci. RH. 423/567.729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées. Le principe actuel est que la valeur réelle, telle qu'elle est visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement et/ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère (et peut donc être inférieure) à la juste valeur du bien telle que reprise dans le bilan IFRS de la société.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p><b>Modifications potentielles de la législation en matière environnementale</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.</li> <li>2. Coûts de dépollution éventuels.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Veille constante de l'évolution législative en ces matières et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>Modifications potentielles de la réglementation</b></p> <p>De nouvelles législations ou réglementations pourraient entrer en vigueur ou être adaptées. Toutes législations ou réglementations peuvent en outre être susceptibles de nouvelles interprétations dans leur application par les autorités ou les tribunaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Influence négative sur les activités de la société, son résultat, sa rentabilité et, d'une manière générale, sur sa situation financière.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Veille constante des évolutions législatives et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés.</li> <li>2. Participation à diverses associations regroupant des professionnels du secteur et lobbying.</li> </ol>

## 5. AUTRES RISQUES

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
<p><b>Risque lié aux membres de l'équipe</b></p> <p>Risque lié au départ inattendu d'un collaborateur clé.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Impact négatif sur le développement et la croissance de la société.</li> <li>2. Désorganisation temporaire de la société.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Politique de ressources humaines axée sur le développement personnel et les valeurs de la société.</li> <li>2. Mise en place d'un système de back-up et de permanence.</li> <li>3. Partage complet des données.</li> </ol>
<p><b>Risque Informatique</b></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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Impact possible sur le temps de réactivité opérationnel.</li> <li>2. Perte d'information.</li> <li>3. Enrayement des systèmes automatisés de facturation.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plan de continuité du business en cours d'élaboration.</li> <li>2. Suivi et contrôle interne permanent et double check manuel.</li> <li>3. Sécurisation des bases de données adéquate mise en place.</li> <li>4. Evaluation des systèmes par un consultant extérieur chaque semestre.</li> </ol>



# HISTORIQUE

## CRÉATION D'ASCENCIO

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



2006



ACQUISITION D'UN RETAIL PARK SITUÉ À JEMAPPES

2008

## SUCCÈS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL À CONCURRENCE DE 40 MILLIONS EUR

Acquisition de cinq nouveaux magasins « Grand Frais ».

Ascencio acquiert un projet de retail park en Vente en Etat Futur d'Achèvement (« VEFA ») dans la région d'Avignon.

Ascencio achète « Le Parc des Bouchardes » à proximité de Macon.

Ascencio acquiert un projet de retail park dans la région de Montpellier à Saint Aunes.



2011

2007



## ENTRÉE EN BOURSE D'ASCENCIO

Reprise de huit sites commerciaux principalement implantés en région liégeoise.

Acquisition d'un centre commercial situé à Hannut.

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

2010

## OUVERTURE DE LA SUCCURSALE FRANÇAISE

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



2012

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

Ascencio procède à une augmentation de capital en date du 17 décembre 2012 à concurrence de 2.425.282 EUR par apport en nature de cinq immeubles détenus par un tiers et grevés d'un droit d'emphytéose et d'un leasing en faveur d'Ascencio.

Ascencio achète un retail park à Caen. Acquisition de deux nouveaux magasins « Grand Frais ».

Ouverture du retail park d'Avignon, au Pontet, acquis en VEFA en 2011.

Ouverture du retail park de Saint Aunes dans la région de Montpellier, acquis en VEFA en 2011.



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

Ascencio procède à l'acquisition la plus importante qu'elle ait jamais réalisée et achète auprès d'une filiale du groupe Cora une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings cora d'Anderlecht, de Châtelineau, de La Louvière, de Messancy et de Rocourt. Les locataires sont principalement des chaînes nationales et internationales parmi lesquelles Brico Plan It, Décathlon, Auto 5, Sports Direct, Quick, Mc Donald et Maisons du Monde. Ascencio achète l'ensemble commercial « Les Portes du Sud » situé dans la zone commerciale leader de Chalon-Sur-Saône. Ce retail park récent (2009-2010) abrite quinze enseignes parmi lesquelles Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys.

#### ASCENCIO ACQUIERT 34.538 M<sup>2</sup> D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

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

Le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis trois magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m<sup>2</sup>), par la reprise des parts de trois SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 million EUR.

En mars et avril 2015, Ascencio acquiert quatre immeubles commerciaux en France à Bourguin-Jallieu, Isle d'Abeau, Chanas et Choisey. Ces immeubles sont entièrement loués (Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, Grand Frais ...). Ils représentent une superficie totale de 9.900 m<sup>2</sup>.

Le 17 mars 2015, Ascencio acquiert l'ensemble des actions de la SA Primmodev, propriétaire du nouveau retail park « Bellefleure » de

15.000 m<sup>2</sup> situé Route de Philippe à Couillet. Ce retail park a été inauguré en février 2014 et abrite essentiellement des enseignes nationales (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Le parc est totalement occupé.

Le 11 mars 2015, Ascencio acquiert le magasin Go Sports (2.151 m<sup>2</sup>) situé sur le site du shopping Cora de Messancy. Suite à cette acquisition, Ascencio détient la totalité des moyennes surfaces établies sur ce site commercial.

En février 2015, Ascencio offre à ses actionnaires la possibilité de recevoir le dividende sous forme d'actions nouvelles. Le succès (taux d'acceptation 69 %) de cette opération entraîne une augmentation des fonds propres de la société de près de 8 millions d'euros.

Ascencio achève la construction d'un deuxième bâtiment de 887 m<sup>2</sup> sur son site de Hamme-Mille.

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

## 2015

## 2013

## 2014

Le 18 décembre 2014, Ascencio est agréée en qualité de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR publique »).

Ascencio clôture avec succès, le 31 mars 2014 une seconde augmentation de capital à concurrence de 81.502.605 EUR par le biais de l'émission de 1.811.169 actions nouvelles.

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



## 2016 ASCENCIO, 10 ANNÉES DE CROISSANCE



Le 22 décembre 2016, Ascencio a conclu l'acquisition du site commercial des Papeteries de Genval en reprenant l'ensemble des parts sociales de la SA Rix Retail.

Cet ensemble commercial implanté au cœur du Brabant Wallon a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Picard, Club, Di, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Le 26 septembre 2016, Ascencio a cédé 16 emplacements commerciaux non stratégiques pour une surface totale proche de 15.000 m<sup>2</sup> et un immeuble semi-industriel de 2.630 m<sup>2</sup> (surfaces de bureaux et d'entrepôts).

Ascencio a conclu, le 16 septembre 2016, l'acquisition du magasin BUT situé dans la zone commerciale de Houdemont, près de Nancy.

Le 31 mai 2016, Ascencio a cédé un immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m<sup>2</sup> situé à Heppignies, à côté de Gosselles.

Ascencio a, par ailleurs, agrandi son site de Caen afin de permettre à son locataire Intersports de s'étendre sur une surface additionnelle de 1.340 m<sup>2</sup>.

Ascencio a réalisé, le 1<sup>er</sup> mars 2016, un premier investissement en Espagne en acquérant trois magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 12.253 m<sup>2</sup>. Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence.

# ▶ LETTRE AUX ACTIONNAIRES

## 10 ANNÉES D'EXISTENCE, DES RÉSULTATS SOLIDES, UN PORTEFEUILLE ET UN DIVIDENDE EN CROISSANCE.

Chers actionnaires,

Ascencio a fêté, en février 2017, ses dix années d'existence. Je souhaiterais au nom de l'ensemble des membres du conseil d'administration, vous remercier pour votre confiance et votre fidélité.

Ces dix années ont été marquées par une croissance soutenue du portefeuille. Notre portefeuille vient de passer le cap des 600 millions EUR (contre 171 millions EUR lors de l'entrée en bourse). Le dividende a toujours été stable ou en croissance, à l'instar du cours de bourse. Ceci est le fruit du professionnalisme de nos équipes et de la stratégie cohérente définie par le conseil d'administration.



« Notre expertise immobilière et celle du retail de périphérie constituent les ingrédients essentiels de nos succès et de notre stratégie. »

**Carl Mestdagh**  
Président du Conseil  
d'Administration

« Nous sommes compétitifs dans ce marché immobilier caractérisé par des rendements sous pression. »

Ce développement a été accompagné par Marc Brisack que je remercie pour son engagement.

Comme chaque année, cette lettre est également pour moi l'occasion d'évoquer les perspectives d'Ascencio.

Notre expertise immobilière et celle du retail de périphérie constituent les ingrédients essentiels de nos succès et de notre stratégie. Nous leur restons fidèles. Si notre capacité à créer de la valeur continuent de reposer sur les fondamentaux de base tels que l'amélioration du taux d'occupation de notre portefeuille, la croissance par de nouvelles acquisitions, une politique d'arbitrage dynamique et la maîtrise de nos coûts de financement, Ascencio intègre également les transformations structurelles du secteur du commerce provoqués par le développement du digital. L'e-commerce, nouveau canal de distribution, engendre de nombreux changements tant dans le comportement et les performances des enseignes que dans les attentes des consommateurs.

A côté de nos locataires de périphérie, de nouvelles enseignes sont attirées par les parkings, l'accessibilité et les nouveaux formats proposés par nos sites et ce, à des niveaux de loyers modérés. Ce nouveau « mix » commercial demande une amélioration des standards architecturaux et le développement d'activités de marketing et de communication pour nos retail parks. Ces nouveaux défis seront intégrés progressivement dans notre organisation. Nos actifs de « Bellefleur » à Couillet et « les Papeteries de Genval » illustrent déjà parfaitement cette adaptation aux changements.

Notre capacité d'investissement nous permet en outre d'acquérir des ensembles commerciaux de plus grandes tailles aux abords de villes de moyenne importance. Dominants, ils nous offrent la masse critique et une belle variété d'enseignes. Grâce à nos coûts de financement sous contrôle et couverts à long terme, nous sommes compétitifs dans ce marché immobilier caractérisé par des rendements sous pression.

Pour faire face aux nouveaux défis du marché et après avoir défini les bases d'un nouveau cycle, nous avons décidé de confier la direction d'Ascencio à Vincent Querton. Fort d'une expérience reconnue par le marché dans le secteur immobilier belge et international, ce dernier a pour mission de mener à bien nos projets ambitieux pour ces prochaines années.

C'est avec confiance, fort de votre soutien, que nous dessinons le futur d'Ascencio.



Carl Mestdagh  
Président du conseil d'administration

# CHIFFRES CLÉS

	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
<b>RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)<sup>1</sup></b>			
Belgique	62,2%	60,3%	67,8%
France	33,1%	34,8%	32,2%
Espagne	4,7%	4,9%	0,0%
<b>VALEUR DU PATRIMOINE (000 EUR)<sup>1</sup></b>			
Juste valeur	613.317	572.132	520.974
Valeur d'investissement	640.333	593.131	538.551
<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)</b>			
Résultat immobilier	40.297	38.669	35.465
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	34.216	32.870	30.338
Résultat d'exploitation	42.789	47.995	27.860
Résultat net des activités clés <sup>2</sup>	26.227	25.017	22.938
Résultat net	41.197	40.237	22.547
Dividende brut	21.442	20.367	18.857
<b>RÉSULTATS CONSOLIDÉS PAR ACTION (EUR)</b>			
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Résultat immobilier	6,20	6,08	5,74
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,27	5,16	4,91
Résultat d'exploitation	6,59	7,54	4,51
Résultat net des activités clés <sup>2</sup>	4,04	3,93	3,71
Résultat net	6,34	6,32	3,65
Dividende brut <sup>3</sup>	3,30	3,20	3,05
Dividende net <sup>4</sup>	2,31	2,34	2,23
<b>BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)</b>			
Capitaux propres	346.281	318.032	287.620
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	265.892	248.852	224.128
Ratio d'endettements <sup>(5)</sup>	42,57%	42,69%	42,19%
Nombre total d'actions existant à la clôture de l'exercice	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Valeur d'actif net par action (en EUR avant distribution)	53,29	49,97	46,52

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 à la fin du présent rapport annuel.

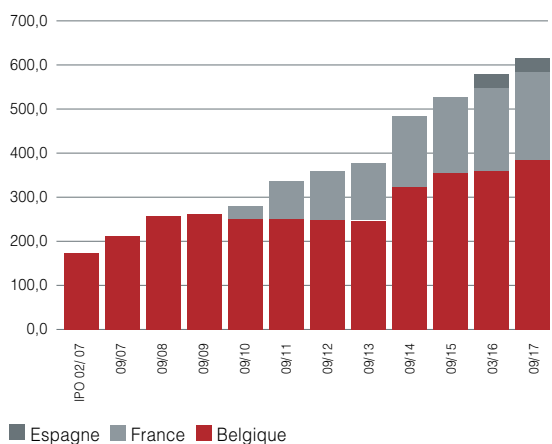
3. Pour 2016/2017, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2018.

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.



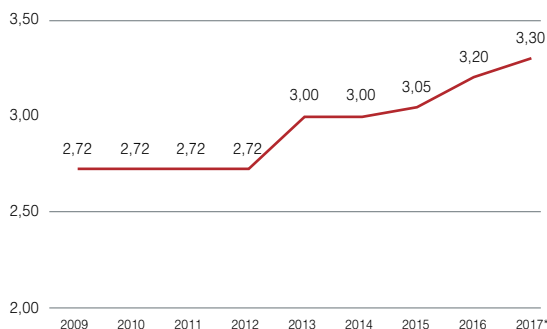
**CROISSANCE DU PORTEFEUILLE (en millions EUR)**



**REVENUS LOCATIFS ANNUELS**

**41 millions EUR**

**CROISSANCE DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION**

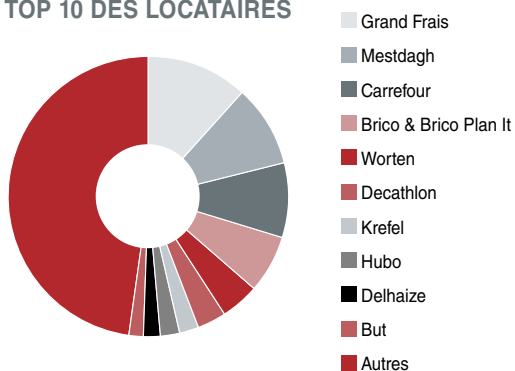


\*Pour 2016/2017, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2018

**RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS**

**26 millions EUR**

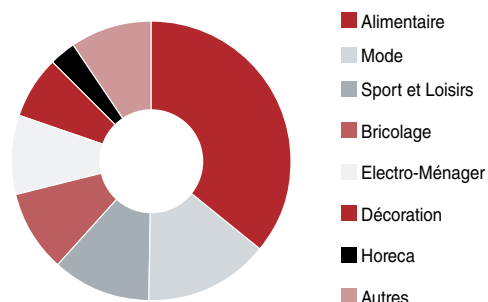
**TOP 10 DES LOCATAIRES**



**DIVIDENDE EN CROISSANCE RÉGULIÈRE**

**3,30 EUR brut par action**

**COMPLÉMENTARITÉ DES SECTEURS**



**> 300 LOCATAIRES**

**104 IMMEUBLES**



# RAPPORT DE GESTION<sup>7</sup>

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

## **STRATÉGIE – IMMOBILIER COMMERCIAL DE PÉRIPHÉRIE**

### **La qualité avant tout**

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

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

### **Performances opérationnelles**

L'investissement dans des projets de qualité, la réduction des coûts liés aux espaces non loués, le maintien d'un bon taux d'occupation et un

dialogue régulier avec les enseignes présentes sur ce créneau de marché permettent à Ascencio de réaliser, avec un degré raisonnable de prévisibilité, des performances opérationnelles qui vont à leur tour soutenir le cash-flow d'exploitation et le résultat par action.

### **Pérenniser le développement sur le long terme**

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

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

Dans le même esprit, sur le plan financier, la société adopte des mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt, afin d'éviter une volatilité des charges d'intérêt et d'améliorer la prévisibilité du résultat net des activités clés 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 net des activités clés à ses actionnaires sous forme de dividendes. L'objectif d'Ascencio est de leur offrir un dividende stable, voire si possible en augmentation régulière, sans altérer le profil de risque présenté par la société. Dans cet esprit, chaque nouvel investissement doit offrir des perspectives financières ayant une influence positive sur les performances d'Ascencio.

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

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

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

### Désinvestissements stratégiques

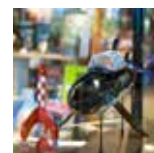
Plus stable que l'immobilier résidentiel, industriel ou de bureaux, le marché des surfaces commerciales en Belgique, en France et en Espagne est un secteur relativement mûr et porteur. Afin de recentrer ses activités sur l'immobilier commercial, Ascencio a vendu progressivement depuis plusieurs années les immeubles des secteurs bureau et semi-industriel qui lui avaient été apportés lors de sa constitution. 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.

### Choisir des locataires de qualité

Pour limiter le risque d'insolvabilité de ses locataires, Ascencio privilégie les locations aux chaînes nationales ou internationales dont la santé financière est régulièrement appréciée. Par le biais de contacts réguliers avec ses locataires et en acquérant des biens immobiliers de toute première qualité, loués à des enseignes solides, Ascencio parvient à consolider durablement son activité.





## RESTRICTIONS À L'INVESTISSEMENT APPLICABLES À LA SOCIÉTÉ

### Principe de diversification

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

### Participation dans d'autres sociétés

La société ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une SIR institutionnelle ou d'une société immobilière, qu'à condition qu'elle en détienne plus de 25%.

### Interdictions

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

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

### Autres restrictions à l'investissement

En vertu de la réglementation applicable, la société peut de manière accessoire ou temporaire uniquement, et dans les conditions déterminées par ses statuts, effectuer des placements en valeurs mobilières et détenir des liquidités non affectées.

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

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

Enfin, la société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières. Le montant total couvert ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale de ses biens immobiliers. Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société ou une filiale ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

## ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS DE L'EXERCICE

### Investissements

Ascencio a conclu, le 22 décembre 2016, l'acquisition des commerces situés sur le site des Papeteries de Genval en reprenant l'ensemble des parts sociales de la SA Rix Retail.

Cette dernière bénéficie d'un droit d'emphytéose de 99 ans sur les commerces implantés au rez-de-chaussée et les 175 parkings (100 parkings en surface et 75 parkings en sous-sol).

Cet ensemble commercial implanté au cœur du Brabant Wallon a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Les Papeteries de Genval sont un projet mixte développé par Equilis. Le site comprend également plus d'une centaine d'appartements ainsi qu'une résidence pour personnes âgées qui ont été vendus par le promoteur à des investisseurs privés. La construction d'une seconde phase de logements et commerces vient de débuter.

L'investissement total est légèrement inférieur à 28.000.000 EUR<sup>8</sup>. Cette transaction a été financée par endettement.

### Recherche et développement

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

### Risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes sont détaillés en début de rapport.

### Utilisation des instruments financiers

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

L'utilisation des instruments financiers (qui fait l'objet de la section « risques financiers » dans la section « facteurs de risques » du présent rapport annuel) est détaillée 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.

### Succursale

La société a ouvert une succursale en France.

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

## ÉVÉNEMENT IMPORTANT POSTÉRIEUR À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

### Nomination d'un nouveau CEO

Le 17 octobre 2017, Ascencio a nommé Vincent Querton en tant que CEO.

Outre ses fonctions d'administrateur délégué et de dirigeant effectif, Vincent Querton exerce également la fonction de représentant permanent du gérant statutaire en remplacement de Carl Mestdagh. Ce dernier continue à assurer la Présidence du Conseil d'Administration d'Ascencio SA.

Vincent Querton succède à la sprl Somabri, représentée par Marc Brisack, qui exerçait la fonction de directeur général.



LE SITE DES PAPETERIES DE GENVAL ABRITE PLUS DE  
**30 enseignes et  
175 parkings**

8. Cet actif a été acquis à un prix en ligne avec la valeur déterminée par l'expert conformément à l'article 49§1 de la loi SIR.

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

## SOMMAIRE

1	— PROFIL
2	— FACTEURS DE RISQUES
10	— 10 ANNÉES DE CROISSANCE
12	— LETTRE AUX ACTIONNAIRES
14	— CHIFFRES CLÉS
20	— DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
42	— SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS
50	— EPRA
56	— RAPPORT IMMOBILIER
78	— RAPPORT DES EXPERTS
80	— ASCENCIO EN BOURSE
85	— RAPPORT FINANCIER
136	— INFORMATIONS GÉNÉRALES
140	— CADRE LÉGAL
142	— DÉCLARATIONS
144	— LEXIQUE

### GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de gouvernance s'inscrit dans le cadre des dispositions du code belge de gouvernance d'entreprise 2009<sup>9</sup> (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le code des sociétés<sup>10</sup>.

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

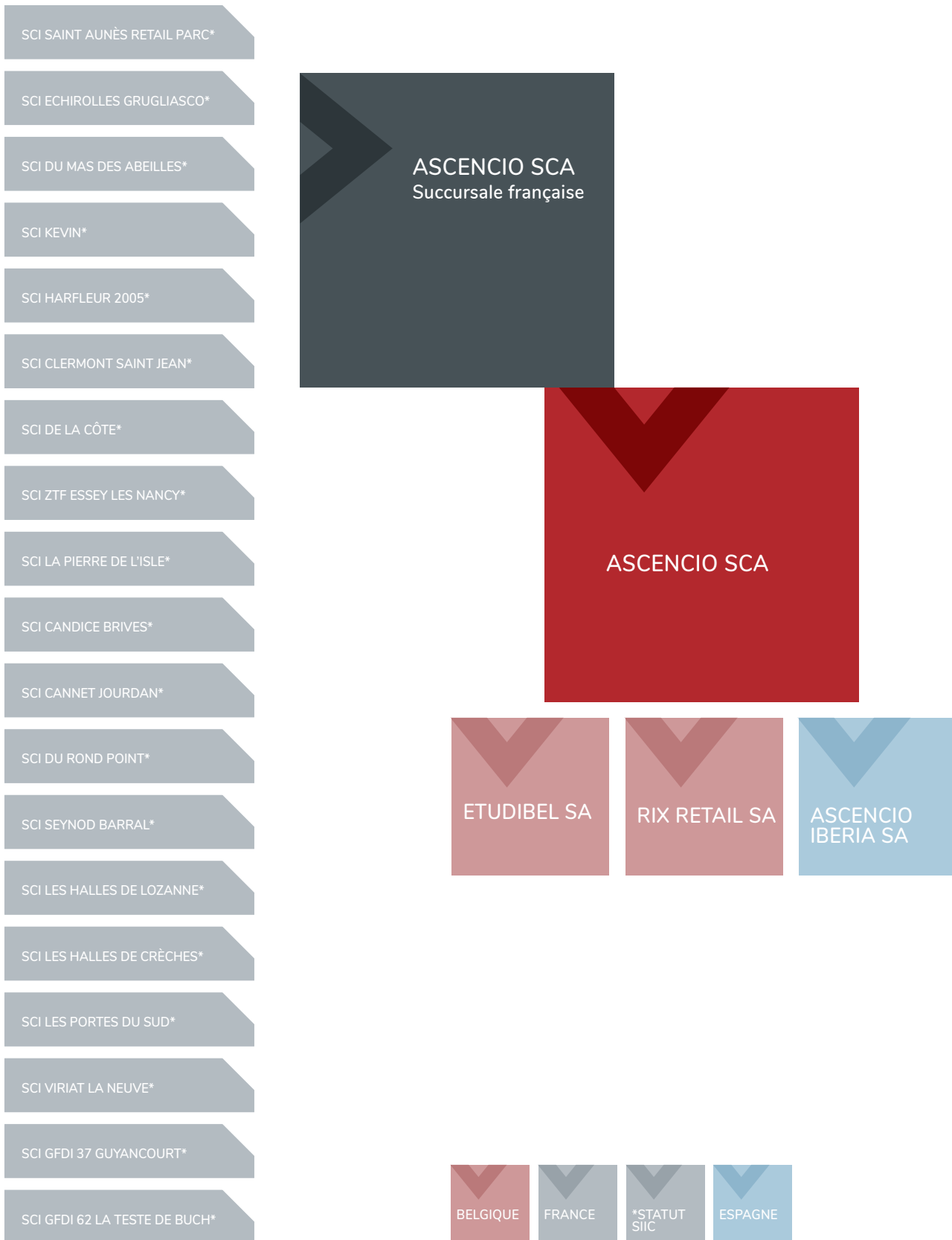
La charte de gouvernance d'entreprise décrit les aspects principaux de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio SCA et de son gérant statutaire, Ascencio SA. Elle peut être consultée sur le site de la société [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

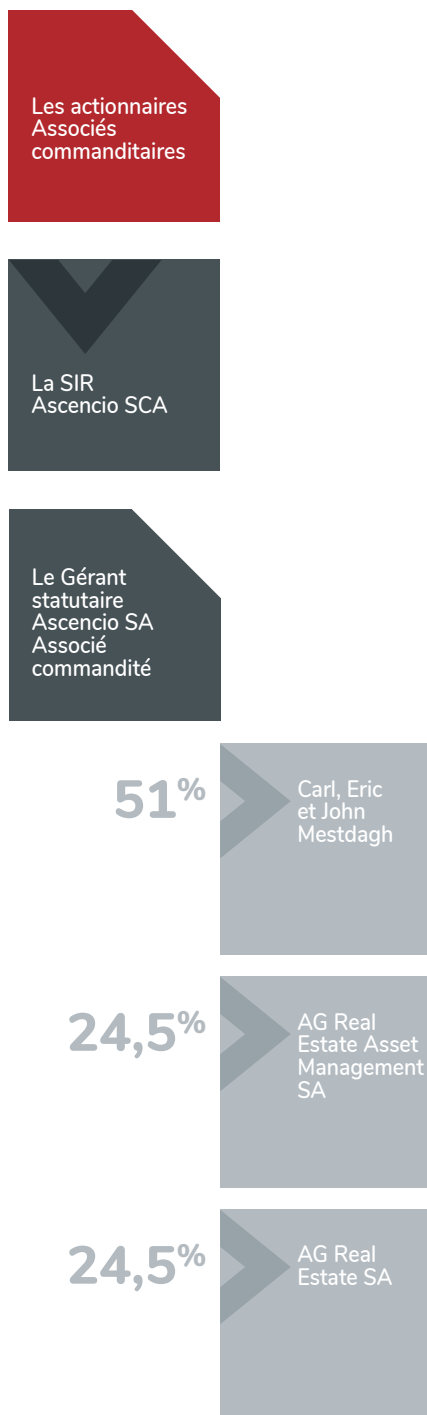
La Charte est complétée par les documents suivants qui en font partie intégrante :

- 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.

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

10. 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 2017, le capital se monte à 38.985.564 EUR et est représenté par 6.497.594 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 légal<sup>11</sup>.

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](http://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	12,3%	798.224
Carl Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,6%	625.809
Free float	78,1%	5.073.561
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>6.497.594</b>

11. 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 toutes entreprises ayant un objet identique à celui de la société.

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

Conformément au code des sociétés, Ascencio SA est représentée au sein d'Ascencio SCA par un représentant permanent, Vincent 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 :

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

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

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

## Fonctionnement du conseil d'administration

Le conseil d'administration du gérant statutaire se réunit au minimum quatre fois par an sur invitation du Président. Des réunions complémentaires sont organisées selon les impératifs de la société. Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration d'Ascencio SA s'est réuni à neuf reprises.

Toute décision du conseil d'administration relative à la gestion de Ascencio SA et, tant que celle-ci sera gérante statutaire de la société, relative à la gestion de celle-ci, est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'absence de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, le président du conseil d'administration ne dispose pas d'une voix prépondérante.

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

- i. utilisation du capital autorisé de la société et d'Ascencio SA ;
- ii. modification de la stratégie de la société ;
- iii. investissement et désinvestissement d'une valeur supérieure à 10.000.000 EUR ;
- iv. utilisation du droit de veto du gérant statutaire sur les décisions de l'assemblée générale de la société ;
- v. modifications significatives du « business plan » de la société ;
- vi. désignation ou révocation des dirigeants effectifs de la société ;
- vii. les fonctions et la révocation de l'administrateur-délégué, du directeur général, des membres du management qui sont chargés de la direction effective ainsi que la détermination de leur rémunération et de leurs compétences ;
- viii. les fonctions et la révocation du président du conseil d'administration.

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

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

Cette évaluation poursuit plusieurs objectifs :

- apprécier le fonctionnement et la composition du conseil et de ses comités ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées, documentées, discutées et abordées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution constructive de chaque administrateur et leurs présences.

### Composition du conseil d'administration

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

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

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

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.

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

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

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

Le conseil d'administration continue à porter son intention sur la diversité parmi ses membres, notamment la diversité des genres.

### Le Président du conseil d'administration

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

La présidence du Conseil est assurée par Carl Mestdagh.

Le Président du conseil d'administration :

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



1

- 1. Carl Mestdagh
- 2. Vincent Querton
- 3. Serge Fautré
- 4. Benoît Godts
- 5. Yves Klein
- 6. Laurence Deklerck
- 7. Patrick Tacq



2



5



3



6



4



7

## Les administrateurs

### ■ Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration, non exécutif

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Date de début de mandat : 9 juin 2017.

Carl Mestdagh exerçait cette fonction précédemment via la SPRL CAI.

Carl Mestdagh<sup>12</sup> est Président du conseil d'administration de Mestdagh SA et administrateur délégué de la société Equilis SA. Après des études alliant le management et la fiscalité, Carl Mestdagh met ses compétences immobilières principalement au service des sociétés liées au groupe Mestdagh.

### ■ Vincent Querton, administrateur-délégué, exécutif

Drève de la Marmotte 6 - 1380 Ohain

Date de début de mandat : 17 octobre 2017.

Vincent Querton est titulaire d'une licence en droit et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau), Vincent 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 (JLL) de 2003 à février 2017 en tant que International Director et CEO Benelux.

### ■ Serge Fautré, administrateur non exécutif

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

Date de début de mandat : 8 mai 2012.

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). Dartmouth Executive Program 2009.

12. En personne physique ou via la SPRL CAI.

■ **Benoît Godts, administrateur non exécutif**

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

Date de début de mandat : 23 octobre 2006.

Benoît Godts exerce ses fonctions au sein de l'équipe Corporate Finance, Participations and Funds. Après des études en droit à l'UCL (1983), il a exercé diverses responsabilités au sein du Groupe Bruxelles-Lambert. Il a rejoint le groupe immobilier Bernheim-Comofi en 1992 en tant que Secrétaire Général où il a ensuite développé des opérations de certificats immobiliers et participé à la création de la SIR Befimmo.

■ **Yves Klein, administrateur non exécutif, indépendant**

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Tournai

Date de début de mandat : 16 juillet 2009.

Yves Klein est actif dans le milieu bancaire depuis 1984 et 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.

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

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

Date de début de mandat : 23 janvier 2015.

Laurence Deklerck est licenciée en droit à 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, chargée de cours au CEFIAD de Mons et chargée de cours à l'EMI de Bruxelles.

■ **Patrick Tacq, administrateur indépendant au sens de l'article 526 ter du code des sociétés**

Zwanenlaan 28 - 2610 Wilrijk

Date de début de mandat : 9 juin 2017.

Patrick Tacq est licencié en droit à la VUB (1982) et est fondateur, actionnaire 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.

**Les mandats suivants ont pris fin au cours de l'exercice écoulé :**

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

RPM 427 151 772 - rue Fontenelle 2 - 6120 Nalinnes

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

RPM 0428 002 602 - rue du Colombier 9 - 6041 Gosselies

■ **Jean-Luc Calonger, administrateur non exécutif, indépendant**

AMCV - rue Samson 27 - 7000 Mons

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

Degroof Petercam - rue de l'Industrie 44 - 1040 Bruxelles

## 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 526bis 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 526quater introduit par la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise.

Conformément à sa Charte de gouvernance d'entreprise, Ascencio a créé un comité d'investissement.

### 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 le rapport des dirigeants effectifs sur le contrôle interne ;
- nouvelle législation portant sur « l'organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs » du 7 décembre 2016 ;
- appel d'offre relatif au mandat du commissaire.

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

### **Le comité de nomination et de rémunération**

Le comité de nomination et de rémunération est composé de trois administrateurs non exécutifs : Laurence Deklerck, Patrick Tacq et Carl Mestdagh. 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 cinq 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 :**

- a. 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 ;
- b. 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 toutes autres personnes, ainsi que les candidatures spontanées ;
- c. 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 ;
- d. 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 :**

- a. 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 ;

- b. 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 ;
- c. 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 ;
- d. 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 ;
- e. commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société ;
- f. 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 :**

- a. évaluer le fonctionnement, les performances et l'efficacité du conseil d'administration et de ses comités et leurs interactions avec le conseil d'administration ;
- b. assurer la périodicité de ces évaluations, à réaliser au moins tous les trois ans ;
- c. mettre en place un processus d'évaluation fluide et des questionnaires adéquats ;
- d. soumettre au conseil d'administration les conclusions de ces évaluations et les mesures amélioratrices proposées ;



De gauche à droite:

Vincent Querton,  
Chief Executive Officer

Michèle Delvaux,  
Directeur Financier

Stéphanie  
Vanden Broecke,  
Secretary General &  
General Counsel

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

Le règlement d'ordre intérieur du comité de nomination et de rémunération est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Le comité d'investissement

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

Le comité d'investissement se réunit aussi souvent que l'exercice de sa mission l'exige. Il s'est réuni cinq 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](http://www.ascencio.be)).

### LES DIRIGEANTS EFFECTIFS

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

Outre Vincent 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 4 années d'expérience au barreau de Bruxelles auprès de cabinets spécialisés notamment en droit

immobilier, Stéphanie Vanden Broecke a rejoint en 2003 le Groupe Lhoist, leader mondial de la chaux et de la dolomie. Responsable du corporate housekeeping des filiales du Groupe, cette fonction lui a permis de forger son expérience en droits des sociétés et en gouvernance d'entreprise.

La SPRL Somabri, représentée par Marc Brisack, a exercé une fonction de directeur général jusqu'au 17 octobre 2017.

### Mission et fonctionnement

La direction effective est chargée de la conduite de la société et de la détermination de sa politique en conformité avec les décisions du conseil d'administration du gérant statutaire.

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

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

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

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

## 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](http://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 858 KEUR.

#### 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 15.000 EUR HTVA par an et de 5.000 EUR HTVA par an pour les autres administrateurs non exécutifs. Celle-ci sera de 6.000 EUR HTVA à dater du 1<sup>er</sup> octobre 2017.

Le jeton de présence est de 1.000 EUR pour chaque présence à une réunion du conseil d'administration du gérant statutaire, à une réunion du comité d'audit, à une réunion du comité de nomination et de rémunération ou à une réunion du comité d'investissement. Le jeton de présence sera de 1.500 EUR à dater du 1<sup>er</sup> octobre 2017.

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 147 KEUR. Elle sera payée courant juin 2018 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 »)

La collaboration avec Vincent Querton en qualité de CEO a débuté le 17 octobre 2017, de sorte que les précisions ci-dessous ne concernent pas l'exercice écoulé mais uniquement l'exercice en cours 2017/2018.

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.

Il exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant, en personne physique.

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. La rémunération annuelle fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat et est non indexée. La rémunération annuelle fixe s'élève à 307 KEUR.

La rémunération variable récompense une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de pro-

fessionnalisme 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.

En cas de rupture à l'initiative d'Ascencio SCA de la convention 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 perçue en exécution de la convention le liant à Ascencio SCA au cours des douze mois précédant la rupture.

#### Les autres dirigeants effectifs d'Ascencio SCA

Les autres dirigeants effectifs sont rémunérés dans le cadre d'un contrat de travail d'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

	SPRL CAI	Carl Mestdagh	SA Gernel	Benoît Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Laurence Deklerck	Damien Fontaine	Yves Klein	Patrick Tacq	
Conseil d'administration	5	2	5	7	5	5	8	7	8	2	
Comité d'audit	0	0	0	6	0	0	6	0	6	0	
Comité d'investissement	3	1	0	5	0	2	0	0	0	1	
Comité de rémunération	5	0	0	0	0	0	5	5	0	0	
Constatation augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	
<b>Total présences</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	
Rémunération de base (en EUR)	10.000	5.000	3.333	5.000	5.000	3.333	5.000	3.333	5.000	1.667	
Jetons (1.000 EUR)	13.000	3.000	5.000	18.000	5.000	7.000	19.000	13.000	14.000	3.000	
<b>Total de la rémunération pour l'exercice (en EUR)</b>	<b>23.000</b>	<b>8.000</b>	<b>8.333</b>	<b>23.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.333</b>	<b>24.000</b>	<b>16.333</b>	<b>19.000</b>	<b>4.667</b>	<b>146.667</b>



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 notamment des critères d'évaluation financiers et immobiliers suivants : le résultat net des activités clés hors IAS 39 (Variation de la juste valeur des instruments financiers) et IAS 40, le taux d'occupation, la marge opérationnelle, la réussite des transactions immobilières et le people management. Il a également été tenu compte de critères d'évaluation qualitatifs.

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

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 des autres dirigeants effectifs s'établit comme suit :

La rémunération fixe et variable pour l'exercice 2016/2017 des autres dirigeants effectifs se globalise à 383 KEUR. Le coût global des avantages en nature est estimé à 56 KEUR pour l'exercice écoulé.

#### **Fin de la collaboration avec la SPRL Somabri, représentée par Marc Brisack**

La SPRL Somabri, représentée par son représentant permanent Marc Brisack, a perçu pour l'exercice écoulé une rémunération fixe de 235 KEUR. Le bonus payé au titre de l'exercice 2015/2016 s'élève à 65 KEUR.

Le contrat de management avec la SPRL Somabri a été résilié en date du 17 octobre 2017 et cette dernière a perçu, outre le prorata de sa rémunération relative mois d'octobre 2017, une indemnité de rupture de contrat de 240 KEUR.

## RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

### Règles prévues dans le Charte de gouvernance d'Ascencio

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

### Identité des actionnaires de référence et mission

Les actionnaires de référence sont, d'une part, Carl, Eric et John Mestdagh et, d'autre part, AG Real Estate.

Carl, Eric et John Mestdagh sont issus du groupe Mestdagh. Le groupe Mestdagh, actif dans le secteur de la distribution alimentaire depuis plus de 100 ans, a parallèlement créé un pôle immobilier de développement dans le secteur « retail » principalement. AG Real Estate dispose d'une longue expérience en matière immobilière.

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

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

Les actionnaires de référence jouent également un rôle important dans l'évaluation attentive et l'évolution de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio. Ils examinent l'application des principes de gouvernance d'entreprise et pondèrent tous les facteurs significatifs sur lesquels leur attention est attirée, en restant constamment ouvert à un dialogue avec la direction effective.

### Mécanismes prévus par la Charte de gouvernance

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

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

## DROIT DE PREMIER REFUS EN FAVEUR DE LA SOCIÉTÉ

Comme indiqué ci-avant, AG Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, Carl, Eric et John Mestdagh et les sociétés qu'ils contrôlent, d'autre part, ont octroyé à la société un droit de premier refus sur des produits d'investissements - c'est-à-dire des biens immobiliers au sens de la réglementation - situés en Belgique - relevant du secteur du retail - d'une valeur « acte en mains » de moins de 20 millions EUR, qui leur seraient proposés<sup>13</sup>.

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

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

Ces dispositions resteront en vigueur jusqu'en octobre 2026.

L'extrait du procès-verbal y relatif daté du 16 décembre 2016 est reproduit ci-dessous :

« Après en avoir délibéré, le conseil d'administration estime que l'opération envisagée rentre parfaitement dans sa stratégie et participe pleinement à ses ambitions de croissance.

*En l'espèce, le complexe commercial « Les Papeteries de Genval », composé d'une trentaine de cellules, offre un mix commercial cohérent et complet (alimentaire, textile, décoration, jouets, hygiène beauté....) dans l'agglomération de Rixensart en Brabant Wallon.*

*Les enseignes présentes sur le site sont toutes internationales ou nationales (Carrefour Market, Picard, Boulangerie Louise, Club, Di, Planet Parfum, Fox & Co, Avance, Espace Mode,...) entourées de quelques commerces, principalement textiles, locaux. Le site est actuellement loué à hauteur de 90%.*

*Le site est neuf (ouverture en août 2015) et pensé selon une charte esthétique stricte, ce qui augmente son attrait commercial. Les commerçants du site ont mis en place un fonds marketing, ce qui a permis un excellent lancement du site.*

*Le complexe des « Papeteries de Genval » se compose aussi de 128 appartements (dans la première phase) et d'une résidence pour personnes âgées, qui ont été vendus à des investisseurs tiers. Ceci assure une clientèle captive pour les commerçants établis. La construction d'une seconde phase de 97 appartements vient de démarrer.*

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

### Conflits d'intérêts dans le chef des administrateurs

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

Dans un souci de transparence lié à la structure particulière de la société, Ascencio applique la procédure prévue par l'article 523 du code des sociétés lorsqu'un administrateur du gérant a un intérêt opposé à celui d'Ascencio SCA, sans préjudice de ce qui est dit ci-avant à propos des mécanismes destinés à prévenir les conflits d'intérêts entre la société et les actionnaires de référence.

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

### Mentions obligatoires en vertu de l'article 523 du code des sociétés

Au cours de l'exercice écoulé, deux décisions du conseil d'administration ont 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 16 décembre 2016, Carl Mestdagh et Fabienne d'Ans, représentant respectivement la SPRL CAI et la SA Gernel se sont abstenus de participer aux délibérations et à la décision relative à l'acquisition des droits relatifs aux cellules commerciales du site des Papeteries de Genval.

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

*Partant, le conseil d'administration décide d'approuver l'opération et d'acquérir l'ensemble des actions de la SA Rix Retail. Le prix des actions sera déterminé sur base d'une valeur conventionnelle des droits d'emphytéose de 27.700.000 EUR. Cette valeur conventionnelle ne dépasse pas la valeur de marché brute des droits d'emphytéose telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.*

*A cet effet, le conseil d'administration donne mandat aux dirigeants effectifs, agissant conjointement deux à deux, aux fins de signer la convention de cession d'actions, ainsi que toutes autres conventions, documents utiles et nécessaires à la réalisation de cette opération. »*

- Lors de la réunion du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2017, Carl Mestdagh et Fabienne d'Ans, représentant respectivement la SPRL CAI et la SA Gernel se sont abstenus de participer aux délibérations et à la décision relative à la constitution d'un droit d'usufruit en faveur de la société Mestdagh SA sur le bien sis à Anderlecht au sein de la copropriété « Nautilus ».

L'extrait du procès-verbal y relatif daté du 1<sup>er</sup> février 2017 est reproduit ci-dessous :

*« Après en avoir délibéré, le conseil d'administration estime que l'opération envisagée rentre parfaitement dans la stratégie de la société et participe pleinement à la réalisation de son objet social.*

*Le gain pour la Société consiste à s'assurer de la rentabilité d'un nouvel actif sur une durée de 20 ans avec une contrepartie de qualité, ce qui constitue le propre de la stratégie d'Ascencio et son corps de métier.*

*Partant, le conseil d'administration décide d'approuver l'opération et de conférer à Mestdagh SA un droit réel d'usufruit sur le bien sis à Anderlecht au sein de la copropriété « Nautilus ». A cet effet, le conseil d'administration donne mandat aux dirigeants effectifs, agissant conjointement deux à deux ou séparément, aux fins de signer l'acte authentique y relatif, ainsi que toutes autres conventions, documents utiles et nécessaires à la réalisation de cette opération. »*

### Conflits d'intérêts avec des sociétés liées

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

L'article précité impose la désignation d'un comité composé de trois administrateurs indépendants.

Ces derniers, assisté d'un expert indépendant, rendent un avis motivé écrit qui apprécie l'opération envisagée et en font rapport au conseil d'administration. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données reprises à l'avis et au procès-verbal du conseil d'administration.

### Mentions obligatoires en vertu de l'article 524 du code des sociétés

Au cours de l'exercice écoulé, deux dossiers ont donné lieu à l'application de la procédure visée à l'article 524 du code des sociétés.

- Le Comité des Administrateurs Indépendants, composé de Jean-Luc Calonger, Damien Fontaine et Yves Klein, s'est réuni le 14 décembre 2016, à la demande du conseil d'administration, suite à la constatation d'un conflit d'intérêt, au sens du §1 de l'article 524 du code des sociétés, dans le cadre de l'acquisition, auprès des sociétés Equilis GST SA (détenue indirectement par Carl, Eric et John Mestdagh) et Too'Gezer SPRL, de la totalité des actions de la société Rix Retail SA bénéficiant des droits d'emphytéose sur la phase I du parc commercial « Les Papeteries de Genva » situé à l'avenue Franklin Roosevelt 100 à Rixensart.

Le Comité a rendu l'avis suivant :  
*« Après avoir pris connaissance de l'avis de l'expert indépendant CBRE, actualisé en novembre 2016, et sur base des considérations reprises dans le présent avis, les membres du Comité des Administrateurs*

*indépendants concluent unanimement que l'opération envisagée décrite supra :*

- *est dans l'intérêt de la société et de ses actionnaires ;*
- *n'est pas de nature à occasionner à la société des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique qu'elle mène ;*
- *et ne cause pas de préjudice, ni à la société, ni à ses actionnaires puisque qu'elle sera réalisée à des conditions normales de marché pour des opérations de même nature. ».*

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité des administrateurs indépendants ci-dessus, le conseil d'administration a constaté que la procédure prévue par l'article 524 du code des sociétés avait été respectée et pris la résolution du 16 décembre 2016 reproduite ci-dessus.

L'avis motivé du comité des administrateurs indépendants et le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 16 décembre 2016 ont été communiqués au commissaire qui a rendu l'appréciation suivante :

*« Sur la base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :*

- *en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les conclusions reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 16 décembre 2016 concordent avec les conclusions des avis du comité des administrateurs indépendants du 14 décembre 2016 ;*
- *en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 16 décembre 2016 sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration. »*

■ Le Comité des Administrateurs Indépendants, composé de Jean-Luc Calonger, Damien Fontaine et Yves Klein, s'est réuni le 27 janvier 2017, à la demande du conseil d'administration, suite à la constatation d'un conflit d'intérêt, au sens du §1 de l'article 524 du code des sociétés, dans le cadre de la constitution en faveur de Mestdagh SA d'un droit d'usufruit relatif à la cellule commerciale à construire sise dans le copropriété « Nautilus » à Anderlecht, boulevard de l'Industrie.

Le Comité a rendu l'avis suivant :

« Après avoir pris connaissance de l'avis de l'expert indépendant Cushman et Wakefield et sur base des considérations reprises dans le présent avis, les membres du Comité des Administrateurs indépendants concluent unanimement que l'opération envisagée décrite supra :

- n'est pas de nature à léser la société et de ses actionnaires ;
- n'est pas de nature à occasionner à la société des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique qu'elle mène ;
- et ne cause pas de préjudice, ni à la société, ni à ses actionnaires puisque qu'elle sera réalisée à des conditions normales de marché pour des opérations de même nature ».

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité des administrateurs indépendants ci-dessus, le conseil d'administration a constaté que la procédure prévue par l'article 524 du code des sociétés avait été respectée et pris la résolution du 1<sup>er</sup> février 2017 reproduite ci-dessus.

L'avis motivé du comité des administrateurs indépendants et le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2017 ont été communiqués au commissaire qui a rendu l'appréciation suivante :

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

■ en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les conclusions reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2017 concordent avec les conclusions des avis du comité des administrateurs indépendants du 27 janvier 2017 ;

■ en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2017 sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration. »

### Conflits d'intérêts fonctionnels

La réglementation SIR (articles 37 et suivants de la loi SIR) visent l'hypothèse où certaines personnes entretenant des liens avec la société se portent directement ou indirectement contrepartie de la société dans une opération déterminée et obtiennent un avantage quelconque à l'occasion d'une telle opération.

Ceci s'applique plus particulièrement aux opérations entre Ascencio SCA et Ascencio SA, l'un des actionnaires de référence ou une société liée, un administrateur, un dirigeant effectif ou un mandataire de la société ou toute autre société liée.

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

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

Au cours de l'exercice écoulé, le dossier relatif à l'acquisition du site des Papeteries de Genval à donner lieu à la notification précitée.

## 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.

## Ethique d'entreprise

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

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

## Activités politiques

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

## Conflits d'intérêts

Ascencio veille à ce que toutes personnes travaillant en son sein agissent conformément à la déontologie et aux principes de bonnes conduites des affaires et du secret professionnel. Tout membre du personnel ayant un conflit d'intérêts est chargé d'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 européen<sup>14</sup> (ci-après le « Règlement ») et de la loi<sup>15</sup> (ci-après la « Loi ») relatifs aux abus de marché, la société a défini, en sa qualité d'émetteur, une politique de prévention en matière d'utilisation d'informations privilégiées liées à ses instruments financiers.

Ces règles s'appliquent :

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

de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la société ;  
ci-après « les dirigeants »

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

### Informations privilégiées

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

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

Ascencio affiche et conserve, sur son site internet, pour une période d'au moins 5 ans, toutes les informations privilégiées qu'il est tenu de publier.

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

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l'émetteur;

14. 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.

15. 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.

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

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

#### Initié

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

- faire usage de l'information privilégiée en acquérant ou cédant, pour son compte ou pour le compte de tiers, directement ou indirectement, des Instruments Financiers;
- faire usage de l'information privilégiée en annulant ou modifiant un ordre de bourse qui a été passé avant que la personne ne détienne l'information privilégiée ;
- recommander, sur la base de cette information privilégiée, à une autre personne d'acquérir ou de céder des Instruments Financiers concernés ou inciter cette personne à procéder à une telle acquisition ou à une telle cession ;
- recommander, sur la base de cette information privilégiée, à une autre personne d'annuler ou de modifier un ordre de bourse existant ou inciter cette personne à procéder à une telle annulation ou modification ; et
- divulguer à une autre personne l'information privilégiée, sauf si et à condition que :
  - cette divulgation ait lieu dans le cadre normal de l'exercice de son travail, de sa profession ou de ses fonctions;
  - le destinataire de l'information soit soumis à une obligation légale, réglementaire, statutaire ou contractuelle de confidentialité ; et
  - cette divulgation soit limitée sur base du « *need to know* ».

#### Liste d'initiés

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

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

#### Publication des transactions effectuées par les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes

Les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées doivent notifier au compliance officer et à la FSMA toute transaction<sup>16</sup> effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de FSMA.

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

#### 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.

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



Une approche structurée de la gestion des risques impose une bonne interprétation des guides, standards et cadre de référence de la gestion des risques et la mise en place de différents outils tels que la cartographie et le registre des risques.

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

Les différents axes de cette évaluation sont :

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

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

#### « Audit interne indépendant »

Conformément à l'article 17 §3 de la loi SIR, la fonction d'auditeur interne indépendante a été confiée pour un terme de trois ans à la société PKF Axisparc représentée par Christophe Quiévreux, dont le siège social est sis rue Emile Francqui 4, à 1435 Mont-Saint-Guibert.

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

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

Cette mission s'exécute en trois phases :

- une phase préparation où l'auditeur prépare sa mission en prenant connaissance du contexte et du référentiel applicable (procédures,

réglementation, bonnes pratiques, environnement de contrôle). Il évalue à partir des objectifs de bonne gestion les forces et faiblesses apparentes ;

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

Sur une base annuelle, l'auditeur interne évalue :

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

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

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

Le troisième cycle a été réalisé au cours de l'exercice 2016/2017 et l'auditeur interne a remis son rapport. Ce rapport a été présenté au comité d'audit du 5 octobre 2017 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'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier.*
5. *Toute restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.*

Le capital social d'Ascencio SCA s'élève à 38.985.564 EUR et est représenté par 6.497.594 actions au 30 septembre 2017. 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'actionnariat du personnel.

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

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

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

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

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

En vertu des accords intervenus entre les actionnaires de référence<sup>17</sup>, les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes résumés ci-dessous :

- les décisions relatives à la nomination et à la révocation des administrateurs doivent être prises de commun accord ;
- deux administrateurs sont désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh ;

■ deux administrateurs sont désignés sur proposition de AG Real Estate ;

■ les administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du code des sociétés sont désignés de commun accord.

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

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

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

Conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SCA, le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et conditions qu'il fixera en une ou plusieurs fois, à concurrence de maximum 36.223.380 EUR. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater du 18 décembre 2014 et est renouvelable. Le solde du capital autorisé s'élève au 30 septembre 2017 à 34.334.424 EUR.

Conformément à l'article 12 des mêmes statuts, le gérant est autorisé à acquérir ou à aliéner les actions entièrement libérées de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter

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

à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation a été renouvelée pour un terme de trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2014.

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

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

La société a conformément aux usages 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 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.



# SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

## RÉSULTATS CONSOLIDÉS ANNUELS DE L'EXERCICE 2016/2017

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>40.782</b>	<b>38.835</b>
Charges relatives à la location	-330	-87
Charges locatives et taxes non refacturées	-155	-79
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>40.297</b>	<b>38.669</b>
Charges immobilières	-2.494	-2.589
Frais généraux	-3.397	-3.235
Autres recettes et frais d'exploitation	10	25
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>34.216</b>	<b>32.870</b>
<i>Marge opérationnelle<sup>18</sup></i>	83,9%	84,6%
Revenus financiers	3	1
Charges d'intérêts nettes	-7.165	-7.307
Autres charges financières	-370	-204
Impôts sur le résultat des activités clés	-457	-343
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS<sup>18</sup></b>	<b>26.227</b>	<b>25.017</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	120
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8.573	15.005
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>8.573</b>	<b>15.125</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)</b>	<b>6.584</b>	<b>162</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-187</b>	<b>-118</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION<sup>18</sup></b>	<b>4,04</b>	<b>3,93</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION<sup>18</sup></b>	<b>6,34</b>	<b>6,32</b>
<b>NOMBRE D'ACTIONS</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.364.686</b>

18. Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport annuel.

**Les revenus locatifs** de l'exercice progressent de 5,0% et s'élèvent à 40,78 millions EUR contre 38,84 millions EUR l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2017		30/09/2016	
Belgique	25.070	61%	24.784	64%
France	13.911	34%	13.019	33%
Espagne	1.801	4%	1.033	3%
<b>TOTAL</b>	<b>40.782</b>	<b>100%</b>	<b>38.835</b>	<b>100%</b>

Cette progression résulte des **investissements réalisés**

- durant l'exercice précédent : acquisition de trois magasins Grand Frais en France le 22 décembre 2015, de trois immeubles commerciaux en Espagne le 1<sup>er</sup> mars 2016 et d'un magasin But près de Nancy en France le 16 septembre 2016 ;
- durant l'exercice en cours : acquisition des commerces du site des Papeteries de Genval en décembre 2016.

A périmètre constant, les loyers progressent de 0,7 % sur l'ensemble du portefeuille. Par pays, la variation à périmètre constant est la suivante :

- Belgique : +1,8% (+412 millions EUR) ;
- France : -1,3% (-160 millions EUR) ;
- Espagne : N/A.

Le **résultat immobilier** atteint 40,3 millions EUR (+ 4,2 % par rapport au 30 septembre 2016).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 34,22 millions EUR (32,87 millions EUR au 30 septembre 2016), soit une progression de 4,1 %. **La marge opérationnelle**<sup>19</sup> s'établit à 83,9 %.

Les **charges d'intérêts nettes**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 7,16 millions EUR (-1,9 % par rapport au 30 septembre 2016).

Le **coût moyen de l'endettement**<sup>19</sup> (2,94 % marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport au 30 septembre 2016 (3,09%).

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles détenus en Espagne et à Genval et de la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le **résultat net des activités clés**<sup>19</sup> s'élève au 30 septembre 2017 à 26,23 millions EUR, soit une progression de 4,8 % par rapport au 30 septembre 2016.

Le **résultat net des activités clés** exprimé par action<sup>19</sup> s'établit à 4,04 EUR (3,93 EUR/action au 30 septembre 2016), en augmentation de 2,8 % malgré un nombre d'actions plus élevé.

Les éléments non monétaires du compte de résultats comprennent

- + 8,6 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40), résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la diminution des taux de capitalisation sur certains immeubles ;
- + 6,6 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,2 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 41,20 millions EUR contre 40,24 millions EUR au 30 septembre 2016.

19. Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport annuel.

**BILAN CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2017**

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>ACTIF</b>	<b>625.414</b>	<b>583.004</b>
Immeubles de placement	613.317	572.132
Autres actifs non courants	2.877	1.698
Créances commerciales	4.000	4.603
Trésorerie	2.919	3.341
Autres actifs courants	2.301	1.229
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>625.414</b>	<b>583.004</b>
Capitaux propres	346.281	318.032
Dettes financières non courantes	185.455	186.723
Autres passifs non courants	13.656	17.162
Dettes financières courantes	69.183	48.772
Autres passifs courants	10.839	12.315
<b>RATIO D'ENDETTEMENT (*)</b>	<b>42,6%</b>	<b>42,7%</b>

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

**A l'actif**

Au 30 septembre 2017, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 613,3 millions EUR, représentent 98,1% de l'actif consolidé, dont

- 381,2 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 203,2 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 28,9 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

**Au passif**

Les dettes financières s'élèvent à 254,6 millions EUR (contre 235,5 millions EUR au 30 septembre 2016), dont

- 185,4 millions EUR à plus d'un an ;
- 69,2 millions EUR à moins d'un an.

Les dettes financières à moins d'un an comprennent un montant de 43 millions EUR de billets de trésorerie émis dans le cadre d'un programme de papier commercial de 50 millions EUR maximum mis en place depuis juin 2016 en vue de réduire le coût moyen de financement de la société.

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

Outre les dettes financières à plus d'un an, les passifs non courants comprennent principalement la valeur négative des instruments de couverture (8,3 millions EUR).

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 42,6% au 30 septembre 2017 contre 42,7% au 30 septembre 2016.

Avec un ratio d'endettement de 42,6 % au 30 septembre 2017, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de l'ordre de 90 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50% (avant affectation du résultat).

## PORTFEUILLE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2017

Au 30 septembre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 613,3 millions EUR contre 572,1 millions EUR au 30 septembre 2016.

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE</b>	<b>572.132</b>	<b>520.974</b>
Acquisitions	32.612	57.413
Cessions	0	-21.261
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	8.573	15.005
<b>SOLDE DE FIN DE PERIODE</b>	<b>613.317</b>	<b>572.132</b>

L'augmentation enregistrée depuis le début de l'exercice résulte principalement de l'acquisition, en date du 22 décembre 2016, d'un droit d'emphytéose de 99 ans sur les immeubles commerciaux du site des Papeteries de Genval. Cet ensemble commercial, d'une superficie de 10.007 m<sup>2</sup>, a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Le site de Genval génère un loyer net global annuel de 1,5 millions EUR (après déduction de la redevance emphytéotique annuelle). Il contribue aux résultats depuis le 1er janvier 2017. Cet investissement a été financé par endettement.

Ascencio s'est par ailleurs porté acquéreur d'un supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus actuellement en cours de construction. Il sera exploité par le groupe Mestdagh et devrait ouvrir ses portes en juillet 2018. Il génèrera un revenu locatif de 0,26 million EUR par an.

Ascencio a également réalisé une extension de son site de Jambes, par la construction d'une surface de 1.010 m<sup>2</sup> prise en location par Action dès la fin des travaux le 28 septembre 2017.

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a progressé de 1,5 % par rapport au 30 septembre 2016.

Au 30 septembre 2017, 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 (000 EUR) (%)	LOYERS CONTRACTUELS (000 EUR)	TAUX D'OCCUPATION (%)	RENDEMENT BRUT (%)	
Belgique	391.390	377.567	61,9%	25.708	96,9%	6,6%
France	215.582	203.203	33,3%	13.664	96,7%	6,3%
Espagne	29.646	28.923	4,7%	1.822	100,0%	6,2%
<b>TOTAL</b>	<b>636.618</b>	<b>609.693</b>	<b>100%</b>	<b>41.194</b>	<b>97,0%</b>	<b>6,5%</b>

Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,0%, soit une baisse de 1,6 % par rapport au 30 septembre 2016 en raison notamment du vide locatif sur le site des Papeteries de Genval, dont le taux d'occupation s'élève actuellement à près de 90%, ainsi que de quelques départs de locataires au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice.

## DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

	30/09/2017	30/09/2016
NOMBRE D'ACTION		
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.364.686</b>
<b>Nombre total d'actions existantes</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.364.686</b>
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)		
<b>Résultat net des activités clés par action (EUR)</b>	<b>4,04</b>	<b>3,93</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>6,34</b>	<b>6,32</b>
	30/09/2017	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	346.281	318.032
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'Actif Net par action (EUR)</b>	<b>53,29</b>	<b>49,97</b>
Retraitements :		
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	7.530	14.231
<b>Valeur d'Actif Net excluant la juste valeur des instruments financiers (IRS &amp; CAP) (000 EUR)<sup>20</sup></b>	<b>353.811</b>	<b>332.263</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'actif net par action excluant la juste valeur des instruments financiers (IRS &amp; CAP) (EUR)<sup>20</sup></b>	<b>54,45</b>	<b>52,20</b>

20. Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport annuel.



## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2018 d'approuver les comptes annuels statutaires au 30 septembre 2017 (dont un résumé est fourni dans la section « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport annuel) et de distribuer un dividende brut de 3,30 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)		30/09/2017	30/09/2016
<b>A</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
<b>B</b>	<b>TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES</b>	<b>19.755</b>	<b>19.870</b>
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	8.572	15.005
	- exercice comptable	8.572	15.005
	- 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 (-)	6.584	162
	- exercice comptable	6.584	162
	- 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	4.599	4.703
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
<b>C</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1ER, AL. 1ER</b>	<b>21.033</b>	<b>11.652</b>
<b>D</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C</b>	<b>409</b>	<b>8.715</b>

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

	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Résultat net consolidé des activités clés par action (EUR)	4,04	3,93	3,71
Dividende brut <sup>21</sup> par action	3,30	3,20	3,05

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR :

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRETE ROYAL DU 13/07/2014 RELATIF AUX SIR	30/09/2017 (000 EUR)	30/09/2016 (000 EUR)
<b>RÉSULTAT NET STATUTAIRE</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
(+) Amortissements	65	65
(+) Réductions de valeur	185	107
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-2.413	-3.607
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	-6.584	-162
(+/-) Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	0	0
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	0	422
(+/-) Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-6.159	-11.399
<b>= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)</b>	<b>26.291</b>	<b>25.663</b>
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées <sup>(*)</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice	0	-10.822
(-) Plus-values réalisées <sup>(*)</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	-276
(+) 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
<b>= PLUS-VALUES NETTES SUR REALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONERES DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)</b>	<b>0</b>	<b>-11.098</b>
<b>TOTAL ( (A + B) x 80%</b>	<b>21.033</b>	<b>11.652</b>
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	0	0
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>21.033</b>	<b>11.652</b>
<b>MONTANT DISTRIBUÉ</b>	<b>21.442</b>	<b>20.367</b>
(*) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés		
<b>% DU RÉSULTAT CORRIGÉ DISTRIBUÉ</b>	<b>81,56%</b>	<b>79,36%</b>

21. Pour 2016/2017, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2018.

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

	30/09/2017	30/09/2016
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	38.069	37.271
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	248.975	242.240
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	39.096	28.518
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-10.389	-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 (+/-)	-7.743	-14.327
<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés</b>	<b>308.008</b>	<b>283.313</b>
<b>Fonds propres statutaires après distribution</b>	<b>324.674</b>	<b>297.500</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>16.666</b>	<b>14.187</b>



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 € 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](http://www.epra.com)).

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

## EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

			30/09/2017	30/09/2016
1	<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	26.268	25.142
	<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>		4,04	3,95
2	<b>EPRA NAV (000 EUR)</b>	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.	357.046	332.588
	<b>EPRA NAV per share (EUR)</b>		54,95	52,26
3	<b>EPRA NNAV (000 EUR)</b>	EPRA VAN ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	344.604	315.833
	<b>EPRA NNAV per share (EUR)</b>		53,04	49,62
4	<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	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.	6,19%	6,45%
5	<b>EPRA Topped-up NIY</b>	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,24%	6,48%
6	<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,13%	1,33%
7	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	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.	16,10%	15,36%
8	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	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.	15,41%	14,83%

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)	30/09/2017	30/09/2016
<b>RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
<b>AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT</b>	<b>-14.930</b>	<b>-15.095</b>
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-8.573	-15.005
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-120
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	40	124
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	-6.584	-162
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	-50
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	187	118
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
<b>EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)</b>	<b>26.268</b>	<b>25.142</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>4,04</b>	<b>3,95</b>

## EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)</b>	<b>346.281</b>	<b>318.032</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>53,29</b>	<b>49,97</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
<b>VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES</b>	<b>346.281</b>	<b>318.032</b>
<b>A inclure :</b>		
(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
<b>A exclure :</b>		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	7.530	14.204
(v.a) Impôts différés	3.235	352
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
<b>A inclure/exclure :</b>		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
<b>EPRA NAV (PART DU GROUPE)</b>	<b>357.046</b>	<b>332.588</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>54,95</b>	<b>52,26</b>

**EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>EPRA NAV (PART DU GROUPE)</b>	<b>357.046</b>	<b>332.588</b>
<b>A inclure :</b>	<b>-12.442</b>	<b>-16.755</b>
(i) Juste valeur des instruments financiers	-7.530	-14.204
(ii) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	-1.677	-2.199
(iii) Impôts différés	-3.235	-352
<b>EPRA NNAV (PART DU GROUPE)</b>	<b>344.604</b>	<b>315.833</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>EPRA NNAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>53,04</b>	<b>49,62</b>

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

(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
<b>IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>377.567</b>	<b>203.203</b>	<b>28.923</b>	<b>609.693</b>
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	13.823	12.378	723	26.925
<b>VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>391.390</b>	<b>215.582</b>	<b>29.646</b>	<b>636.618</b>
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.481	13.664	1.823	40.967
Charges immobilières <sup>22</sup> (-)	-1.158	-375	0	-1.533
<b>REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS</b>	<b>24.323</b>	<b>13.289</b>	<b>1.823</b>	<b>39.434</b>
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	227	83	0	310
<b>REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS</b>	<b>24.550</b>	<b>13.372</b>	<b>1.823</b>	<b>39.745</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,21%</b>	<b>6,16%</b>	<b>6,15%</b>	<b>6,19%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,27%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,15%</b>	<b>6,24%</b>

22. 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)	30/09/2016			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	345.310	199.047	27.775	572.132
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	0
<b>IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>345.310</b>	<b>199.047</b>	<b>27.775</b>	<b>572.132</b>
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	9.305	11.000	694	21.000
<b>VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>354.615</b>	<b>210.047</b>	<b>28.469</b>	<b>593.132</b>
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	23.917	14.039	1.770	39.726
Charges immobilières <sup>23</sup> (-)	-1.117	-323	0	-1.441
<b>REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS</b>	<b>22.800</b>	<b>13.716</b>	<b>1.770</b>	<b>38.285</b>
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	124	31	0	155
<b>REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS</b>	<b>22.924</b>	<b>13.747</b>	<b>1.770</b>	<b>38.440</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,43%</b>	<b>6,53%</b>	<b>6,22%</b>	<b>6,45%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,46%</b>	<b>6,54%</b>	<b>6,22%</b>	<b>6,48%</b>

## EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	293.337	113.945	12.253	419.535
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
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>3,25%</b>	<b>3,36%</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,13%</b>

(000 EUR)	30/09/2016			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	288.562	115.592	11.828	415.982
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	427	122	0	549
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.593	13.857	1.881	41.331
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>1,67%</b>	<b>0,88%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,33%</b>

23. 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.

## IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

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

		30/09/2016						
(000 EUR)		Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m <sup>2</sup> )	VLE à l'issue
	<b>IMMEUBLES EN CONSTRUCTIONS OU EN DÉVELOPPEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS</b>	<b>-6.566</b>	<b>-5.965</b>
Charges relatives à la location	-330	-87
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-110	-93
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-45	14
Frais techniques	-998	-1.053
Frais commerciaux	-162	-95
Charges et taxes sur immeubles non loués	-281	-207
Frais de gestion immobilière	-973	-1.030
Autres charges immobilières	-280	-204
Frais généraux de la société	-3.397	-3.235
Autres revenus et charges d'exploitation	10	25
<b>EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-6.566</b>	<b>-5.965</b>
Charges et taxes sur immeubles non loués	281	207
<b>EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-6.285</b>	<b>-5.758</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>40.782</b>	<b>38.835</b>
<b>EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>16,10%</b>	<b>15,36%</b>
<b>EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>15,41%</b>	<b>14,83%</b>

# RAPPORT IMMOBILIER

## SOMMAIRE

- 1 — PROFIL
- 2 — FACTEURS DE RISQUES
- 10 — 10 ANNÉES DE CROISSANCE
- 12 — LETTRE AUX ACTIONNAIRES
- 14 — CHIFFRES CLÉS
- 20 — DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
- 42 — SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS
- 50 — EPRA
- 56 — **RAPPORT IMMOBILIER**
- 78 — RAPPORT DES EXPERTS
- 80 — ASCENCIO EN BOURSE
- 85 — RAPPORT FINANCIER
- 136 — INFORMATIONS GÉNÉRALES
- 140 — CADRE LÉGAL
- 142 — DÉCLARATIONS
- 144 — LEXIQUE

## LE MARCHÉ DES COMMERCE EN BELGIQUE<sup>24</sup>

### Indicateurs macro-économiques

Les réformes du marché du travail entamées en 2016 ont contribué à augmenter sensiblement l'emploi et ouvrent ainsi la porte à une reprise de la croissance de la consommation des ménages à partir de 2018. Cela se traduit assez nettement dans l'indice de confiance des consommateurs de la

Banque Nationale de Belgique qui est à son plus haut niveau de la décennie. La reprise de la consommation, couplée avec la hausse des revenus des entreprises ainsi qu'avec le retour aux investissements par les entreprises augurent d'une amélioration sensible de la conjoncture. Le cabinet de prévisions économiques Oxford Economics prévoit une croissance du PIB de 1,7% en 2017 et 1,6% en 2018, soit la plus forte croissance depuis 2011.

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

Source : Oxford Economics Eurostat 2017.

24. 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 de périphérie

Le marché du retail en Belgique est en pleine vitesse de croisière, avec un retour à des niveaux de confiance du consommateur proches de ceux d'avant la crise financière, notamment lié à la reprise progressive de l'économie après une année 2016 marquée par les attaques terroristes, troubles politiques et autres restructurations d'entreprises.

#### Prise en location

La prise en occupation des surfaces commerciales a été assez stable en 2016, avec un total de 448.009 m<sup>2</sup> dans

le pays. En 2017 cependant un recul sensible est enregistré, même tenant compte des transactions de grande taille enregistrées en octobre dans le centre commercial The Mint à Bruxelles. Le retail warehousing ne fait pas exception : après l'année record en 2016, également grâce au soutien de nouveaux parcs dont le Dock Noord à Gand, 2017 s'annonce beaucoup plus calme avec 125.275 m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année et finira sous la moyenne à 5 ans de 200.000 m<sup>2</sup>.

PRISE EN LOCATION	2017 (9 mois)	2016	2015
Centres-villes	68.805 m <sup>2</sup>	126.369 m <sup>2</sup>	124.772 m <sup>2</sup>
Centres commerciaux	28.575 m <sup>2</sup>	79.205 m <sup>2</sup>	40.291 m <sup>2</sup>
Retail park	125.275 m <sup>2</sup>	242.525 m <sup>2</sup>	213.108 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>222.655 m<sup>2</sup></b>	<b>448.099 m<sup>2</sup></b>	<b>378.171 m<sup>2</sup></b>

Source : JLL.

### Loyer

Les loyers sont généralement sous pression dans la plupart des emplacements, mais les meilleures localisations sont moins affectées. Dans les emplacements secondaires des reculs de 5 à 10% des valeurs locatives sont enregistrés. Le taux de vacance suit une tendance similaire. Pour les retail parks les mieux situés, le taux est bas, tandis que les localisations secondaires ont vu certains espaces se libérer.

Le segment du commerce de périphérie résiste mieux 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 et 170 EUR/m<sup>2</sup>/an tandis qu'en Wallonie les loyers se situent entre 130 et 155 EUR/m<sup>2</sup>/an. Ils restent d'une grande stabilité depuis les dernières années, mais l'on note une très légère tendance à la hausse depuis quelques trimestres pour les meilleurs projets.

Cela reflète la demande soutenue et la nette tendance à l'amélioration de ce segment de marché en termes de gamme; la présence désormais d'enseignes typiques « high street » et l'amélioration de l'architecture dans ce segment poussent lentement mais sûrement les loyers à suivre le rythme. Globalement, le vide locatif sur les retail parks est très faible.

LOYERS « PRIME » (EUR/M <sup>2</sup> /MOIS)	2017 (9 mois)	2016	2015
Centres-villes	1400 – 2000	1600 – 2000	1600 – 1850
Centres commerciaux	1000 - 1600	1000 – 1600	1000 – 1600
Retail park	130 - 175	130 – 175	130 – 175

Source : JLL.

### Transactions et tendances locatives

Une attention particulière est accordée à l'association des enseignes présentes afin de répondre à la demande et d'attirer les consommateurs. Compte tenu de la fréquence des achats alimentaires, les supermarchés sont souvent considérés comme les locomotives indispensables au bon fonctionnement d'un retail park et tendent à devenir de plus en plus en populaires.

Actuellement, la tendance consiste à intégrer dans le retail park une partie résidentielle afin d'optimiser l'utilisation du sol. Les nouveaux projets visent aussi à atteindre une masse critique de commerces de textile dans leur retail park, de façon à attirer d'autres enseignes et par conséquent à limiter au maximum les vacances locatives.

Le but est également de pouvoir offrir une alternative forte aux centres-villes et autres centres commerciaux. De plus, une enseigne telle qu'Action joue un rôle déterminant en tant que locomotive du retail park. Le futur des retail parks passera également peut-être par le commerce du loisir comme l'ouverture d'un cinéma ou d'une patinoire.

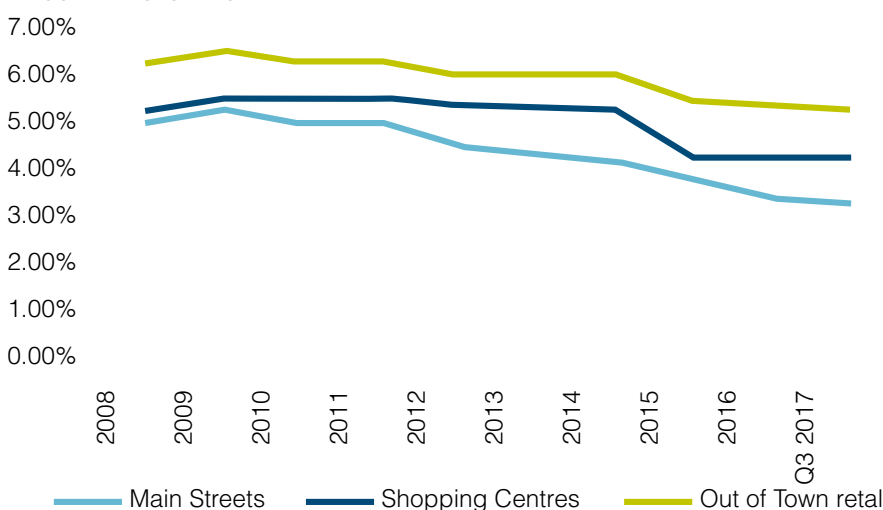
### Marché de l'investissement et perspectives

Depuis quelques années, les rendements ont tendance à baisser dans la continuité des taux d'intérêts très faibles.

#### Taux de rendement

Les rendements « prime » sont encore sous pression et ont atteint leur plus bas niveau historique : les meilleurs actifs de périphérie se vendent entre 5,5% et 6,5%, soit 25 pb de moins qu'en 2016.

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



Source : Cushman & Wakefield

### Volume d'investissement

Sur les trois premiers trimestres de l'année 2017, 454 millions EUR ont été investis sur le marché du retail, ce qui est inférieur à la moyenne du secteur sur les années précédentes. Cela peut s'expliquer par le fait qu'aucune transaction significative n'a encore été conclue en 2017. Néanmoins, le marché du retail est un secteur qui se porte bien et qui attire chaque année un nombre croissant d'investisseurs, bien que le volume des biens de qualité du secteur reste cependant fort limité.

### Tendances

Au vu des taux d'intérêts qui devraient demeurer inchangés jusque fin 2018, on s'attend à ce que la légère compression des taux de rendement se poursuive. Cette tendance se retrouvera par conséquent dans les actifs en périphérie des villes.

### Transactions importantes

Le tableau ci-dessous reprend la principale transaction de 2017 en Belgique.

#### PRINCIPALE TRANSACTION (RETAIL PARK) EN 2017

2017	M <sup>2</sup>	(000 EUR)	Acheteur	Vendeur
Centre Commercial Jaco Saint-Georges	13.300	20.000	WEB	SA Complexe Commercial Jaco

## LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE<sup>25</sup>

### Indicateurs macro-économiques

En France, le deuxième trimestre 2017 a été marqué par les élections présidentielles et législatives. L'élection d'Emmanuel Macron a engendré une certaine stabilisation des instances politiques françaises.

L'économie bénéficie d'un contexte mondial et européen favorable et a d'ores et déjà permis d'acter au premier trimestre 2017 une croissance de 0,4%, un niveau supérieur de 10 points de base aux anticipations de l'INSEE. L'augmentation du PIB attendue pour les deux prochains trimestres est de 0,5%. La réalisation de ces prévisions permettrait de cumuler quatre trimestres consécutifs de croissance positive, un fait inédit depuis 2011 !

Profitant de ce rebond de croissance, l'indice de climat des affaires repart à la hausse, soutenu par un moral des ménages au beau fixe, des perspectives générales d'activité plus favorables et un retour des touristes qui bénéficie aux services marchands (augmentation du nombre de nuitées des étrangers au premier trimestre 2017).

Sur le premier semestre 2017, le part des investissements en commerces atteint les 12% du total des investissements réalisés en immobilier banalisé stable à période comparable, ce qui correspond à un niveau moindre que celui des années précédentes.

### Marché du retail de périphérie

Après un mois de mars florissant pour le commerce spécialisé (+2,1% tous secteurs confondus) principalement en centre-villes, la périphérie a pris le relais au deuxième trimestre et atténué la baisse d'activité générale constatée en avril et mai. Ainsi, dans le prolongement des tendances observées fin 2016, les mouvements d'enseignes sont nombreux, les évolutions globalement positives, à l'exception de l'équipement de la maison qui affiche un ralentissement de son chiffre d'affaires depuis le début d'année.

#### Prise en location

La perspective des élections nationales a partiellement freiné le dynamisme des ouvertures de surfaces commerciales au cours du premier semestre. A ce stade, près de 155.000 m<sup>2</sup> commerciaux ont été inaugurés dont environ 57 % concernant des retail parks. Compte tenu des 1,4 million de m<sup>2</sup> attendus sur l'année 2017, l'activité devrait s'accélérer et les ouvertures se concentrer au second semestre. C'est en retail parks et

centres commerciaux que les créations de surfaces seront les plus importantes, totalisant respectivement 64% et 27% des surfaces actuellement dans le pipe-line. La part des extensions et rénovations tend à augmenter à mesure que le parc prend de l'âge et que les actifs nécessitent d'être consolidés. Elles sont passées de 15% en 2015 à 49% en 2017.

#### Loyer

Malgré un tassement des chiffres d'affaires, les valeurs locatives des retail parks nouvelle génération ou des zones commerciales périphériques *prime* ne devraient pas connaître de bouleversement significatif à court terme. En revanche, face à un marché plus restreint et une demande qui se raréfie, la tendance est à la baisse pour les moyennes surfaces. Les grandes enseignes n'hésitent plus à faire pression sur les bailleurs en négociant des implantations groupées, généralisant ainsi la baisse des valeurs locatives pour ce type de surfaces.

### Transactions et tendances locatives

#### EXEMPLES D'OUVERTURES (RETAIL PARK) EN 2017

2017	M <sup>2</sup>	Ouverture
Promenade de Flandres – Roncq (59)	60.000	Octobre 2017
Green'Som – Amiens (80)	40.000	Octobre 2017
Reims Village – Reims (51)	29.500	Octobre 2017
McArthur Glen Provence – Miramas (13) – outlet	19.000	Novembre 2017
Honfleur Normandy Outlet – Honfleur (14) – outlet	13.000	Novembre 2017

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

### Marché de l'investissement et perspectives

La hiérarchie des investissements par typologie de commerce reste encore déséquilibrée. Avec une part de marché avoisinant les 50 %, les commerces de pieds d'immeubles caracolent toujours en tête. Ils demeurent le produit phare des investisseurs en commerce. Les centres commerciaux ont timidement tenté de rattraper leur retard tandis que les commerces de périphérie continuent de performer.

#### Taux de rendement

D'une part, les taux prime poursuivent leur compression sur les meilleurs retail parks. Cette tendance s'explique non

seulement par la rareté du produit créant un déséquilibre offre-demande, mais également par les taux bas sur les OAT<sup>26</sup>. D'autre part, on observe une stabilité des taux sur les autres classes d'actifs (centres commerciaux et retail parks secondaires). Les taux planchers atteints en 2007 sont ainsi franchis : 4,75 % pour les retail parks prime.

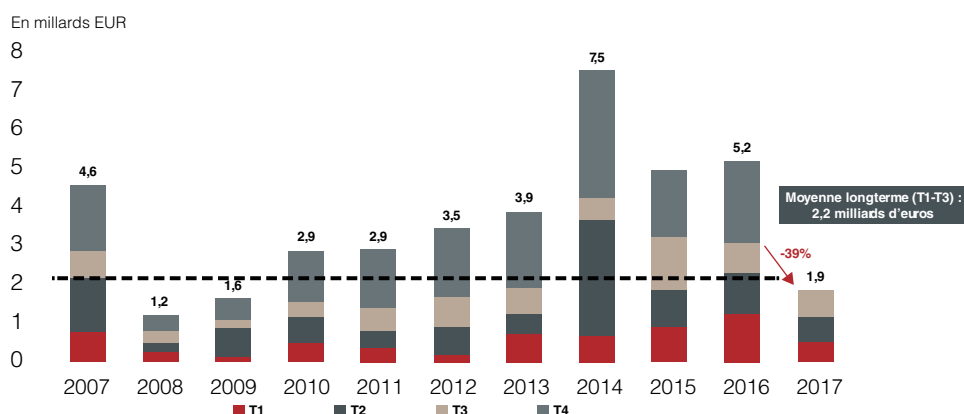
CLASSIFICATION	TAUX DE RENDEMENT DES RETAIL PARKS (EN %)
Prime	4,75 – 5,25
Core	5,25 – 7,00
Core +	7,00 et +

Source : JLL.

#### Volume d'investissement

Après trois années exceptionnelles, le marché de l'investissement en commerce revient à un niveau plus modéré. Les investisseurs sont actuellement dans une logique de détention. De plus, l'incertitude liée aux résultats des élections nationales au deuxième trimestre a tempéré l'appétit des investisseurs dans un marché déjà marqué par une pénurie d'opportunités de qualité. A fin septembre, seules trois transactions supérieures à 100 millions EUR ont été comptabilisées (348 millions EUR), contre 8 à la même période l'an passé (1.512 millions EUR). Le pipeline des actifs commerciaux en cours de cession laisse augurer d'une année en demi-teinte, avec un volume total en conclure d'année 2017 compris entre 2.5 et 3 milliards EUR.

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES RÉPARTIS PAR TRIMESTRE



Source : JLL.

#### Tendances

Les principales transactions ont été réalisées sous forme de portefeuilles. Ce type de transaction représente désormais 38% du volume total des opérations, en forte hausse par rapport à la moyenne de la décennie (20%).

#### Transactions importantes

Le tableau ci-dessous détaille un certain nombre de transactions phares de 2017 en France.

PRINCIPALES TRANSACTIONS (RETAIL PARK) EN 2017

2017	M <sup>2</sup>	(000 EUR)	Acheteur	Vendeur
3 IKEA (inclus dans un portefeuille européen de 27 actifs)	71.560	121.000	Pradera	IKEA
Portefeuille Camaieu – Jennifer – TOM&CO	37.000	67.000	Mata Capital	Privé
Portefeuille 15 Buffalo	8.147	28.000	La Française	-

26. OAT : Les obligations assimilables du Trésor français.



## LE MARCHÉ DES COMMERCE EN ESPAGNE<sup>27</sup>

### Indicateurs macro-économiques

Au niveau intérieur, il y a un degré d'incertitude politique de par le fait que le gouvernement minoritaire actuel exige la collaboration d'autres partis pour adopter la législation et gouverner. De plus, les récents événements relatifs au push catalan peuvent potentiellement impacter la confiance des marchés de la région. Malgré tout, le contexte économique national reste assez positif avec un secteur touristique actif et le prix relativement bas du pétrole qui est très bénéfique aux consommateurs espagnols.

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

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

### Marché du retail de périphérie

#### Prise en location

Actuellement, l'Espagne compte 2,8 millions de m<sup>2</sup> répartis sur 112 retail parks, ce qui représente 17% de la surface totale de commerce ibérique. La demande en retail parks en Espagne ne cesse de croître. C'est la résultante d'un besoin de différenciation de la part des enseignes, et d'une attractivité de la part d'investisseurs en quête d'investissements de qualité.

De plus, on constate que de plus en plus d'enseignes traditionnellement présentes en centre-ville font la démarche d'accroître leur présence en périphérie des villes.

#### Loyer

Au troisième trimestre 2017, les loyers prime en retail parks progressent de 4,3% par rapport à la même période l'an passé, de sorte qu'ils atteignent 216 EUR/m<sup>2</sup> annuels. 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 22 EUR/m<sup>2</sup> mensuels, contre 18 EUR/m<sup>2</sup> à Barcelone ou encore 9,5 EUR/m<sup>2</sup> dans les autres principales villes du pays.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES (EN %)	2019	2018	2017	2016
Croissance annuelle du PIB	2,4	2,7	3,1	3,2
Croissance annuelle de la consommation	1,9	2,3	2,5	3,3
Taux de chômage	14,1	15,2	17,3	19,9

Source : Oxford Economics 2017.

### Transactions et tendances locatives

#### EXEMPLES D'OUVERTURES (RETAIL PARK) EN 2017

2017	M <sup>2</sup>	Ouverture
Alfatar Park – Valencia	95.000	2017
Terraça Park - Terrassa	28.000	2017
Parque Comercial La Serena - Badajoz	11.067	2017

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

**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.

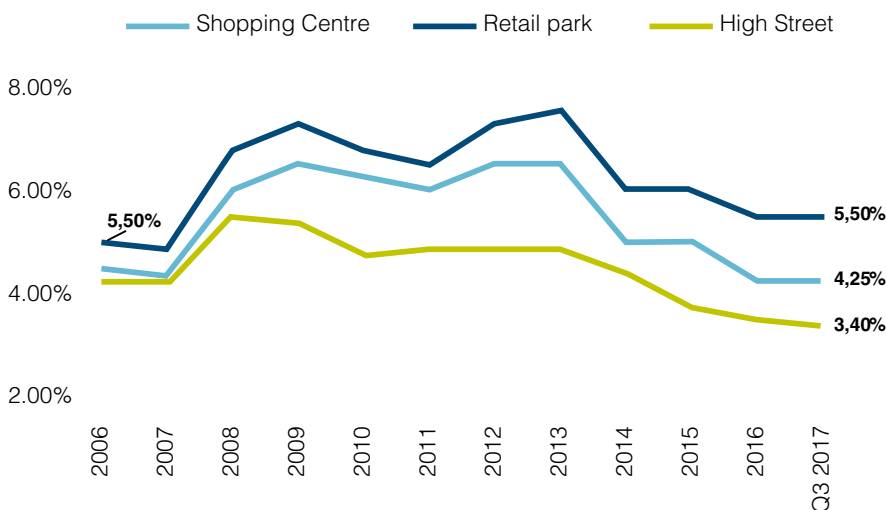
En outre, à cause de la volatilité des bourses et des rendements excessivement faibles offerts sur le

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**

Au troisième trimestre 2017, les taux initiaux nets pour les retail parks de première catégorie offrent des rendements de l'ordre de 5,5%, ce qui correspond à une baisse de 25 bp par rapport au trimestre précédent. Ceci ne concerne pas les bâtiments « stand-alone », isolés ou organisés autour d'un parking commun, pour qui les taux restent malgré tout un peu supérieurs.

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » POUR LES SHOPPINGS CENTERS, RETAILS PARKS ET COMMERCES DE CENTRE-VILLE



Source : Cushman & Wakefield.





### Volume d'investissement

En termes de volume de transactions, le marché espagnol se porte très bien et a déjà dépassé en 9 mois les volumes atteints lors des deux années précédentes. De plus, un certain nombre de transaction sont encore dans le pipeline et devraient être concrétisées d'ici à la fin de l'année 2017.

Concernant le marché des commerces de périphérie, l'on constate que les volumes engendrés cette année sont les plus élevés sur les dix dernières années.

### Tendances

Les taux d'intérêts fort bas poussent les investisseurs à rechercher du rendement dans l'immobilier. Par conséquent, les taux de rendement se retrouvent compressés. Cette tendance devrait se poursuivre dans les mois qui viennent.

### Transactions importantes

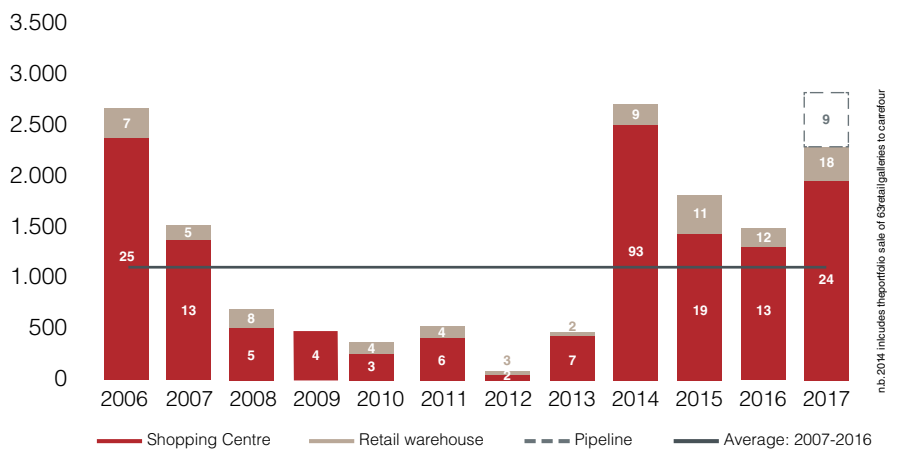
Le tableau ci-dessous détaille un certain nombre de transactions phares de 2017 en Espagne.

### CONCLUSION

Tant en Europe qu'au niveau mondial, de nombreux signaux tendent à montrer que la reprise économique pointe le bout de son nez. Le climat des affaires est bon, les estimations de croissance du PIB sont positives, de même que celles relatives à la croissance de la consommation. De plus, les récentes mesures prises par les gouvernements nationaux vont avoir un effet positif sur le taux de chômage.

Les nouvelles habitudes des consommateurs notamment en matière d'e-commerce stimulent Ascencio à rester attentif à tous ces indicateurs, à les anticiper et surtout à traduire ceux-ci dans ses critères d'analyse des nouveaux investissements potentiels, ainsi que dans la gestion quotidienne

### VOLUME DE TRANSACTIONS EN ESPAGNE – SHOPPING CENTERS ET RETAIL PARKS



Source : Cushman & Wakefield.

### PRINCIPALES TRANSACTIONS (RETAIL PARK) EN 2017

2017	M <sup>2</sup>	(000 EUR)	Acheteur	Vendeur
Nueva Condomina Murcia <sup>28</sup>	100.000	233.000	BNP Paribas	Klepierre
Portefeuille de 9 retail Park	115.558	193.000	Vukile	Redevco & Ares
Abadia Toledo	37.000	63.000	Lar España	Rockspring
El Manar Valencia	23.577	40.000	Aberdeen	Harbert
Mercadona San Sebastian	10.300	16.000	Savills IM	-

notamment en soutenant le marketing dans ses retail parks. Au cours de ces dernières années, ce marché a renforcé sa vision avec la création de nouveaux retail parks affichant un design plus cohérent et plus attrayant afin de stimuler l'expérience shopping pour le consommateur.

Dans la foulée des dernières années qui furent remarquables, le marché de l'investissement en commerce connaît assez logiquement un léger

ralentissement. Actuellement, les rendements « prime » sont compressés et ont atteint un niveau historiquement bas. Au vu du peu de changement attendu en ce qui concerne les taux d'intérêts, cette tendance devrait se poursuivre dans les mois qui viennent.

28. Un retail park et un shopping center.

## CHIFFRES CLÉS

Grâce aux importants investissements réalisés durant l'exercice, Ascencio clôture l'exercice 2016/2017 avec un portefeuille immobilier en hausse de 6,6 % par rapport au 30 septembre 2016. Sa juste valeur<sup>29</sup> s'élève à 609 millions EUR au 30 septembre 2017 contre 572 millions EUR un an plus tôt.

Ascencio détient au 30 septembre 2017 un portefeuille de 104 immeubles répartis en Belgique, en France et en Espagne pour une surface totale de 419.535 m<sup>2</sup>.

Sur base des loyers contractuels en cours au 30 septembre 2017, les loyers moyens par m<sup>2</sup> s'élèvent à : 90 EUR/m<sup>2</sup> sur la Belgique, 120 EUR/m<sup>2</sup> sur la France et 149 EUR/m<sup>2</sup> sur l'Espagne.

Au cours de l'exercice 2016/2017, Ascencio a réalisé plusieurs investissements en Belgique :

- Le 22 décembre 2016, Ascencio a acquis un droit d'emphytéose de 99 ans sur les immeubles commerciaux du site des Papeteries de Genval. Cet ensemble commercial, d'une superficie de 10.007 m<sup>2</sup>, a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Le site de Genval génère un loyer net global annuel de 1,5 millions EUR (après déduction de la redevance emphytéotique annuelle). Il contribue aux résultats depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cet investissement a été financé par endettement.

- Ascencio s'est par ailleurs porté acquéreur d'un supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus actuellement en cours de construction. Il sera exploité par le groupe Mestdagh et devrait ouvrir ses portes en juillet 2018. Il génèrera un revenu locatif de 0,26 million EUR par an.

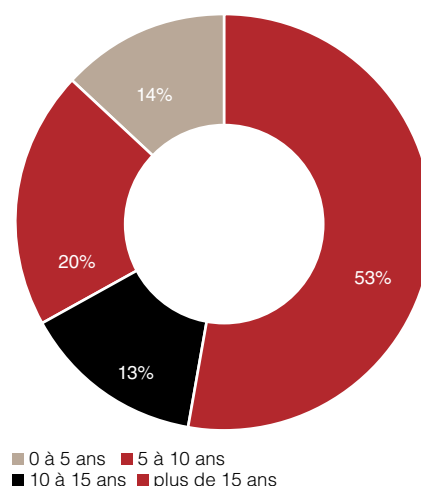
(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Valeur d'investissement (hors projets de développement) [A]	636.618	593.131
Juste valeur (hors projets de développement)	609.693	572.132
Loyers contractuels [B]	41.194	39.850
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	42.479	40.398
<b>Rendement brut = [B] / [A]</b>	<b>6,47%</b>	<b>6,72%</b>
<b>Taux d'occupation en %</b>	<b>97,0%</b>	<b>98,6%</b>

	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )		JUSTE VALEUR (000 EUR)	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
Belgique	293.337	288.562	377.567	345.310
France	113.945	115.592	203.203	199.047
Espagne	12.253	11.828	28.923	27.775
<b>TOTAL</b>	<b>419.535</b>	<b>415.982</b>	<b>609.693</b>	<b>572.132</b>

- Ascencio a également réalisé une extension de son site de Jambes, par la construction d'une surface de 1.010 m<sup>2</sup> prise en location par Action dès la fin des travaux le 28 septembre 2017.

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a progressé de 1,5 % par rapport au 30 septembre 2016.

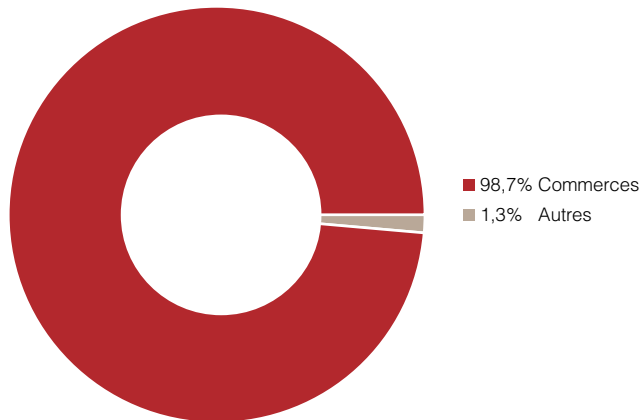
### ÂGE DES BÂTIMENTS



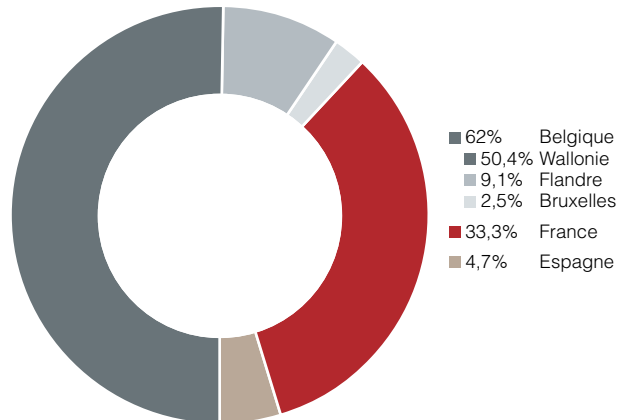
29. Hors projet en développement.

## ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

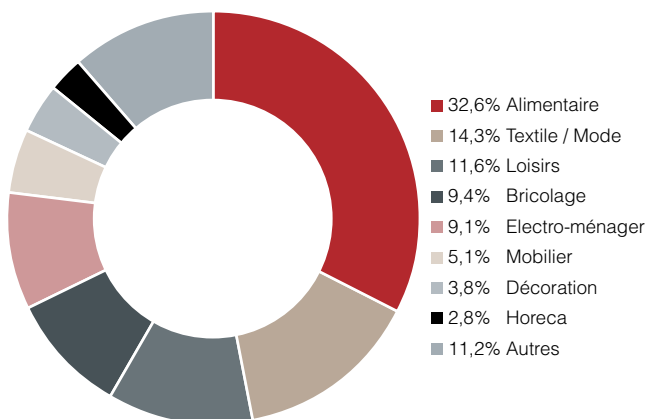
### RÉPARTITION SECTORIELLE<sup>30</sup>



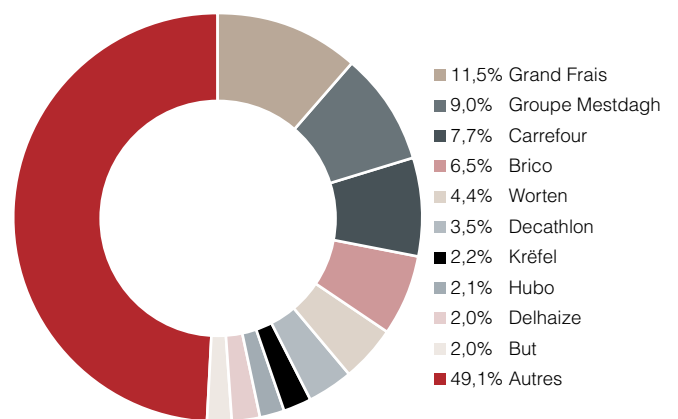
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>30</sup>



### RÉPARTITION AU SEIN DES COMMERCES<sup>31</sup>



### RÉPARTITION DES LOCATAIRES<sup>31</sup>



30. Répartition établie sur base de la juste valeur.

31. 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 2017, la valeur assurée représente 47% de la juste valeur du portefeuille<sup>32</sup>. Cette couverture répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

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

En Belgique, les biens assurés en direct par Ascencio par le biais d'une convention cadre sont couverts sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, indexée chaque année suivant l'indice ABEX. En outre, une partie du portefeuille belge est assurée directement par les détenteurs de droits d'emphytéose et de superficie. La majorité des primes versées est refacturée aux locataires. La partie de la prime restant à charge d'Ascencio s'élève à 37,5 KEUR.

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

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

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

## GESTION OPÉRATIONNELLE

La société entend développer et gérer son portefeuille immobilier activement.

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

	Valeur d'acquisition (000 EUR)	Valeur assurée (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut
Belgique	313.368	184.888	377.567	6,57%
France	191.547	84.485	203.203	6,34%
Espagne	27.479	16.465	28.923	6,15%
<b>TOTAL</b>	<b>532.395</b>	<b>285.838</b>	<b>609.693</b>	<b>6,47%</b>

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

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

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

Pour cela, l'équipe prend en charge la gestion des problèmes administratifs et juridiques, la coordination et la signature de baux, les états des lieux, les renouvellements 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 comptable prend en charge l'établissement des appels de loyers, le suivi de l'encaissement de loyers

et le règlement aux fournisseurs, les relances de loyers, l'aide à la préparation des procédures précontentieuses et contentieuses, la saisie des factures...

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

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

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

La mission confiée consiste selon les cas en :

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

Ascencio conserve la coordination globale, la prise de 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.

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

Les gestionnaires externes d'Ascencio sont :

- la société TERRANAE, Société par actions simplifiées au capital de 50.000 EUR, dont le siège social est situé à Neuilly sur Seine (92200) – 3/5 rue des graviers, immatriculée sous le n° 478.511.124 RCS de Nanterre;
- la société NEVEZ, société à responsabilité limitée, société au capital de 20.000 CHF, dont le siège social est situé à CH 1206 Genève, chemin Edouard Tavan 8D, immatriculée sous les numéros ref. 117793/2012 et fed. CH – 660-2690012-8;
- la société RMB EUROPE, Société par actions simplifiées au capital de 44.953,76 EUR, dont le siège social est situé à Issy Les Moulineaux (92130) – 54 Boulevard Rodin, immatriculée sous le n° 422.281.246 RCS de Nanterre.

La rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 103 KEUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2017.

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

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

## BAIL COMMERCIAL TYPE

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

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

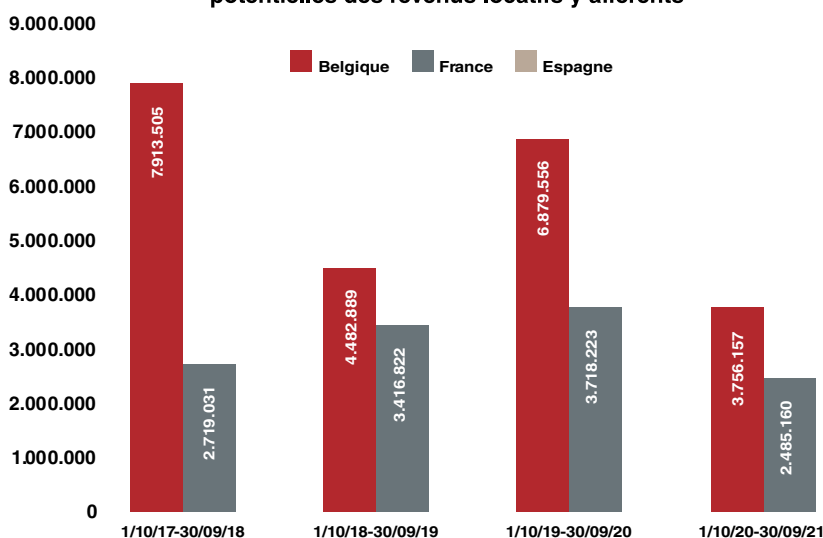
## VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

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'ASCENCIO<sup>33</sup>

## Immeubles commerciaux Belgique - Disponibles à la location

Sites (au 30/09/2017, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE)
<b>BELGIQUE</b>							
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	2.955 m <sup>2</sup>	264	100%	264	248
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial	2000	2.300 m <sup>2</sup>	158	100%	158	173
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Commerce d'ameublement	1962	1.061 m <sup>2</sup>	135	100%	135	101
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Commerce d'électro- ménager	2006	1.810 m <sup>2</sup>	279	100%	279	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grande surface alimentaire	1971	2.685 m <sup>2</sup>	242	100%	242	242
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1995	3.000 m <sup>2</sup>	508	100%	508	437
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2004	597 m <sup>2</sup>	117	100%	117	97
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grande surface alimentaire	1978	1.525 m <sup>2</sup>	93	100%	93	114
Bruges (8000) Legeweg 160	Surface commerciale	1995	999 m <sup>2</sup>	83	100%	83	80
Chapelle-lez- Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grande surface alimentaire	1973	2.237 m <sup>2</sup>	199	100%	199	179
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grande surface alimentaire	1998	2.500 m <sup>2</sup>	159	100%	159	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grande surface alimentaire	1993	1.924 m <sup>2</sup>	111	100%	111	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Ensemble, immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	22.917 m <sup>2</sup>	2.254	100%	2.254	2.061

33. 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.

<b>Sites (au 30/09/2017, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)</b>	<b>Description</b>	<b>Année de construction /rénovation</b>	<b>Surface</b>	<b>Loyer</b>	<b>% occupation</b>	<b>Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)</b>	<b>Valeur locative estimée (VLE)</b>
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1970	2.556 m <sup>2</sup>	260	100%	260	231
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial	1990	294 m <sup>2</sup>	53	100%	53	51
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2014	15.045 m <sup>2</sup>	1.770	100%	1.770	1.696
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grande surface de bricolage	2005	2.495 m <sup>2</sup>	169	100%	169	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grande surface alimentaire	1970	3.090 m <sup>2</sup>	368	100%	368	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bâtiment comprenant une grande surface alimentaire et une surface de bricolage	1983	4.356 m <sup>2</sup>	392	100%	392	357
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grande surface alimentaire	1992	3.980 m <sup>2</sup>	0	0%	0	0
Frameries (7080) Rue Archimède	Grande surface alimentaire	1978	2.180 m <sup>2</sup>	179	100%	179	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1976	2.095 m <sup>2</sup>	188	100%	188	178
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grande surface alimentaire	1960	2.889 m <sup>2</sup>	306	100%	306	274
Genvai (1332) Square des Papeteries	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2015	10.257 m <sup>2</sup>	1.710	92%	1.849	1.804
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 138	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes	2000	7.981 m <sup>2</sup>	567	100%	567	519
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grande surface alimentaire	1979	3.369 m <sup>2</sup>	284	100%	284	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes	1988	1.500 m <sup>2</sup>	132	100%	132	146
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grande surface alimentaire	1975	1.957 m <sup>2</sup>	126	100%	126	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grande surface alimentaire	1989	2.725 m <sup>2</sup>	241	100%	241	232
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grande surface alimentaire	1972	1.323 m <sup>2</sup>	62	100%	62	79

<b>Sites (au 30/09/2017, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)</b>	<b>Description</b>	<b>Année de construction /rénovation</b>	<b>Surface</b>	<b>Loyer</b>	<b>% occupation</b>	<b>Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)</b>	<b>Valeur locative estimée (VLE)</b>
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grande surface alimentaire	1977	2.431 m <sup>2</sup>	177	100%	177	207
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grande surface alimentaire	2013	3.696 m <sup>2</sup>	344	100%	344	340
Hannut (4280) Route de Huy 54	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	9.719 m <sup>2</sup>	663	79%	840	894
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble de deux bâtiments commerciaux	2000	5.319 m <sup>2</sup>	518	100%	518	515
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grande surface alimentaire	1988	4.620 m <sup>2</sup>	416	100%	416	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Bâtiment commercial	2002	1.969 m <sup>2</sup>	173	100%	173	158
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grande surface alimentaire	1986	3.152 m <sup>2</sup>	200	100%	200	262
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1966	9.926 m <sup>2</sup>	673	95%	709	583
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	1.553 m <sup>2</sup>	140	100%	140	141
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grande surface alimentaire	1987	2.245 m <sup>2</sup>	146	100%	146	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grande surface alimentaire	1975	1.730 m <sup>2</sup>	165	100%	165	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grande surface alimentaire	1965	2.309 m <sup>2</sup>	219	100%	219	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Commerce d'électro- ménager	1991	1.000 m <sup>2</sup>	95	100%	95	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	23.620 m <sup>2</sup>	2.521	100%	2.521	2.282
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Bâtiment commercial comprenant plusieurs enseignes	2001	1.586 m <sup>2</sup>	269	100%	269	214
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grande surface alimentaire	1976	2.600 m <sup>2</sup>	123	100%	123	156



<b>Sites (au 30/09/2017, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)</b>	<b>Description</b>	<b>Année de construction /rénovation</b>	<b>Surface</b>	<b>Loyer</b>	<b>% occupation</b>	<b>Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)</b>	<b>Valeur locative estimée (VLE)</b>
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Ensemble commercial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison	2006	3.463 m <sup>2</sup>	202	75%	271	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Centre commercial comprenant une surface commerciale et une de bricolage	1991	2.290 m <sup>2</sup>	150	100%	150	160
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bricolage	2002	5.621 m <sup>2</sup>	445	100%	445	420
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grande surface alimentaire	1976	2.010 m <sup>2</sup>	145	100%	145	131
Messancy (6780) Route d'Arlon	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2001	19.482 m <sup>2</sup>	861	87%	989	921
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2004	3.951 m <sup>2</sup>	339	100%	339	349
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grande surface alimentaire	1983	3.308 m <sup>2</sup>	240	100%	240	265
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grande surface alimentaire	1984	1.950 m <sup>2</sup>	156	100%	156	176
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grande surface alimentaire	1989	1.677 m <sup>2</sup>	187	100%	187	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Commerce d'électro- ménager	2003	1.228 m <sup>2</sup>	117	100%	117	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	7.367 m <sup>2</sup>	550	100%	550	582
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grande surface alimentaire	1980	2.026 m <sup>2</sup>	151	100%	151	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Magasin de sport	1993	5.375 m <sup>2</sup>	537	100%	537	538
Sint Niklaas ( 9100) Stationstraat 16-24	Surfaces commerciales situées au centre ville	1988	1.031 m <sup>2</sup>	156	100%	156	153

<b>Sites (au 30/09/2017, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)</b>	<b>Description</b>	<b>Année de construction /rénovation</b>	<b>Surface</b>	<b>Loyer</b>	<b>% occupation</b>	<b>Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)</b>	<b>Valeur locative estimée (VLE)</b>
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grande surface alimentaire	1975	2.899 m <sup>2</sup>	222	100%	222	246
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grande surface alimentaire	1958	2.713 m <sup>2</sup>	481	100%	481	217
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grande surface alimentaire	1974	2.869 m <sup>2</sup>	107	100%	107	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Ensemble commercial de périphérie comprenant deux surfaces	2002	3.043 m <sup>2</sup>	287	100%	287	275
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grande surface alimentaire	1966	2.503 m <sup>2</sup>	484	100%	484	283
Uccle (1180) Avenue de Fré 82	Galerie commerciale située sur une artère importante	1970	4.170 m <sup>2</sup>	344	81%	427	443
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grande surface alimentaire	2004	1.551 m <sup>2</sup>	204	100%	204	147
Wareme (4300) Chaussée Romaine 189	Grande surface alimentaire	2003	2.013 m <sup>2</sup>	136	100%	136	161
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grande surface alimentaire	1986	2.358 m <sup>2</sup>	171	100%	171	224
<b>TOTAL COMMERCE BELGIQUE</b>			<b>276.975 m<sup>2</sup></b>	<b>24.924</b>	<b>97,5%</b>	<b>25.556</b>	<b>24.111</b>

**Immeubles commerciaux Belgique - Projets de développement**

<b>Sites (au 30/09/2017, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)</b>	<b>Description</b>	<b>Année de construction /rénovation</b>	<b>Surface</b>	<b>Loyer</b>	<b>% occupation</b>	<b>Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)</b>	<b>Valeur locative estimée (VLE)</b>
<b>BELGIQUE</b>							
Anderlecht (1070) Digue du Canal 112-113	Grande surface alimentaire	2017	2.000 m <sup>2</sup>	0	0%	0	260
<b>TOTAL COMMERCE BELGIQUE</b>			<b>2.000 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>260</b>

## Immeubles commerciaux France - Disponibles à la location

Sites (au 30/09/2017, 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	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE)
<b>FRANCE</b>								
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 <sup>2</sup>	445	100%	445	445	
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127 (détenu par la SCI Candice Brives)	Grande surface alimentaire	2006	1.576 m <sup>2</sup>	254	100%	254	255	
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retail Park	2010	11.665 m <sup>2</sup>	1.320	98%	1.350	1.360	
Chanas Lieu dit Les Etises (détenu par la SCI du Rond Point)	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	1997	1.750 m <sup>2</sup>	112	100%	112	112	
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieu dit les Charneveaux - Rue Pasteur (détenu par la SCI du Rond Point)	Grande surface alimentaire	2002	1.356 m <sup>2</sup>	280	100%	280	253	
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2005	1.510 m <sup>2</sup>	321	100%	321	303	
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (détenu par la SCI Clermont Saint Jean)	Grande surface alimentaire	2006	1.538 m <sup>2</sup>	283	100%	283	276	
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	Retail Park	2008	13.473 m <sup>2</sup>	1.402	100%	1.402	1.360	
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la succursale française)	Retail Park	2009	11.618 m <sup>2</sup>	1.254	90%	1.391	1.368	
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la SCI Les Halles de Crèches)	Grande surface alimentaire	2009	1.403 m <sup>2</sup>	192	100%	192	191	

<b>Sites (au 30/09/2017, les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française de Ascencio SCA)</b>	<b>Description</b>	<b>Année de construction /rénovation</b>	<b>Surface</b>	<b>Loyer</b>	<b>% occupation</b>	<b>Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)</b>	<b>Valeur locative estimée (VLE)</b>
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (détenu par la SCI Echirolles Grugliasco)	Grande surface alimentaire	2006	1.742 m <sup>2</sup>	310	100%	310	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 <sup>2</sup>	224	100%	224	224
Guyancourt (78280) Route de Dampierre et rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	Grande surface alimentaire	2015	1.794 m <sup>2</sup>	549	100%	549	549
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (détenu par la succursale française)	Commerce d'électro- ménager	2014	7.000 m <sup>2</sup>	804	100%	804	770
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Grande surface alimentaire	2006	1.226 m <sup>2</sup>	245	100%	245	226
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 <sup>2</sup>	145	100%	145	145
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	Grande surface alimentaire	2007	1.408 m <sup>2</sup>	268	100%	268	261
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (détenu par la SCI Harfleur 2005)	Grande surface alimentaire	2006	1.545 m <sup>2</sup>	211	100%	211	187
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6 (détenu par la succursale française)	Retail Park	2012	6.185 m <sup>2</sup>	65	18%	365	352
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	Grande surface alimentaire	2010	1.585 m <sup>2</sup>	230	100%	230	220
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Cote)	Grande surface alimentaire	2010	1.649 m <sup>2</sup>	269	100%	269	239

Sites (au 30/09/2017, 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	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE)
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (détenu par la SCI du Mas des Abeilles)	Grande surface alimentaire	2003	1.511 m <sup>2</sup>	219	100%	219	210
Rots (14980) Delle de la Croix (détenu par la succursale française)	Retail Park	2011	19.629 m <sup>2</sup>	2.184	100%	2.184	2.181
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200 (détenu par la SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retail Park	2012	9.726 m <sup>2</sup>	1.193	100%	1.193	1.194
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18 (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2004	1.062 m <sup>2</sup>	206	100%	206	206
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (détenu par la SCI Kevin)	Grande surface alimentaire	1992	1.195 m <sup>2</sup>	197	100%	197	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 <sup>2</sup>	304	100%	304	304
Viriat (01440) Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	Grande surface alimentaire	2009	1.406 m <sup>2</sup>	178	100%	178	178
<b>TOTAL COMMERCE FRANCE</b>			<b>113.945 m<sup>2</sup></b>	<b>13.666</b>	<b>96,7%</b>	<b>14.131</b>	<b>13.879</b>

## Immeubles commerciaux Espagne - Disponibles à la location

Sites (au 30/09/2017, tous les sites espagnols sont détenus par Ascencio Iberia SAU, filiale à 100%, de Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE)
<b>ESPAGNE</b>							
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi C/Hortells, 6-8	Surface commerciale	2003	3.479 m <sup>2</sup>	581	100%	581	619
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	Surface commerciale	2002	3.683 m <sup>2</sup>	704	100%	704	793
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	Surface commerciale	2005	5.091 m <sup>2</sup>	537	100%	537	526
<b>TOTAL COMMERCE ESPAGNE</b>			<b>12.253 m<sup>2</sup></b>	<b>1.822</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.822</b>	<b>1.938</b>

## Immeubles non-commerciaux - Disponibles à la location

Sites (au 30/09/2017, tous les sites non commerciaux sont détenus par Ascencio SCA)		Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE)
<b>BELGIQUE</b>								
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi- industriels et bureaux	1992	6.807 m <sup>2</sup>	433	100%	433	374	
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartements	1986	296 m <sup>2</sup>	18	100%	18	18	
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Bâtiment de bureaux avec stockage	1982	9.259 m <sup>2</sup>	332	64%	519	441	
<b>TOTAL AUTRES BELGIQUE</b>				<b>16.362 m<sup>2</sup></b>	<b>783</b>	<b>80,7%</b>	<b>970</b>	<b>833</b>
<b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>				<b>421.535 m<sup>2</sup></b>	<b>41.195</b>	<b>97,0%</b>	<b>42.479</b>	<b>41.022</b>

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

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

- le retail park de Châtelineau (BE). Cet actif représente 5,4% de la juste valeur des actifs consolidés. Les locataires principaux sont Decathlon, Brico Plan it, Quick, Tournesol;
- le retail park de La Louvière (BE). Cet actif représente 6,1% de la juste valeur des actifs consolidés. Les locataires principaux sont Brico Plan it, Maison du Monde, Mc Donald, C&A;

- le retail park de Caen (FR). Cet actif représente 5,6% de la juste valeur des actifs consolidés. Les locataires principaux sont Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Gémo, La Grande Récréée.

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



# RAPPORT DES EXPERTS<sup>34</sup>

Bruxelles le 30 septembre 2017

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 m<sup>2</sup>.

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, des chômages locatifs, etc.

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

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

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).

34. Courrier des experts immobiliers du 30 septembre 2017 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 2017 s'élève à :

**640.333.000 EUR**

(Six cent quarante millions trois cent trente-trois 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 :

**613.317.000 EUR**

(Six cent treize millions trois cent dix-sept 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.



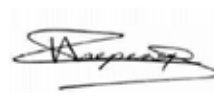
**Ardalan Azari**

Associate  
Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield Belgique



**Rod Scrivener MRICS**

Director  
Valuations and Consulting  
Jones Lang LaSalle



**Pieter Paepen MRICS**

Director  
Valuation Services  
CBRE



**Tony Loughran MRICS**

Partner – Head of Valuation  
& Advisory  
Cushman & Wakefield  
Espagne



**Valérie Parmentier MRICS**

Director – Valuation France  
Cushman & Wakefield  
France



**Christophe Adam MRICS**

Directeur des Régions  
Jones Lang LaSalle Expertises  
France



# ASCENCIO EN BOURSE

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

## CHIFFRES-CLÉS

	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Nombre total d'actions	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Nombre total d'actions cotées en bourse	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Cours le plus haut (en EUR)	64,93	64,99	64,40
Cours le plus bas (en EUR)	57,55	55,60	53,01
Cours de clôture au 30/09 (en EUR)	61,25	64,50	56,09
Capitalisation boursière <sup>35</sup>	397.977.633	410.522.247	346.791.457
Valeur d'actif net par action (en EUR)	53,29	49,97	46,52
Valeur d'actif net par action excluant la juste valeur des instruments de couverture (en EUR)	54,45	52,20	48,86
Prime (+) Décote (-) <sup>36</sup>	12,5%	23,6%	14,8%
Volume annuel	1.022.891	527.576	519.831
Vélocité	15,7%	8,3%	8,4%
Dividende brut par action (en EUR) <sup>37</sup>	3,30	3,20	3,05
Rendement brut <sup>38</sup>	5,4%	5,0%	5,4%
Pay out ratio par rapport au bénéfice corrigé <sup>39</sup>	81,6%	79,4%	82,5%

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

36. Sur base du cours de clôture au 30/09, par rapport à la valeur d'actif net par action excluant la juste valeur des instruments de couverture.

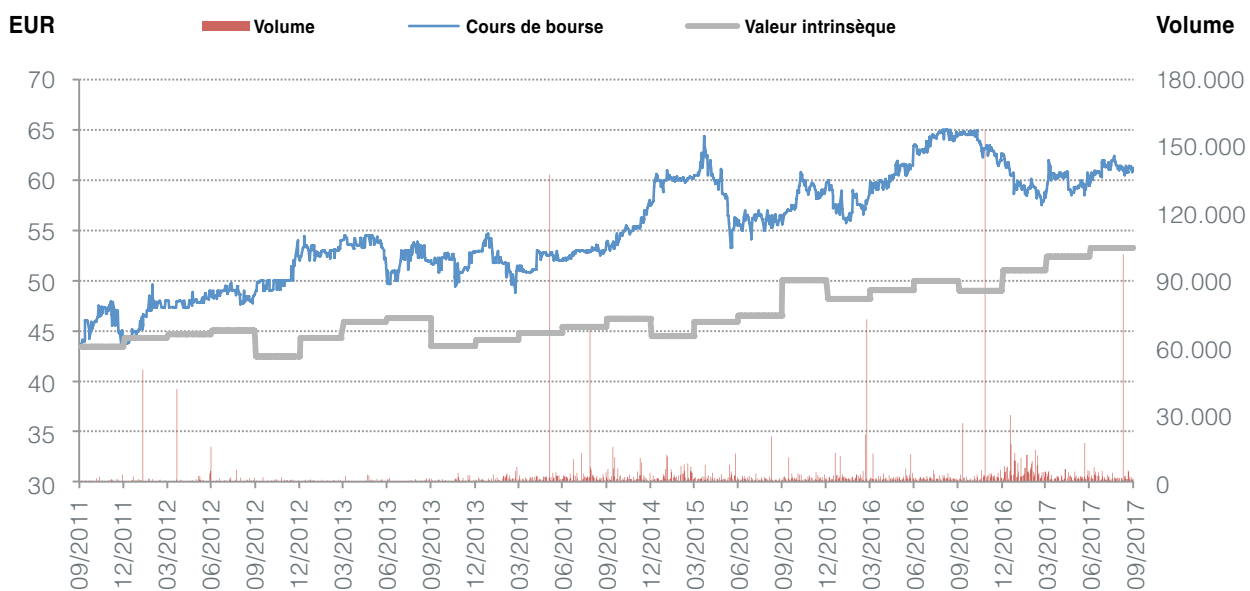
37. Pour l'exercice 2016/2017, il s'agit du dividende qui sera proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2018.

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

39. Résultat corrigé au sens de l'article 13, § 1er, alinéa 1 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

## COURS ET VOLUMES

Évolution du cours, des volumes et de la valeur d'actif net :



## POLITIQUE DE DIVIDENDE

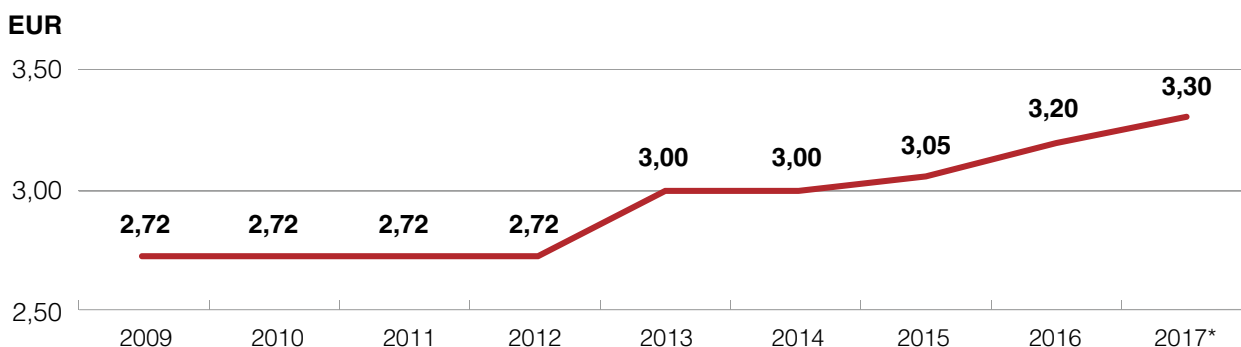
### Obligation de distribution de dividende

Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 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 exonérées. 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 2018 de distribuer un dividende brut par action de 3,30 EUR par action.

### Croissance du dividende brut par action :



\* Pour 2016/2017, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2018

### Dividende optionnel en actions

Depuis l'exercice 2014/2015, Ascencio offre à ses actionnaires le choix entre :

- le paiement du dividende en actions nouvelles ;
- le paiement du dividende en espèces ;
- une combinaison de ces deux modalités de paiement.

## ACTIONNARIAT

L'actionnariat d'Ascencio se présente comme suit sur base des déclarations de transparence enregistrées au 30 septembre 2017 :

AG Finance SA	12,30%
Carl Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,60%
Flottant	78,10%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

## AGENDA DE L'ACTIONNAIRE<sup>40</sup>

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2018 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2017	1 <sup>er</sup> mars 2018
Rapport financier semestriel au 31 mars 2018	11 juin 2018
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2018	2 août 2018
Communiqué annuel au 30 septembre 2018	3 décembre 2018
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2019 à 14h30

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





# RAPPORT FINANCIER

## 86 — ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

86 — ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE - BILAN CONSOLIDÉ

88 — ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ - COMPTE DE RÉSULTATS

89 — ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

90 — TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

91 — ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

93 — NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

93 — NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

99 — NOTE 2 : SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS

99 — NOTE 3 : GESTION DES RISQUES FINANCIERS

101 — NOTE 4 : INFORMATION SECTORIELLE

103 — NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

104 — NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

107 — NOTE 7 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

107 — NOTE 8 : ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

108 — NOTE 9 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

109 — NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

110 — NOTE 11 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

110 — NOTE 12 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

110 — NOTE 13 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

111 — NOTE 14 : PROVISIONS

112 — NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

113 — NOTE 16 : INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

115 — NOTE 17 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

115 — NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES NON COURANTES

115 — NOTE 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

116 — NOTE 20 : AUTRES DETTES COURANTES

116 — NOTE 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

116 — NOTE 22 : REVENUS LOCATIFS

116 — NOTE 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

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

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

117 — NOTE 26 : FRAIS TECHNIQUES

117 — NOTE 27 : FRAIS COMMERCIAUX

118 — NOTE 28 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

118 — NOTE 29 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

118 — NOTE 30 : FRAIS GÉNÉRAUX

118 — NOTE 31 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

119 — NOTE 32 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

119 — NOTE 34 : REVENUS FINANCIERS

119 — NOTE 35 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

120 — NOTE 36 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

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

120 — NOTE 38 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

120 — NOTE 39 : EXIT TAX

121 — NOTE 40 : RÉSULTAT PAR ACTION

121 — NOTE 41 : INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

122 — NOTE 42 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

123 — NOTE 43 : FILIALES

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

124 — NOTE 45 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

**125 — RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS  
CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2017**

**129 — COMPTES STATUTAIRES**

# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE –

### BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2017	30/09/2016
<b>ACTIF</b>			
<b>I ACTIFS NON COURANTS</b>			
A Goodwill		0	0
B Immobilisations incorporelles	5	41	81
C Immeubles de placement	6	613.317	572.132
D Autres immobilisations corporelles	7	1.594	1.224
E Actifs financiers non courants	8	1.242	393
F Créances de location-financement		0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H Actifs d'impôts différés		0	0
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>616.194</b>	<b>573.830</b>
<b>II ACTIFS COURANTS</b>			
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	4.000	4.603
E Créances fiscales et autres actifs courants	11	1.972	881
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.919	3.341
G Comptes de régularisation	12	329	348
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>9.220</b>	<b>9.174</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>625.414</b>	<b>583.004</b>



CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2017	30/09/2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>I</b>	<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE</b>		<b>346.281</b>	<b>318.032</b>
A	Capital	13	38.069	37.271
B	Primes d'émission	13	248.975	242.240
C	Réserves		18.040	-1.716
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		27.347	10.337
	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10.389	-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		-14.327	-14.489
	m. Autres réserves		15.409	12.825
D	Résultat net de l'exercice		41.197	40.237
<b>II</b>	<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			346.281	318.032
<b>PASSIF</b>				
<b>I</b>	<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>199.111</b>	<b>203.885</b>
A	Provisions	14	105	256
B	Dettes financières non courantes		185.455	186.723
	a. Etablissements de crédit	15	183.887	184.577
	b. Location-financement	15	1.568	2.146
C	Autres passifs financiers non courants	16-17	10.316	16.126
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	18	0	428
F	Passifs d'impôts différés	19	3.235	352
	a. Exit tax		2.696	0
	b. Autres		539	352
<b>II</b>	<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>80.022</b>	<b>61.087</b>
B	Dettes financières courantes		69.183	48.772
	a. Etablissements de crédit	15	25.590	27.204
	b. Location-financement	15	593	568
	c. Autres	15	43.000	21.000
C	Autres passifs financiers courants		0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		9.239	11.035
	a. Exit tax		428	2.824
	b. Autres	20	8.811	8.211
F	Comptes de régularisation	21	1.600	1.280
TOTAL DU PASSIF			279.133	264.972
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>625.414</b>	<b>583.004</b>

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ - COMPTE DE RÉSULTATS

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		Note annexe	30/09/2017	30/09/2016
I	Revenus locatifs	22	40.782	38.835
III	Charges relatives à la location	23	-330	-87
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>			<b>40.452</b>	<b>38.748</b>
IV	Récupération de charges immobilières		0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	6.168	5.749
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	-6.278	-5.842
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-45	14
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>			<b>40.297</b>	<b>38.669</b>
IX	Frais techniques	26	-998	-1.053
X	Frais commerciaux	27	-162	-95
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-281	-207
XII	Frais de gestion immobilière	28	-973	-1.030
XIII	Autres charges immobilières	29	-280	-204
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>			<b>-2.694</b>	<b>-2.589</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>			<b>37.603</b>	<b>36.080</b>
XIV	Frais généraux	30	-3.397	-3.235
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	31	10	25
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>			<b>34.216</b>	<b>32.870</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	0	120
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	33	8.573	15.005
XIX	Autre résultat sur portefeuille		0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>42.789</b>	<b>47.995</b>
XX	Revenus financiers	34	3	1
XXI	Charges d'intérêts nettes	35	-7.165	-7.307
XXII	Autres charges financières	36	-370	-204
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	37	6.584	162
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>-948</b>	<b>-7.348</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>			<b>41.841</b>	<b>40.647</b>
XXV	Impôt des sociétés	38	-644	-461
XXVI	Exit Tax	39	0	50
<b>IMPÔTS</b>			<b>-644</b>	<b>-411</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>			<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
- Résultat net - Part du groupe			41.197	40.237
- Résultat net - Intérêts minoritaires			0	0
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)</b>			<b>6,34</b>	<b>6,32</b>
		40		

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		Note annexe	30/09/2017	30/09/2016
<b>I</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
<b>II</b>	<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>			
A	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	-603
H	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts (*)	7	-113	369
	<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>41.084</b>	<b>40.003</b>
	Attribuable à - Part du groupe		41.084	40.003
	- 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)	30/09/2017	30/09/2016
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>3.341</b>	<b>3.153</b>
Résultat de l'exercice	41.197	40.237
Résultat financier	948	7.348
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	-120
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	644	411
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-8.178	-14.853
+/- <i>Variation de la juste valeur des immeubles de placements</i>	-8.573	-15.005
+ <i>Amortissements</i>	65	65
+ <i>Réductions de valeur</i>	330	87
Variation du besoin en fonds de roulement	670	3.536
+/- Variation des créances commerciales	273	-456
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-1.091	632
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	19	-24
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	1.149	3.749
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	320	-364
Variation des actifs et passifs non courants opérationnels	2.164	-3.128
+/- Variation des actifs financiers non courants	-104	-321
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	-428	-428
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	2.696	-2.379
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-151	-396
Impôts payés	-2.945	-422
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>34.349</b>	<b>32.613</b>
- Acquisitions d'immeubles de placement	-1.544	-42.751
- Projets en développement en cours	-3.754	0
- Acquisition de sociétés immobilières	-14.187	-3.319
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-508	-7
+ Cessions d'immeubles de placement	0	21.865
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-19.992</b>	<b>-24.212</b>
Frais sur augmentation de capital	-36	-40
Variation nette des dettes financières	19.143	20.932
Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	-13.584	-12.430
Autres variations sur actifs et passifs financiers	29	376
Dividendes bruts payés	-12.799	-9.541
Charges financières décaissées	-7.532	-7.510
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>-14.779</b>	<b>-8.213</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.919	3.341

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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

(000 EUR)	Réserves							Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves			
<b>SOLDE AU 30/09/2016</b>	<b>37.271</b>	<b>242.240</b>	<b>10.337</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.489</b>	<b>12.825</b>	<b>40.237</b>	<b>318.032</b>	
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	
<b>SOLDE AU 30/09/2017</b>	<b>38.069</b>	<b>248.975</b>	<b>27.347</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.327</b>	<b>15.409</b>	<b>41.197</b>	<b>346.281</b>	

### **Augmentation de capital :**

Le 19 décembre 2016, Ascencio a procédé à une augmentation de capital de 7.567.781,52 EUR par apport de créances de dividendes et création de 132.908 actions nouvelles.

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

- Affectation en capital social : 797.448,00 EUR
- Affectation en prime d'émission : 6.770.333,52 EUR sous déduction d'une somme de 35.678,95 EUR affectée à la couverture des frais de l'opération, soit un montant net 6.734.654,57 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.

# 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 2017 et couvrant la période du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2017 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 23 novembre 2017.

Les chiffres de l'exercice précédent présentés couvrent la période du 1er octobre 2015 au 30 septembre 2016.

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

### BASES DE PRÉPARATION ET MÉTHODES COMPTABLES

#### A. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (IFRS) et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC ») publiées et effectives au 30 septembre 2017 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

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

#### Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016

- Amendement à la norme IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir » (applicable au 1er janvier 2016);
- Amendements aux normes IAS 16 et IAS 38 « Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables » (applicables au 1er janvier 2016) ;
- Amendements aux normes IAS 16 et IAS 41 « Agriculture: plantes productrices » (applicables au 1er janvier 2016) ;
- Amendement à la norme IAS 27 « Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels » (applicable au 1er janvier 2016) ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Investment Entities : Applying the Consolidation Exception » (applicables au 1er janvier 2016) ;
- Amendement à la norme IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes » (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014 publiées en septembre 2014 (applicables au 1er janvier 2016) ;

#### Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016

- Nouvelle norme IFRS 9 « Financial Instruments » (applicable au 1er janvier 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (non applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016, pas d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 15 « Revenue from Contracts with Customers » (applicable au 1er janvier 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 16 « Leases » (applicable au 1er janvier 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 17 « Insurance Contracts » (applicable au 1er juillet 2021, sous réserve d'approbation par l'UE);
- Amendement à la norme IAS 7 « Disclosure Initiative » (applicable au 1er janvier 2017, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendements à la norme IAS 12 « Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses » (applicable au 1er janvier 2017, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 40 « Transfers of Investment Property » (applicable au 1er juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions » (applicable au 1er janvier 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 4 « Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts » (applicable au 1er juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Clarification de la norme IFRS 15 « Revenue from Contracts with Customers » (applicable au 1er janvier 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;

- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 (partiellement applicable au 1er juillet 2017 et au 1er juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 22 « Foreign Currency Transactions and Advance Consideration » (applicable au 1er juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 23 « Uncertainty over Income Tax Treatments » (applicable au 1er juillet 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 1er 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 2017, 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 1er 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 1er 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. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE.

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 consolidé.



## B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en milliers d'euros. Les états financiers consolidés sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement<sup>41</sup>, des immeubles (immobilisations corporelles) et des instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

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

## C. BASE DE LA CONSOLIDATION

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

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

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

## D. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

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

Si un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon l'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.

---

<sup>41</sup> Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

## F. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

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

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

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution du goodwill affecté à l'UGT.

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

## G. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### Évaluation lors de la comptabilisation initiale

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

### Évaluation après la comptabilisation initiale

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

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

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

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

Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève

- à 2,5 % pour les immeubles situés en Belgique dont la valeur est supérieure à 2,5 millions EUR (soit le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA (Belgian Asset Manager Association)) et de 10 à 12,5% pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation. Ascencio considère son portefeuille immobilier comme un tout, pouvant être aliéné en tout ou en partie et applique une déduction de 2,5% pour tous ses immeubles.
- de 1,8 % à 6,90 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation applicables localement selon que l'immeuble à moins ou plus de 5 ans d'âge.
- à 2,5 % pour les immeubles situés en Espagne, soit le taux moyen des frais de mutation applicable en Espagne.

Méthode appliquée jusqu'au 30/09/2016 :

Lors d'une acquisition, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans les fonds propres via l'Etat du résultat global consolidé (rubrique « II.A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement »). Tout ajustement subséquent de juste valeur est repris au compte de résultats pour la période où il est survenu, et est affecté aux réserves indisponibles lors de la distribution des bénéfices. Les ajustements subséquents de juste valeur n'influencent pas la réserve des frais et droits de mutation au niveau des fonds propres.

Méthode appliquée depuis le 01/10/2016 :

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Si cette règle avait été modifiée et appliquée au 1<sup>er</sup> octobre 2015, le résultat net consolidé de l'exercice précédent se serait élevé à 39.634 KEUR (au lieu de 40.237 KEUR). Le résultat global aurait été identique, la rubrique II.A. étant devenue nulle. Cette adaptation n'a aucun effet sur le niveau des capitaux propres.

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 des ventes d'immeubles de placement". Les commissions payées pour la vente d'immeubles, les frais de transaction et les obligations souscrites font partie intégrante du gain ou de la perte réalisée dans le cadre de la cession.

### **Projets de développement**

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

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

## **H. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

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

L'immeuble occupé par la Société est valorisé à sa juste valeur selon IAS 16.

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

Pourcentages d'amortissement annuels :

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

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

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

## **I. ACTIFS COURANTS**

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

## J. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

## K. CAPITAUX PROPRES

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

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

## L. PROVISIONS

Une provision est portée au bilan lorsque :

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

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

## M. DETTES COMMERCIALES

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

## N. EMPRUNTS PORTEURS D'INTÉRÊTS

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

## O. PRODUITS

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles et sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue. Les 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 que Ascencio recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt spot et forward en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties. La juste valeur des instruments de couverture de taux est calculée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis. (cf note 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 – Risques liés aux réglementations environnementales).

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 2017 est décrite à la note 15.

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

Au 30 septembre 2017, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 s'élève à 42,6 % au niveau consolidé et à 40,5 % au niveau statutaire.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2018 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, à 46,0 % 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 30/09/2017, 77,7% 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 2017 (soit 254,64 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 176,78 millions EUR, représentant 69,4% de l'endettement total, est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de l'endettement, soit 77,85 millions EUR est à taux variable, dont 40,00 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 2017, l'impact d'une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières estimée à 0,38 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 2016/2017, la variation de la courbe des taux d'intérêts s'est traduite pour Ascencio par une variation positive de 6,58 millions EUR de la juste valeur des instruments financiers de couverture. Au 30 septembre 2017, ces contrats ont une valeur négative de -7,53 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 1,85 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 2017, Ascencio dispose de 275,5 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 2017 à 2024. Ascencio dispose au 30 septembre 2017 d'un solde non utilisé de 75,6 millions EUR sur ces lignes de crédit.
- Ascencio dispose de crédits d'investissement auprès de banques françaises sur certains actifs détenus en France et de leasings sur certains immeubles belges.
- Afin de réduire le coût de ses financements, Ascencio dispose, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50 millions EUR. Au 30 septembre 2017, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 43 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 2017, l'ensemble des dettes financières s'élèvent à 254,64 millions EUR. L'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit :

- 2017/2018 : 69,17 millions EUR
- 2018/2019 : 52,40 millions EUR
- 2019/2020 : 31,44 millions EUR
- 2020/2021 : 1,38 millions EUR
- 2021/2022 : 26,18 millions EUR
- 2022/2023 : 61,94 millions EUR
- 2023/2024 : 10,58 millions EUR
- >2023>2024 : 1,55 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 2017, la Société est en relation d'affaires avec différentes banques :

- Au 30 septembre 2017, les banques contreparties des financements bancaires sont, par ordre alphabétique, Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Nord Europe, CBC, CIC, Crédit Agricole, ING.
- Au 30 septembre 2017, 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 financements 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 le 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 2017, les immeubles commerciaux représentent 99 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé de deux biens immobiliers à usage de bureaux et d'entrepôts.

Au 30 septembre 2017, les immeubles situés en Belgique représentent 62 % de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 33 % et ceux situés en Espagne 5 %.

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

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

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

Tous les produits proviennent de clients externes.

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

Au 30 septembre 2017, un seul locataire représente 10% ou plus des revenus locatifs consolidés :

- Grand Frais : 11,5 %

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
I	Revenus locatifs	25.070	24.784	13.911	13.019	1.801	1.033	0	0	40.782	38.835
III	Charges relatives à la location	-111	-8	-219	-79	0	0	0	0	-330	-87
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>24.959</b>	<b>24.776</b>	<b>13.692</b>	<b>12.940</b>	<b>1.801</b>	<b>1.033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.452</b>	<b>38.748</b>
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.706	3.289	2.273	2.355	189	105	0	0	6.168	5.749
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.788	-3.375	-2.301	-2.362	-189	-105	0	0	-6.278	-5.842
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-45	17	0	0	0	-3	0	0	-45	14
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>24.832</b>	<b>24.707</b>	<b>13.664</b>	<b>12.933</b>	<b>1.801</b>	<b>1.030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.297</b>	<b>38.669</b>
IX	Frais techniques	-837	-991	-161	-62	0	0	0	0	-998	-1.053
X	Frais commerciaux	-102	-69	-42	-26	-18	0	0	0	-162	-95
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-183	-173	-98	-34	0	0	0	0	-281	-207
XII	Frais de gestion immobilière	-788	-812	-185	-218	0	0	0	0	-973	-1.030
XIII	Autres charges immobilières	-187	-132	-93	-72	0	0	0	0	-280	-204
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-2.097</b>	<b>-2.177</b>	<b>-579</b>	<b>-412</b>	<b>-18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.694</b>	<b>-2.589</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>22.735</b>	<b>22.530</b>	<b>13.085</b>	<b>12.521</b>	<b>1.783</b>	<b>1.030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.603</b>	<b>36.080</b>
XIV	Frais généraux	0	0	0	0	0	0	-3.397	-3.235	-3.397	-3.235
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	9	24	1	1	0	0	0	0	10	25
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>22.744</b>	<b>22.554</b>	<b>13.086</b>	<b>12.522</b>	<b>1.783</b>	<b>1.030</b>	<b>-3.397</b>	<b>-3.235</b>	<b>34.216</b>	<b>32.870</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	120	0	0	0	0	0	0	0	120
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3.659	11.392	3.766	2.852	1.148	761	0	0	8.573	15.005
XIX	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>26.403</b>	<b>34.066</b>	<b>16.852</b>	<b>15.374</b>	<b>2.931</b>	<b>1.791</b>	<b>-3.397</b>	<b>-3.235</b>	<b>42.789</b>	<b>47.995</b>



(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
XX	Revenus financiers	0	0	0	0	0	0	3	1	3	1
XXI	Charges d'intérêts	0	0	0	0	0	0	-7.165	-7.307	-7.165	-7.307
XXII	Autres charges financières	0	0	0	0	0	0	-370	-204	-370	-204
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	0	0	6.584	162	6.584	162
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-948</b>	<b>-7.348</b>	<b>-948</b>	<b>-7.348</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>26.403</b>	<b>34.066</b>	<b>16.852</b>	<b>15.374</b>	<b>2.931</b>	<b>1.791</b>	<b>-4.345</b>	<b>-10.583</b>	<b>41.841</b>	<b>40.647</b>
XXV	Impôt des sociétés	-81	-121	-341	-239	-222	-101	0	0	-644	-461
XXVI	Exit Tax	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50
<b>IMPÔTS</b>		<b>-81</b>	<b>-71</b>	<b>-341</b>	<b>-239</b>	<b>-222</b>	<b>-101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-644</b>	<b>-411</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>26.322</b>	<b>33.995</b>	<b>16.511</b>	<b>15.135</b>	<b>2.709</b>	<b>1.690</b>	<b>-4.345</b>	<b>-10.583</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
	Immobilisations incorporelles	41	81	0	0	0	0	0	0	41	81
	Immeubles de placement	381.191	345.310	203.203	199.047	28.923	27.775	0	0	613.317	572.132
	Autres immobilisations corporelles	1.101	1.224	493	0	0	0	0	0	1.594	1.224
	Autres actifs non courants	837	89	9	9	396	295	0	0	1.242	393
	Actifs courants	4.646	4.712	4.475	4.335	99	128	0	0	9.220	9.174
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>387.816</b>	<b>351.415</b>	<b>208.180</b>	<b>203.391</b>	<b>29.418</b>	<b>28.198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>625.414</b>	<b>583.004</b>

## NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>81</b>	<b>121</b>
Transfert des immobilisations corporelles	0	0
Acquisitions	0	0
Amortissements	-40	-40
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>41</b>	<b>81</b>

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

## NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Immeubles disponibles à la location	609.693	572.132
Projets de développement	3.624	0
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>613.317</b>	<b>572.132</b>

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

### A. Immeubles de placement disponibles à la location

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>572.132</b>	<b>520.974</b>
Acquisitions	28.859	57.413
Transfert du compte projets de développement	0	0
Cessions	0	-21.261
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	8.702	15.005
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE (1)</b>	<b>609.693</b>	<b>572.132</b>

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 deux investissements d'un montant total de 29 millions EUR :

- Le 22 décembre 2016, Ascencio a acquis un droit d'emphytéose de 99 ans sur les immeubles commerciaux du site des Papeteries de Genval. Cet ensemble commercial, d'une superficie de 10.007 m<sup>2</sup>, a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Le site de Genval génère un loyer net global annuel de 1,5 millions EUR (après déduction de la redevance emphytéotique annuelle). Il contribue aux résultats depuis le 1er janvier 2017. Cet investissement a été financé par endettement.

- Durant l'exercice, Ascencio a réalisé une extension de son site de Jambes, par la construction d'une surface de 1.010 m<sup>2</sup> prise en location par Action dès la fin des travaux le 28 septembre 2017.

#### Désinvestissements de l'exercice :

Il n'y a pas eu de cession d'immeubles au cours de l'exercice.

#### Variation de valeur à périmètre constant :

À périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 1,5 %.

#### Immeubles détenus en leasing :

Au 30 septembre 2017, Ascencio détient 3 immeubles en leasing, pour lesquels une option d'achat doit être versée en fin de contrat afin d'acquérir la pleine propriété des immeubles. Ces options d'achat s'élèvent à un montant global de 675 KEUR et sont comptabilisées au passif dans les comptes arrêtés au 30/09/2017.

## B. Projets de développement

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investissements	0	0
Acquisitions	3.753	0
Transfert aux immeubles de placement	0	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	-129	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE (1)</b>	<b>3.624</b>	<b>0</b>

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 est en cours. Il porte sur l'acquisition d'un supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus actuellement en cours de construction. Il sera exploité par le groupe Mestdagh et devrait ouvrir ses portes en juillet 2018. Il générera 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 2017 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 2016/2017, 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 m<sup>2</sup>.

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, des chômages locatifs, etc.

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

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

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

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

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

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

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

- Une augmentation de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 14.656 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 15.414 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 42.566 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 49.861 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

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

### PROCESSUS DE VALORISATION

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

- La Société envoie aux experts en fin de trimestre des informations détaillées sur la situation locative du portefeuille (surfaces louées, loyers en cours, dates de break et d'échéance des contrats, investissements à réaliser). Ces données sont extraites du système de gestion des immeubles. Les contrats de location des nouvelles acquisitions et les avenants aux contrats existants sont également transmis aux experts.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leur modèle de valorisation. Sur base de leur expérience de marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leur modèle, principalement en terme de valeur locative estimée (VLE), de taux de capitalisation et d'hypothèses de vacances locatives.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles qu'elles résultent de leur modèle.
- Les valorisations sont revues par 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	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>1.182</b>	<b>813</b>	<b>41</b>	<b>60</b>	<b>1.224</b>	<b>873</b>
Acquisitions	0	0	508	6	508	6
Cessions	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	-25	-25	-25	-25
Variation de valeur	-113	369	0	0	-113	369
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>1.069</b>	<b>1.182</b>	<b>525</b>	<b>41</b>	<b>1.594</b>	<b>1.224</b>

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 1.069 KEUR. Cette partie d'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation de -113 K EUR afin que sa valeur comptable corresponde à sa juste valeur au 30 septembre 2017. 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)	30/09/2017	30/09/2016
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0	0
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat	772	27
Prêts et créances	0	0
Autres	470	366
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>1.242</b>	<b>393</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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)	30/09/2017		30/09/2016		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.242</b>	<b>1.242</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	
Cautions versées	470	470	366	366	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS-CAP) désignés à la juste valeur par le compte de résultats	772	772	27	27	Niveau 2
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>7.936</b>	<b>7.936</b>	<b>8.825</b>	<b>8.825</b>	
Créances commerciales	4.000	4.000	4.603	4.603	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.017	1.017	881	881	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.919	2.919	3.341	3.341	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>9.178</b>	<b>9.178</b>	<b>9.218</b>	<b>9.218</b>	

(000 EUR)	30/09/2017		30/09/2016		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>195.771</b>	<b>197.447</b>	<b>202.849</b>	<b>205.047</b>	
Dettes bancaires	185.455	187.131	186.723	188.921	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultats	8.302	8.302	14.231	14.231	Niveau 2
Garanties reçues	2.014	2.014	1.895	1.895	Niveau 2
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>77.994</b>	<b>77.994</b>	<b>56.983</b>	<b>56.983</b>	
Dettes bancaires	26.183	26.183	27.772	27.772	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	43.000	43.000	21.000	21.000	Niveau 2
Dettes commerciales	6.292	6.292	6.453	6.453	Niveau 2
Autres dettes courantes	2.519	2.519	1.758	1.758	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>273.765</b>	<b>275.441</b>	<b>259.832</b>	<b>262.030</b>	

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

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

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

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

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

## NOTE 10 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	de 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Non échu	Total
Créances non douteuses	93	43	38	3.654	3.828
Clients douteux	660	0	0	0	660
Réductions de valeur sur clients douteux	-488	0	0	0	-488
<b>SOLDE AU 30/09/2017</b>	<b>265</b>	<b>43</b>	<b>38</b>	<b>3.654</b>	<b>4.000</b>
Créances non douteuses	59	63	34	4.310	4.466
Clients douteux	387	0	0	0	387
Réductions de valeur sur clients douteux	-250	0	0	0	-250
<b>SOLDE AU 30/09/2016</b>	<b>196</b>	<b>63</b>	<b>34</b>	<b>4.310</b>	<b>4.603</b>

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 2017, les créances douteuses s'élèvent à 660 KEUR (contre 387 KEUR au 30 septembre 2016). Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 488 KEUR (contre 250 KEUR au 30 septembre 2016). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2017 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 (172 KEUR) est soit couvert par des garanties constituées par les locataires, soit correspond à la TVA française due uniquement en cas de paiement effectif de la créance.

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

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

Les réductions de valeur ont évolué comme suit :

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>250</b>	<b>481</b>
Dotations	323	132
Utilisations	-84	-318
Reprises	-1	-45
Acquisition filiales	0	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>488</b>	<b>250</b>

## NOTE 11 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Impôts	955	237
Rémunérations et charges sociales	0	0
Autres	1.017	644
<b>TOTAL</b>	<b>1.972</b>	<b>881</b>

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

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

## NOTE 12 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
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	95	115
Autres	234	233
<b>TOTAL</b>	<b>329</b>	<b>348</b>

## NOTE 13 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Capital souscrit	38.986	38.188
Frais d'augmentation de capital	-917	-917
<b>TOTAL</b>	<b>38.069</b>	<b>37.271</b>

Au 30 septembre 2017, le capital social s'élève à 38.986 KEUR et est représenté par 6.497.594 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 251.843 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 2017 s'élèvent respectivement à 38.069 KEUR et à 248.975 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
<b>NOMBRE D' ACTIONS AU 30 SEPTEMBRE 2017</b>	<b>6.497.594</b>

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)	30/09/2017	30/09/2016
Pensions	0	0
Autres	105	256
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>256</b>

Au 30 septembre 2016, les provisions se composent

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

Au 30 septembre 2017, les provisions (105 KEUR) se composent exclusivement du montant relatif aux travaux de dépollution d'un site, telle que décrite dans la section « Facteurs de risque - 4. Risques liés à la réglementation et autres » du rapport annuel.

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>256</b>	<b>652</b>
Dotations	0	0
Utilisations	-151	-396
Reprises	0	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>105</b>	<b>256</b>

Les utilisations de provisions enregistrées durant l'exercice portent sur la provision pour dépollution à hauteur de 133 KEUR et sur la provision pour travaux de Couillet à hauteur de 18 KEUR.

## NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>185.455</b>	<b>186.723</b>
a. Etablissements de crédit	183.887	184.577
b. Location-financement	1.568	2.146
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>69.183</b>	<b>48.772</b>
a. Etablissements de crédit	25.590	27.204
b. Location-financement	593	568
c. Autres - Billets de trésorerie	43.000	21.000
<b>TOTAL</b>	<b>254.638</b>	<b>235.495</b>

Au 30 septembre 2017, les dettes financières s'élèvent à 254.638 KEUR. Elles se répartissent en quatre types de financement :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 199.900 KEUR
- des dettes de location financement : 2.161 KEUR
- des crédits d'investissement : 9.577 EUR
- des billets de trésorerie: 43.000 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	30/09/2016	200.250	25.250	100.000	75.000
	30/09/2017	199.900	23.700	105.000	71.200
Dettes de location financement	30/09/2016	2.714	568	1.856	290
	30/09/2017	2.161	578	1.582	0
Crédits d'investissements	30/09/2016	11.531	1.954	5.818	3.759
	30/09/2017	9.577	1.890	4.823	2.865
Billets de trésorerie	30/09/2016	21.000	21.000	0	0
	30/09/2017	43.000	43.000	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>30/09/2016</b>	<b>235.495</b>	<b>48.772</b>	<b>107.674</b>	<b>79.049</b>
	<b>30/09/2017</b>	<b>254.638</b>	<b>69.168</b>	<b>111.405</b>	<b>74.065</b>

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 2017.

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2016	51.789	115.051	80.764	247.604
<b>Au 30/09/2017</b>	<b>71.928</b>	<b>118.291</b>	<b>74.835</b>	<b>265.054</b>

### Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe :

Au 30 septembre 2017, Ascencio dispose de 275,5 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 2017 à 2024.

Au 30 septembre 2017, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 75,6 millions EUR.

### Crédits d'investissement :

Au 30 septembre 2017, Ascencio dispose de 9,6 millions EUR de crédits d'investissement auprès de banques françaises, dont les échéances s'étalent de 2017 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 2017, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 43 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 2017, les dettes financières se composent de :

- 197.854 KEUR de dettes à taux variable (avant prise en compte des IRS (Interest Rate Swap)).
- 56.784 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 2017, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 57.070 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 2016/2017, 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 :

- 2,94% après impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire incluant les charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS)
- 1,25% 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 2017, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 77,7% 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 2017, la couverture du risque de taux d'intérêt était composée de :

- 24 contrats IRS (Interest Rate Swap), dont un IRS callable, portant sur un montant notionnel global de 380.000 KEUR, dont 120.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2017 et 260.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 7 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 110.000 KEUR, dont 40.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2017 et 70.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

Sur base de l'endettement financier au 30 septembre 2017 et des instruments de couverture de taux actifs à cette date, le ratio de couverture<sup>42</sup> est de 85,1 %.

---

<sup>42</sup> Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + Montant notionnel des IRS + Montant notionnel des CAP) / Dettes financières totales.  
Le ratio de couverture est un IAP utilisé par Ascencio. Le calcul de cet IAP est repris à la fin du présent rapport annuel.  
Il ne s'agit pas de l'indicateur visé à l'article 8 de la loi SIR.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						30/09/2017	30/09/2016
IRS callable	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	Euribor 3 mois	-1.780	-4.167
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	Euribor 3 mois	-206	-418
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-318	-545
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-160	-274
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-463	-706
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-463	-750
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-850	-1.179
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-3.616	-4.823
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-191	-292
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-77	-129
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	Euribor 3 mois	-81	-112
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-75	-184
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	62	-181
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	78	-163
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	77	-168
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	82	-92
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	213	-47
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	Euribor 3 mois	96	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	Euribor 3 mois	12	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2022	0,41%	Euribor 3 mois	21	0
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	Euribor 3 mois	-22	0
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	Euribor 3 mois	10	0
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	Euribor 3 mois	26	0
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	Euribor 3 mois	23	0
CAP acheté	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	Euribor 3 mois	47	0
CAP acheté	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	Euribor 3 mois	1	5
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	9	9
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	8	6
CAP acheté	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	Euribor 3 mois	5	6
CAP acheté	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	Euribor 1 mois	2	0

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

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

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

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

Au 30 septembre 2017, le résultat financier comprend un produit de 6,58 millions EUR (contre un produit de 0,16 million EUR au 30 septembre 2016), 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 1.855 KEUR.

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

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

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

- Echéant dans l'année : 4.267 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans : 9.572 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans : 2.091 KEUR

### NOTE 17 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Instruments de couverture autorisés	8.302	14.231
Autres	2.014	1.895
<b>TOTAL</b>	<b>10.316</b>	<b>16.126</b>

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

### NOTE 18 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Dettes commerciales	0	0
Autres	0	428
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>428</b>

### NOTE 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

Au 30/09/2017, cette rubrique comporte, outre les impôts différés français (539 KEUR), le montant estimé de l'exit tax qui serait due en cas de fusion de la filiale Rix Retail S.A. dans Ascencio (2.696 KEUR).

## NOTE 20 : AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Fournisseurs	5.560	5.643
Locataires	732	810
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.519	1.758
<b>TOTAL</b>	<b>8.811</b>	<b>8.211</b>

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 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Revenus immobiliers perçus d'avance	35	38
Intérêts et autres charges courus non échus	1.565	1.242
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.600</b>	<b>1.280</b>

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

## NOTE 22 : REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Loyers	41.009	38.954
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-227	-124
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	5
Redevances de location-financement et similaires	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>40.782</b>	<b>38.835</b>

## NOTE 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	331	132
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-1	-45
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>87</b>

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	2.277	1.848
Refacturation de précomptes et taxes sur les immeubles loués	3.891	3.901
<b>TOTAL</b>	<b>6.168</b>	<b>5.749</b>

Pour certains locataires, les charges locatives font l'objet d'une facturation périodique sous la forme de provisions et sont donc de ce fait répercutées aux locataires avant qu'elles ne soient effectivement prises en charge par la Société. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par la Société car la régularisation se fait annuellement.

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.389	-2.025
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.889	-3.817
<b>TOTAL</b>	<b>-6.278</b>	<b>-5.842</b>

## NOTE 26 : FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>Frais techniques récurrents</b>		
- Réparations	-690	-808
- Redevances de garantie totale	0	0
- Primes d'assurances	0	-3
<b>Frais techniques non récurrents</b>		
- Grosses réparations	-308	-241
- Sinistres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-998</b>	<b>-1.053</b>

Les frais techniques représentent les dépenses effectuées à l'occasion de travaux relatifs aux immeubles de placement. Ils sont à charge du résultat d'exploitation des immeubles s'ils ne sont pas source d'avantages économiques.

## NOTE 27 : FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Commissions d'agence	-87	-41
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-7	-14
Honoraires avocats et frais juridiques	-68	-40
<b>TOTAL</b>	<b>-162</b>	<b>-95</b>

**NOTE 28 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Honoraires versés aux gérants (externes)	-108	-171
Charges internes de gestion d'immeubles	-865	-859
<b>TOTAL</b>	<b>-973</b>	<b>-1.030</b>

**NOTE 29 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Assurances	-36	-34
Taxes et impôts à charge de la société	-63	-65
Renting immobilier, emphytéoses, charges locatives	-181	-105
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-280</b>	<b>-204</b>

**NOTE 30 : FRAIS GÉNÉRAUX**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Frais de personnel	-975	-835
Rémunération du Gérant Statutaire	-858	-815
Rémunération des Administrateurs	-147	-130
Frais de fonctionnement	-596	-416
Honoraires	-460	-706
Taxe OPC	-295	-269
Amortissements	-65	-65
<b>TOTAL</b>	<b>-3.397</b>	<b>-3.235</b>

**NOTE 31 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Autres produits d'exploitation	13	37
Autres charges d'exploitation	-3	-12
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>25</b>



**NOTE 32 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Moins-value sur vente d'immeubles de placement	0	-234
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	0	354
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>120</b>

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	21.865
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-21.745
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>120</b>

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	14.254	24.705
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.681	-9.700
<b>TOTAL</b>	<b>8.573</b>	<b>15.005</b>

**NOTE 34 : REVENUS FINANCIERS**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Intérêts et dividendes perçus	3	1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

**NOTE 35 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-2.849	-3.158
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-4.316	-4.149
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-4.316	-4.149
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
(-) Autres charges d'intérêts	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-7.165</b>	<b>-7.307</b>

### NOTE 36 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Frais bancaires et autres commissions	-370	-204
<b>TOTAL</b>	<b>-370</b>	<b>-204</b>

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	6.584	162
<b>TOTAL</b>	<b>6.584</b>	<b>162</b>

### NOTE 38 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOCIETE MERE</b>		
Résultat avant impôts	41.529	40.472
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable à la Société	-41.529	-40.472
Résultat imposable	0	0
Impôt au taux ordinaire	0	0
Autres impôts	-145	-117
Impôts différés	-187	-118
<b>FILIALES</b>		
Impôts exigibles	-312	-225
<b>TOTAL</b>	<b>-644</b>	<b>-461</b>

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 39 : EXIT TAX

En 2015/2016, le produit de 50 KEUR représentait la différence du montant d'exit tax enrôlé lors de la fusion par absorption de la filiale Primmodev SA par rapport au montant initialement provisionné.

## NOTE 40 : RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur).

Le résultat dilué par action est identique car la Société ne dispose pas d'instrument dilutif.

	30/09/2017	30/09/2016
Résultat net de l'exercice - (000 EUR)	41.197	40.237
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.497.594	6.364.686
<b>Résultat par action (de base et dilué) (EUR)</b>	<b>6,34</b>	<b>6,32</b>

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%.

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

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

## NOTE 41 : INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

Sont mentionnés ci-après, les montants des transactions conclues avec les co-promoteurs à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh et John Mestdagh d'une part et AG Real Estate d'autre part, de même qu'avec les parties liées aux co-promoteurs.

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>Revenus locatifs</b>		
Mestdagh SA	4.020	3.772
Equilis SA	70	66
<b>Achats de services</b>		
Equilis SA	0	0
Rémunération du Gérant	858	815
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	147	130
<b>Actif</b>		
Créances commerciales Mestdagh SA	441	217
Créances commerciales Equilis SA	9	1

Les rémunérations octroyées aux dirigeants du gérant statutaire sont mentionnées dans la note 42 ci-après.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, Ascencio a conclu des contrats dont les contreparties étaient, directement ou indirectement, des parties liées :

- l'acquisition, auprès des sociétés Equilis GST SA (détenue indirectement par Carl, Eric et John Mestdagh) et Too'Gezer SPRL, de la totalité des actions de la société Rix Retail SA bénéficiant des droits d'emphytéose sur la phase I du parc commercial « Les Papeteries de Genval » situé à l'avenue Franklin Roosevelt 100 à Rixensart.
- la constitution en faveur de Mestdagh SA d'un droit d'usufruit relatif à la cellule commerciale à construire sise dans la copropriété « Nautilus » à Anderlecht, boulevard de l'Industrie.

Ces transactions ont été conclues dans le respect des articles 523 et 524 du Code des Sociétés et sont décrites dans le rapport de gestion (Section Déclaration de Gouvernance d'Entreprise).

## **NOTE 42 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS**

La rémunération d'Ascencio SA, Gérant statutaire, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué, soit 858 KEUR pour l'exercice écoulé (815 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 147 KEUR pour l'exercice écoulé (130 KEUR pour 2015/2016). Ces montants sont répercutés par Ascencio SA à la Société. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra. Ces rémunérations ne seront payées qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

Enfin, la rémunération pour l'exercice écoulé des dirigeants effectifs de la Société, SPRL Somabri, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux se sont élevées à 683 KEUR. Ce montant ne comprend pas l'indemnité de départ de 240 KEUR attribuée à la SPRL Somabri dans le cadre de la résiliation de son contrat de management.

## NOTE 43 : FILIALES

FILIALES	Participation directe	Participation indirecte
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 883 633 970	100%	Néant
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 44 : HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES PERSONNES AVEC LESQUELLES ILS SONT LIÉS**

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Audit des comptes	42	47
Autres missions effectuées par le Commissaire	5	215
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>262</b>

**NOTE 45 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE**

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

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2017**

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 10 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 2017, 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 625.414 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 41.197 (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 2017, 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 ?
<b>Valorisation des immeubles de placement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ascencio possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 613,3 millions au 30 septembre 2017 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par le Groupe.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>

### 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 oeuvre 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, 8 Décembre 2017



**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)	30/09/2017	30/09/2016
<b>ACTIF</b>		
<b>I ACTIFS NON COURANTS</b>		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	41	81
C Immeubles de placement	442.311	431.244
D Autres immobilisations corporelles	1.102	1.224
E Actifs financiers non courants	98.461	61.878
F Créances de location - financement	0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H Actifs d'impôts différés	0	0
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>541.915</b>	<b>494.426</b>
<b>II ACTIFS COURANTS</b>		
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	2.787	3.389
E Créances fiscales et autres actifs courants	52.012	67.605
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.457	1.976
G Comptes de régularisation	147	186
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>57.403</b>	<b>73.156</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>599.317</b>	<b>567.582</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
A Capital	38.069	37.271
B Primes d'émission	248.975	242.240
C Réserves	17.875	-1.881
<i>a. Réserve légale</i>	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	30.522	13.511
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-10.389	-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>	-14.327	-14.489
<i>m. Autres réserves</i>	12.070	9.486
D Résultat net de l'exercice	41.197	40.237
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>346.116</b>	<b>317.867</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>176.042</b>	<b>192.914</b>
A Provisions	105	256
B Dettes financières non courantes	166.568	177.146
<i>a. Etablissements de crédit</i>	165.000	175.000
<i>b. Location-financement</i>	1.568	2.146
C Autres passifs financiers non courants	8.831	15.160
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres passifs non courants	0	0
F Passifs d'impôts différés	538	352
<b>II PASSIFS COURANTS</b>	<b>77.159</b>	<b>56.801</b>
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	67.293	46.818
<i>a. Etablissements de crédit</i>	23.700	25.250
<i>b. Location-financement</i>	593	568
<i>c. Autres</i>	43.000	21.000
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.282	8.726
<i>a. Exit tax</i>	0	2.396
<i>b. Autres</i>	8.282	6.331
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	1.584	1.257
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>253.201</b>	<b>249.715</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>599.317</b>	<b>567.582</b>

(000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
I	Revenus locatifs	29.847	29.203
III	Charges relatives à la location	-185	-107
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>29.662</b>	<b>29.096</b>
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.339	4.219
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.433	-4.302
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-44	17
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>29.524</b>	<b>29.030</b>
IX	Frais techniques	-737	-1.001
X	Frais commerciaux	-97	-74
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-261	-203
XII	Frais de gestion immobilière	-951	-992
XIII	Autres charges immobilières	-122	-149
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-2.168</b>	<b>-2.419</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>27.356</b>	<b>26.611</b>
XIV	Frais généraux	-3.225	-3.034
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	366	228
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>24.498</b>	<b>23.805</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-422
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6.159	11.399
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>30.657</b>	<b>34.782</b>
XX	Revenus financiers	8.901	8.965
XXI	Charges d'intérêts	-6.677	-6.853
XXII	Autres charges financières	-349	-192
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.997	3.769
	- Variation de valeur des instruments de couverture	6.584	162
	- Quote-part de la variation de valeur des participations financières liée aux immeubles	2.413	3.607
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>10.872</b>	<b>5.689</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>41.529</b>	<b>40.472</b>
XXV	Impôt des sociétés	-332	-235
XXVI	Exit Tax	0	0
<b>IMPÔTS</b>		<b>-332</b>	<b>-235</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
Résultat net de base et dilué (€/action)		6,47	6,32

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
<b>I</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
<b>II</b>	<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>		
A	Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-603
B	Autres éléments du résultat global (*)	-113	369
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>41.084</b>	<b>40.003</b>

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

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
<b>A</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
<b>B</b>	<b>TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES</b>	<b>19.755</b>	<b>19.870</b>
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	8.572	15.005
	- exercice comptable	8.572	15.005
	- 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 (-)	6.584	162
	- exercice comptable	6.584	162
	- 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	4.599	4.703
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
<b>C</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1ER, AL. 1ER</b>	<b>21.033</b>	<b>11.652</b>
<b>D</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C</b>	<b>409</b>	<b>8.715</b>

<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL du 13/07/2014 RELATIF AUX SIR</b>		<b>30/09/2017 (000 EUR)</b>	<b>30/09/2016 (000 EUR)</b>
<b>RÉSULTAT NET STATUTAIRE</b>		<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
(+)	Amortissements	65	65
(+)	Réductions de valeur	185	107
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-2.413	-3.607
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	-6.584	-162
(+/-)	Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	0	0
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	0	422
(+/-)	Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-6.159	-11.399
<b>= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)</b>		<b>26.291</b>	<b>25.663</b>
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées <sup>(*)</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice	0	-10.822
(-)	Plus-values réalisées <sup>(*)</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	-276
(+)	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
=	<b>PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)</b>	<b>0</b>	<b>-11.098</b>
<b>TOTAL ( (A + B) x 80%)</b>		<b>21.033</b>	<b>11.652</b>
(-)	<b>DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT</b>	0	0
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>		<b>21.033</b>	<b>11.652</b>
<b>MONTANT DISTRIBUÉ</b>		<b>21.442</b>	<b>20.367</b>
<sup>(*)</sup> Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés			
<b>% DU RESULTAT CORRIGE DISTRIBUÉ</b>		<b>81,56%</b>	<b>79,36%</b>



(000 EUR)	Réerves							Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves			
<b>SOLDE AU 30/09/2015</b>	<b>36.180</b>	<b>234.055</b>	<b>8.765</b>	<b>-9.786</b>	<b>-16.847</b>	<b>12.544</b>	<b>22.547</b>	<b>287.457</b>	
Distribution de dividendes							-9.541	-9.541	
Affectation aux réserves			-2.518		2.358	3.850	-3.690	0	
Augmentation de capital	1.091	8.185					-9.316	-40	
Résultat net							40.237	40.237	
Autres éléments reconnus dans le résultat global			369	-603				-233	
Reclassification des réserves			6.895			-6.895		0	
Ajustement des réserves						-13		-13	
<b>SOLDE AU 30/09/2016</b>	<b>37.271</b>	<b>242.240</b>	<b>13.511</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.489</b>	<b>9.486</b>	<b>40.237</b>	<b>317.867</b>	

(000 EUR)	Réerves							Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves			
<b>SOLDE AU 30/09/2016</b>	<b>37.271</b>	<b>242.240</b>	<b>13.511</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.489</b>	<b>9.486</b>	<b>40.237</b>	<b>317.867</b>	
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	
<b>SOLDE AU 30/09/2017</b>	<b>38.069</b>	<b>248.975</b>	<b>30.522</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.327</b>	<b>12.070</b>	<b>41.197</b>	<b>346.116</b>	



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## IDENTIFICATION

### Dénomination

La dénomination de la société est « Ascencio » précédée ou suivie des mots « Société Immobilière Réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge ».

### Constitution, forme juridique et publication

La société a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions le 10 mai 2006, suivant acte dressé par le notaire Olivier Vandenbroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, publié par extraits aux annexes au Moniteur belge, le 24 mai 2006, sous le numéro 06087799.

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

### Siège social

Le siège social est établi avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 à 6041 Charleroi (Gosselies).

La succursale d'Ascencio en France est établie Tour Opus 12 – La Défense 9 – esplanade du Général de Gaulle 77 – 92914 Paris La Défense.

### Objet – Article 4 des statuts

La société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par biens immobiliers, on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil

et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de Sociétés Immobilières Réglementées publiques ou de Sociétés Immobilières Réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la société ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- vi. les actions de sicafi publiques ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un

contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

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

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

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

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

société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

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

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

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

### Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

### Capital social

Le capital social d'Ascencio est de 38.985.564 EUR. Il est représenté par 6.497.594 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/six millions quatre cent nonante sept mille cinq cent nonante quatre sixième du capital social et entièrement libérées.

Il n'existe pas d'action non représentative du capital.

La société ne détient pas d'action propre, ni en son nom ni par l'intermédiaire de ses filiales.

Il n'existe pas de valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bon de souscription.

Il n'existe ni droit, ni privilège, ni restriction attaché à différente catégorie d'action.

### Capital autorisé

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de 36.223.380 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par le gérant statutaire, conformément à

l'article 603 du code des sociétés et à la réglementation SIR.

Le gérant statutaire a fait usage à deux reprises de l'autorisation qui lui a été conférée de sorte que le solde du capital autorisé s'élève à la date de rédaction du présent rapport à 34.334.424 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<sup>ème</sup>) jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

### Admission à l'assemblée

La procédure d'enregistrement se déroule comme suit :

- les détenteurs d'actions nominatives devront être inscrits dans le registre des actions nominatives d'Ascencio le quatorzième (14<sup>ème</sup>) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la «date d'enregistrement») pour le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent participer à l'assemblée générale;
- les propriétaires d'actions dématérialisées devront notifier à leur intermédiaire financier ou teneur

de compte agréé au plus tard le quatorzième (14<sup>ème</sup>) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la «date d'enregistrement») le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent être 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<sup>ème</sup>) jour avant la date de l'assemblée. En supplément de la procédure d'enregistrement décrite ci-dessus, les actionnaires devront prévenir Ascencio par lettre ordinaire, par fax ou par courriel de leur intention d'assister à l'assemblée au plus tard le sixième (6<sup>ème</sup>) jour avant la date de l'assemblée.

Conformément à l'article 533bis du code des sociétés, les actionnaires peuvent également se faire représenter par un mandataire, en utilisant le formulaire de procuration établi par la société. Ce formulaire pourra être obtenu sur le site internet de la société ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)) ou sur simple demande auprès de la société.

Les actionnaires qui souhaitent se faire représenter devront se conformer à la procédure d'enregistrement et de confirmation décrite ci-dessus, et l'original du formulaire signé sur support papier doit être adressé au siège social d'Ascencio au plus tard le sixième (6<sup>ème</sup>) jour avant la date de l'assemblée.

Le ou les associé(s) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée générale sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

### Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut être réalisée que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 558 et 560 du code des sociétés.

### Modification de l'actionnariat de Ascencio SA - Changement de contrôle

Afin d'assurer la pérennité de l'actionnariat d'Ascencio SA, les actionnaires de référence se sont mutuellement consentis un droit de préemption sur les actions Ascencio SA qu'ils détiennent<sup>43</sup>.

Par ailleurs, dans le cadre des accords qu'ils ont conclus, les actionnaires de référence se sont consentis des options d'achat et de vente portant sur les actions d'Ascencio SA qu'ils détiennent.

Les principales modalités de ces options sont résumées ci-dessous :

- AG dispose d'une option d'achat sur les actions de Ascencio SA détenues par Carl, Eric et John Mestdagh exerçable dans l'hypothèse où (i) Carl, Eric et John Mestdagh (et, le cas échéant, des membres de leurs familles respectives ou des sociétés qu'ils contrôlent à 100 % qui détiendraient des actions du gérant statutaire) ne désigneraient pas un nouveau représentant unique à l'égard de AG dans les trois mois de la fin du mandat de Carl Mestdagh en cette qualité, (ii) 51 % des actions du gérant statutaire ne seraient plus détenues par Carl, Eric et John Mestdagh, des sociétés qu'ils contrôlent à 100% ou des membres de leurs familles respectives et (iii) 5 % au moins des actions de la société ne seraient plus détenues par les membres de la famille Mestdagh dont le nom est repris sur une liste déposées entre les mains du conseil d'administration d'Ascencio SA (ou des membres de leur famille respective) agissant individuellement ou de concert.
- Carl, Eric et John Mestdagh disposent d'une option d'achat sur les actions du gérant statutaire détenues par AG exerçable dans l'hypothèse où des sociétés du groupe AG ne détiendraient plus au moins 5 % des actions de la société. En cas d'exercice de ces options, le prix des actions sera déterminé par un expert sur la base de méthodes de valorisation usuelles.

- En cas de conflit entre les actionnaires de référence faisant suite à un désaccord persistant quant à la gestion du gérant statutaire qui n'a pas pu être réglé dans le cadre d'une procédure de conciliation, chaque actionnaire de référence pourra notifier à l'autre actionnaire de référence son offre, soit de lui vendre toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé, soit d'acheter à cet autre actionnaire de référence toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé. L'actionnaire de référence auquel une offre a ainsi été notifiée devra notifier à l'autre actionnaire de référence soit qu'il marque son accord sur l'offre qu'il a reçue, soit, au contraire, (si l'offre reçue est une offre d'achat) qu'il achète lui-même les actions au prix indiqué, soit (si l'offre reçue est une offre de vente) qu'il vend lui-même ses actions à ce prix.

### Disposition concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions concernant ce point sont reprises aux articles titre IV des statuts d'Ascencio SCA.

Il est précisé à l'article 16 des statuts du gérant statutaire Ascencio SA que la société est administrée par un conseil composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, dont au moins trois doivent être indépendants au sens de l'article 526ter du code des sociétés et de l'annexe A du code belge de gouvernance d'entreprise. Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale ordinaire et sont révocables ad nutum.

Le conseil d'administration du gérant statutaire élit parmi ses membres un président et se réunit sur convocation de ce dernier ou de deux administrateurs effectuée au moins 24 heures avant la réunion.

Le conseil d'administration du gérant statutaire a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux réservés par la loi ou par les statuts à l'assemblée générale ordinaire. Aussi longtemps qu'Ascencio

SA sera le gérant statutaire de la société, elle sera représentée suivant ses propres règles en matière de représentation générale et de gestion journalière.

### Statuts d'Ascencio SCA

Les statuts d'Ascencio SCA ont été modifiés pour la dernière fois le 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](http://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.

43. La clause d'inaliénabilité et le droit de préemption ne sont cependant pas applicables (i) en cas de cession d'actions Ascencio SA par Carl, Eric et John Mestdagh à un membre de leur famille ou à une société contrôlée à 100% par eux et (ii) en cas de cession d'actions Ascencio SA par AG à une société qu'elle contrôle exclusivement.

Les 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 :

<b>BELGIQUE</b>	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
<b>FRANCE</b>	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
<b>ESPAGNE</b>	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](http://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](http://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](http://www.ejustice.just).



# 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 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, (« la Loi »). Le projet de loi modifiant la loi du 12 mai 2014 a été voté en séance plénière de la Chambre des représentants le 5 octobre 2017 et entrera en vigueur dès sa publication au Moniteur belge. A la date de rédaction du présent rapport, ce projet de loi n'a pas encore été publié.

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 SIRP publique sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio SA ou sous sa responsabilité.

En tant que SIRP, la société bénéficie d'un régime fiscal de transparence. Les résultats (revenus locatifs) sont exonérés d'impôts des sociétés au niveau de la SIRP mais pas au niveau de ses filiales.

Afin de préserver son statut, la SIRP respecte les contraintes édictées par la loi et notamment de :

- mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, (ii), dans les limites du cadre légal, peut posséder d'autres types de biens immobiliers (actions dans des sicaf publiques, droits de participations dans des OPC, actions émises par d'autres REIT et certificats fonciers), et (iii), dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le

développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ; la SIRP ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier (sauf de façon occasionnelle) ;

- suivre une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;
- privilégier, dans l'exercice de ses activités, une gestion active ;
- être cotée en bourse et maintenir au moins 30 % de son actionariat en free float ;
- se conformer à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

La SIRP peut avoir des filiales contrôlées exclusivement ou conjointement, ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ; La SIRP est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

## RÉGLEMENTATIONS SPÉCIALES APPLICABLES À LA SIR PUBLIQUE

### Patrimoine immobilier

Les actifs de la SIRP doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire; aucune opération de la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment « un seul ensemble immobilier ».

### Comptabilité

La législation européenne stipule que les SIR publiques, comme toutes les autres sociétés cotées en bourse, sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. Par ailleurs, une SIR publique (comme une SIR

institutionnelle) doit, dans le cadre de l'application de la Loi, également établir ses comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS.

Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une SIR, les SIR doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

### Valorisation des immeubles

La juste valeur d'un bien immobilier déterminé est estimée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier. Cette juste valeur est actualisée par cet expert à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, en vertu de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien immobilier concerné. Ces valorisations sont contraignantes pour la SIR publique en ce qui concerne la composition de ses comptes annuels statutaires et consolidés.

En outre, l'expert immobilier devra dans certains cas valoriser le bien immobilier déterminé. C'est entre autres le cas lors de l'émission des actions ou dans le cas d'une fusion, d'une scission ou d'une opération assimilée.

Le bien immobilier détenu par une SIR publique n'est pas amorti.

### Pay-out ratio

La SIRP doit distribuer à titre de rémunération du capital un montant correspondant au moins à la différence positive entre

- 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non 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

distribuables 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 16,995 %. 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.



# 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 2017.

## 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.

## Information provenant de tiers, déclarations d'experts

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



<b>Raison sociale</b>	ASCENCIO SCA
<b>Statut</b>	Société Immobilière Réglementée
<b>Siège social</b>	avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies
<b>Adresse succursale</b>	Tour Opus 12 – La Défense 9 – esplanade du Général de Gaulle 77 92914 Paris La Défense
<b>Téléphone</b>	+32 (71) 91 95 00
<b>FAX</b>	+32 (71) 34 48 96
<b>E-mail</b>	info@ascencio.be
<b>Web</b>	www.ascencio.be
<b>Registre des personnes morales</b>	Charleroi
<b>Numéro d'entreprise</b>	0881.334.476
<b>Date de fondation</b>	10 mai 2006
<b>Agrément en tant que SIR publique</b>	28 octobre 2014
<b>Durée</b>	Indéterminée
<b>Commissaire</b>	Deloitte Kathleen De Brabander
<b>Experts immobiliers</b>	Jones Lang LaSalle/Cushman & Wakefield/CB Richard Ellis
<b>Service financier</b>	BNP Paribas Fortis Banque SA
<b>Clôture de l'exercice financier</b>	30 septembre
<b>Capital social</b>	38.985.564 EUR
<b>Nombre d'actions</b>	6.497.594
<b>Cotation</b>	Euronext Brussels
<b>Juste valeur du portefeuille immobilier</b>	613 millions EUR
<b>Nombre d'immeubles</b>	104
<b>Type d'immeubles</b>	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.



# 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.

## 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 :

		30/09/2017	30/09/2016
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		7.165	7.307
Commissions de non utilisation de crédits		294	132
Frais de mise en place des crédits		34	36
<b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= A</b>	<b>7.493</b>	<b>7.475</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDÉRÉ DE LA PÉRIODE</b>	<b>= B</b>	<b>254.639</b>	<b>241.547</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= A / B</b>	<b>2,94%</b>	<b>3,09%</b>

## 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)		30/09/2017	30/09/2016
Dettes financières à taux fixe		56.784	58.489
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		120.000	120.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		40.000	20.000
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ</b>	<b>= A</b>	<b>216.784</b>	<b>198.489</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE</b>		<b>37.854</b>	<b>37.006</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= B</b>	<b>254.638</b>	<b>235.495</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>85,13%</b>	<b>84,29%</b>

## MARGE OPÉRATIONNELLE

### Définition :

Il s'agit du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs.  
Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

### Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs.

### Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après :

		30/09/2017	30/09/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	34.216	32.870
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	40.782	38.835
<b>MARGE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>83,9%</b>	<b>84,6%</b>

## RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

### Définition :

Il s'agit du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté

■ des revenus financiers (rubrique XX du compte de résultats) ;  
diminué

■ des charges d'intérêts nettes (rubrique XXI du compte de résultats) ;

■ des autres charges financières (rubrique XXII du compte de résultats) ;

■ des impôts des sociétés (rubrique XXV du compte de résultats) à l'exclusion des impôts différés.

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

Cet indicateur n'est pas conforme aux guidelines établis par l'ESMA (« European Securities and Market Authorities ») et en vigueur depuis le 3 juillet 2016. Un indicateur alternatif adéquat sera prochainement proposé par l'ensemble du secteur réuni au sein de l'association des Be-REIT.

### Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la société après résultat financier et après impôts sur les résultats opérationnels, mais avant résultat sur portefeuille, avant variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et avant Exit tax et impôts différés.

### Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après (cf « Résultat net des activités clés par action »).

## RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION

### Définition :

Il s'agit du résultat net des activités clés divisé par le nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende.

### Utilité :

Cet IAP permet de mesurer le résultat net des activités clés par action et de le comparer avec le dividende versé.

### Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après :

	30/09/2017	30/09/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	34.216	32.870
Revenus financiers (000 EUR)	3	1
Charges d'intérêts nets (000 EUR)	-7.165	-7.307
Autres charges financières (000 EUR)	-370	-204
Impôts des sociétés (000 EUR)	-644	-461
Impôts différés (000 EUR)	187	118
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS (000 EUR)</b>	<b>26.227</b>	<b>25.017</b>
Nombre d'actions en circulation ayant droit au dividende	6.497.594	6.364.686
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION (EUR)</b>	<b>4,04</b>	<b>3,93</b>

## VALEUR D'ACTIF NET (VAN) EXCLUANT LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

### Définition :

Il s'agit de la somme de la valeur d'actif net et de la juste valeur des instruments financiers à la date de clôture.

### Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la valeur d'actif net sans tenir compte de la juste valeur des instruments financiers car leur impact sera incorporé dans les charges financières des exercices futurs si l'IRS n'est pas annulé avant son échéance.

### Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après (cf « Valeur d'actif net (VAN) excluant la juste valeur des instruments financiers par action »).

## VALEUR D'ACTIF NET (VAN) EXCLUANT LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR ACTION

### Définition :

Il s'agit de la somme de la valeur d'actif net excluant la juste valeur des instruments financiers divisé par le nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende.

### Utilité :

Cet IAP permet de mesurer la valeur d'actif net par action sans tenir compte de la juste valeur des instruments financiers dont l'impact sera incorporé dans les charges financières des exercices futurs si l'IRS n'est pas annulé avant son échéance.

### Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après :

	30/09/2017	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	346.281	318.032
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'Actif Net par action (EUR)</b>	<b>53,29</b>	<b>49,97</b>
Retraitements :		
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	7.530	14.231
<b>VALEUR D'ACTIF NET EXCLUANT LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IRS &amp; CAP) (000 EUR)</b>	<b>353.811</b>	<b>332.263</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>VALEUR D'ACTIF NET PAR ACTION EXCLUANT LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IRS &amp; CAP) (EUR)</b>	<b>54,45</b>	<b>52,20</b>

## 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).

Pour tout renseignement complémentaire :

**VINCENT 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

**Ascencio SCA**

Avenue Jean Mermoz 1

Bâtiment H - Bte 4

6041 Gosselies

Tel : +32 (71) 91 95 00

Fax: +32 (71) 34 48 96

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

