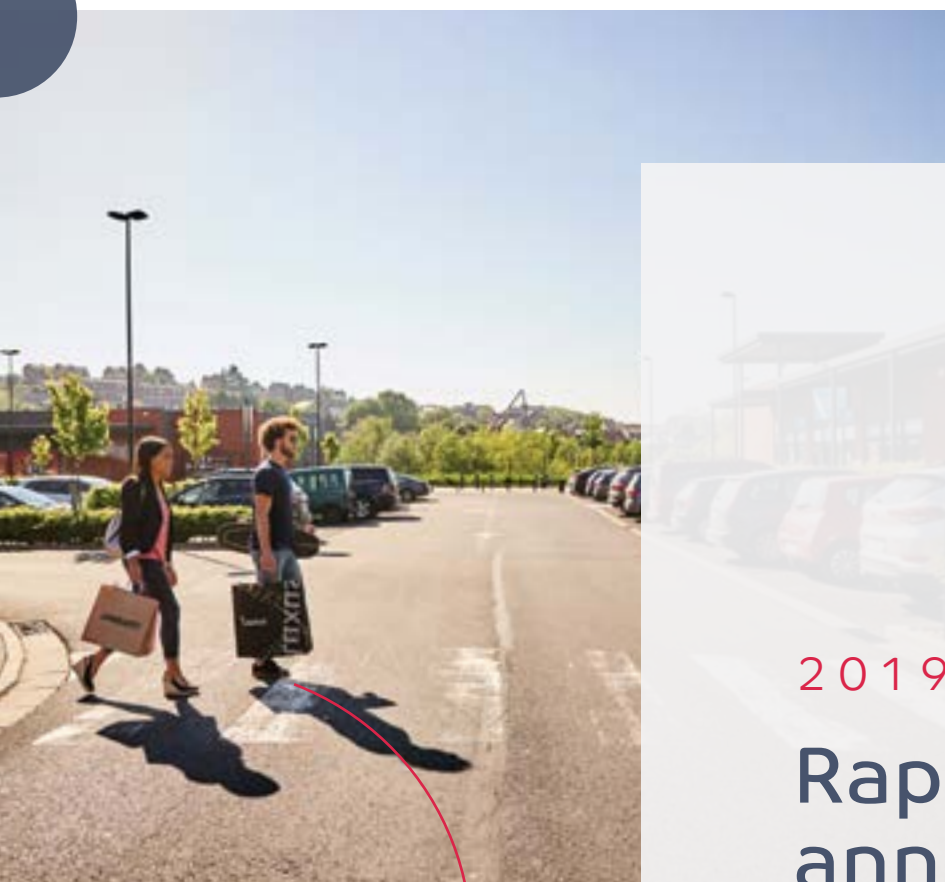




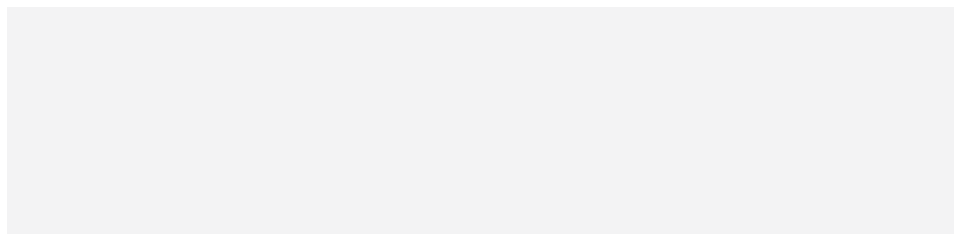
2019

Rapport annuel


ascencio



WWW.ASCENCIO.BE



04 Profil & Engagements

06 Lettre aux actionnaires

09 Rapport de gestion

- 
- 11 Chiffres clés
 - 14 Faits marquants
 - 17 Stratégie
 - 19 Rapport immobilier
 - 61 Synthèse des comptes consolidés
 - 69 EPRA
 - 77 Ascencio en bourse
 - 80 Déclaration de gouvernance d'entreprise

111 Rapport financier

- 114 Etats financiers consolidés
- 168 Comptes statutaires
- 174 Lexique des indicateurs alternatifs de performance

179 Facteurs de risques

193 Informations générales

- 194 Identification
- 201 Cadre légal
- 204 Déclarations



Profil

Ascencio, Société Immobilière Réglementée (SIR), est un investisseur immobilier spécialisé dans les surfaces commerciales en périphérie des villes¹.

•

L'entreprise est active en Belgique, en France et en Espagne.

Son portefeuille, dont la valeur s'élève à 623 millions EUR, comprend une centaine d'immeubles pour une superficie totale de près de 410.000 m².

Ascencio est cotée sur Euronext Brussels depuis 2007. Sa capitalisation boursière s'élève à 373 millions EUR au 30/09/2019.

En France, Ascencio a opté pour un régime SIIC tandis qu'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, à savoir le statut SOCIMI².

¹ Ascencio est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge ("SIRP") soumise à la loi du 12 mai 2014 modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et à son arrêté royal du 13 juillet 2014 modifié par l'arrêté royal du 23 avril 2018, relatifs aux sociétés immobilières réglementées ("loi SIR").

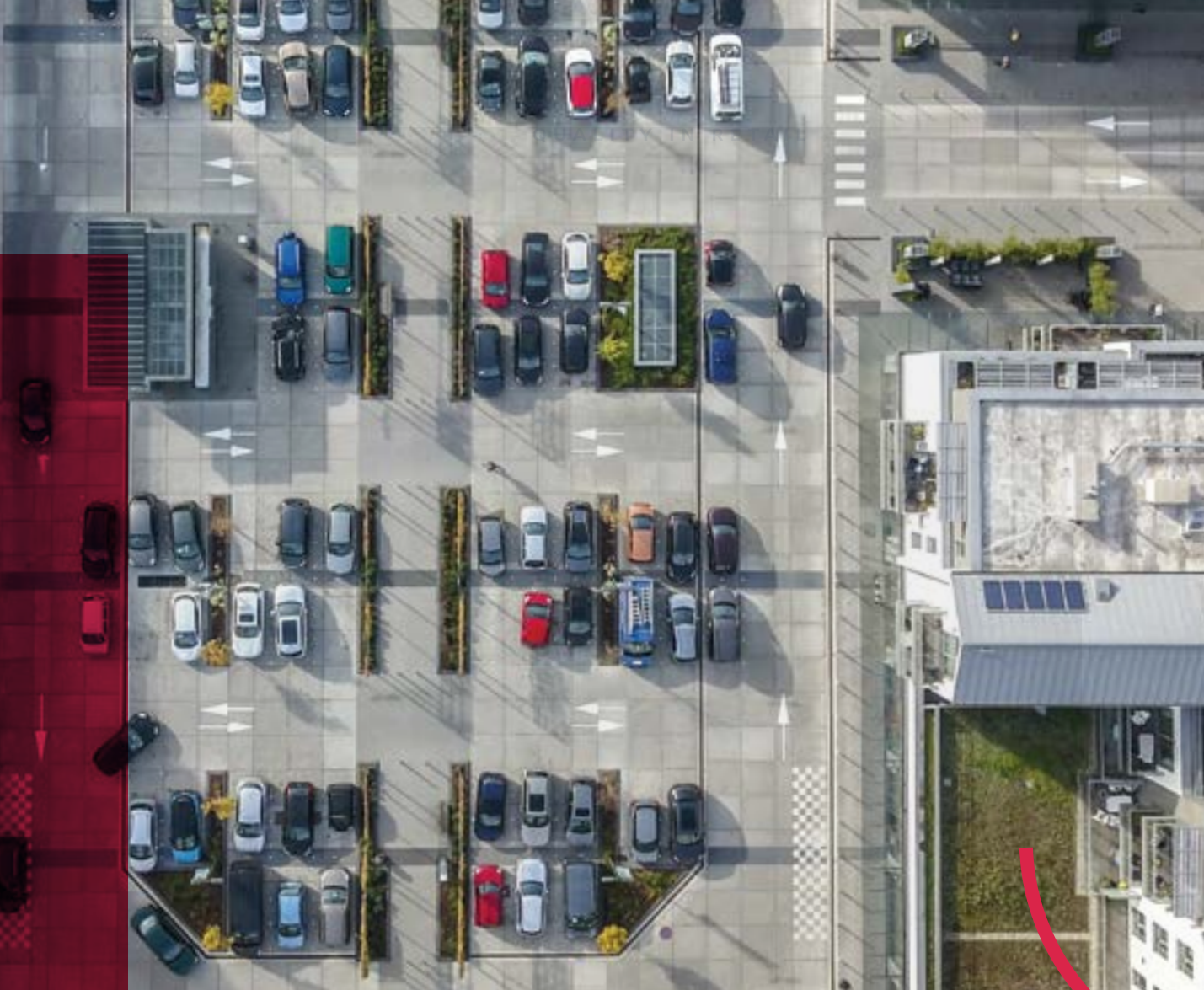
² Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

623
millions
EUR | Valeur du
portefeuille

373
millions
EUR | Capitalisation
boursière

101
immeubles

409.000 m²
superficie du
portefeuille



Engagements



E-COMMERCE &
OMNICALITÉ



MIXITÉ DES
COMMERCES



FLEXIBILITÉ DES
ESPACES



ACCÈS ET
PARKING AISÉS



EXPÉRIENCE
CLIENT

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

L'exercice écoulé a été marqué par un contexte politique, économique et social difficile qui n'a pas contribué au redressement des opérateurs du retail confrontés à des défis structurels liés aux changements de comportements des consommateurs, l'omnicalité et l'e-commerce. Tant le Brexit, que les crises gouvernementales dans de nombreux pays européens, la politique commerciale du Président Trump, la faible croissance économique mondiale, les "Gilets Jaunes" en France, sont autant d'événements qui ont pesé sur le secteur.

Au regard de ceux-ci, nous ne pouvons que nous montrer satisfaits des bonnes performances d'Ascencio. D'un point de vue opérationnel, les principaux indicateurs sont en hausse par rapport à l'exercice précédent: les revenus locatifs, le résultat EPRA, la juste valeur du portefeuille, la valeur de l'actif net EPRA. Le taux d'occupation des immeubles 97,3 %, est resté à un très bon niveau, identique à 2017/2018, alors que le marché locatif du secteur s'est dégradé.

Grâce à une excellente gestion de nos ressources financières, le coût moyen de l'endettement est en net recul, de 2,69 % à 1,87 %.

En procédant à de bons arbitrages, tels que la vente du retail park du Pontet (Avignon) et le renforcement de notre contrôle du retail park de Caen, nous avons amélioré la qualité de notre portefeuille.





Nous avons également durant ces douze derniers mois mis en œuvre notre plan stratégique 2021. Celui-ci comprend la mise en place d'un plan "marketing et communication", un renforcement de notre équipe immobilière, une position "asset manager" renforcée, une digitalisation de l'entreprise et une amélioration du positionnement d'Ascencio sur les marchés financiers.

L'inclusion de notre action Ascencio au cours de l'exercice dans l'indice EPRA est un réel succès qui améliore la liquidité du titre et ouvre notre capital à de nouveaux investisseurs internationaux.

Articulé autour du secteur alimentaire, axe stratégique de notre politique d'investissement, notre portefeuille présente un profil "résilient" et nous permet de distribuer un beau dividende de près de 6%, en progression de 2,9 % par rapport à l'exercice précédent.

Orientés vers la croissance, avec une politique d'investissement très sélective et une capacité bien réelle au regard de notre niveau d'endettement, nous sommes confiants de pouvoir saisir de belles opportunités dans les périodes à venir.

Nous vous remercions pour votre confiance.

*Articulé autour du
secteur alimentaire,
notre portefeuille
nous permet de
distribuer un
beau dividende,
en progression de
2,9 % par rapport à
l'exercice précédent. ”*

Carl Mestdagh
Président du Conseil
d'Administration

Vincent H. Querton
Chief Executive Officer





09

Rapport de gestion

Rapport de gestion¹

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

•

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

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

11	Chiffres clés
14	Faits marquants
17	Stratégie - Immobilier commercial de périphérie
19	Rapport immobilier
19	Le marché des commerces en Belgique
25	Le marché des commerces en France
33	Le marché des commerces en Espagne
37	Conclusion et tendances
39	Portefeuille en bref
42	Valeur assurée
43	Gestion opérationnelle
45	Bail commercial type
46	Valeur locative estimée (VLE)
46	Durée résiduaire des contrats
47	Portefeuille consolidé d'Ascencio
59	Rapport des experts
61	Synthèse des comptes consolidés
69	EPRA
77	Ascencio en bourse
80	Déclaration de gouvernance d'entreprise

CHIFFRES CLÉS

	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2017
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)			
Belgique	60,4 %	61,4 %	62,2 %
France	34,4 %	33,2 %	33,1 %
Espagne	5,3 %	5,4 %	4,7 %
VALEUR DU PATRIMOINE (000 EUR)¹			
Juste valeur	623.741	619.029	613.317
Valeur d'investissement	647.040	642.266	640.333
RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)			
Résultat immobilier	41.198	40.884	40.297
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	33.879	33.912	34.216
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	34.443	38.038	42.789
Résultat EPRA	28.628	26.728	26.268
Résultat net	21.348	34.024	41.197
Dividende brut	23.086	22.426	21.442
RÉSULTATS CONSOLIDÉS PAR ACTION (EUR)			
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Résultat immobilier	6,25	6,20	6,20
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,14	5,14	5,27
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	5,22	5,77	6,59
Résultat EPRA	4,34	4,05	4,04
Résultat net	3,24	5,16	6,34
Dividende brut ²	3,50	3,40	3,30
Dividende net ³	2,45	2,38	2,31
BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)			
Capitaux propres	363.124	364.026	346.281
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	257.406	257.389	265.892
Ratio d'endettement ⁴	40,49 %	40,81 %	42,57 %
Nombre total d'actions existant à la clôture de l'exercice	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Valeur d'actif net EPRA par action (en EUR)	57,13	56,34	54,95

¹ Projets de développement et actifs détenus en vue de la vente inclus.

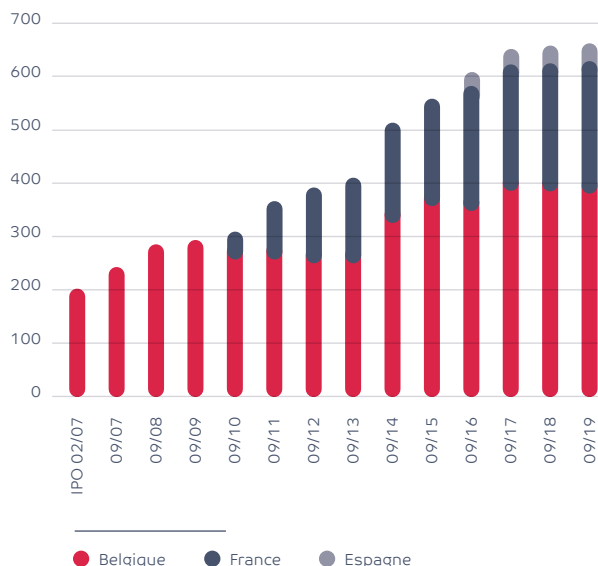
² Pour 2018/2019, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2020.

³ Sur base d'un précompte mobilier de 30 %.

⁴ Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

(en millions EUR)



41,6
millions
EUR

Revenus locatifs
annuels

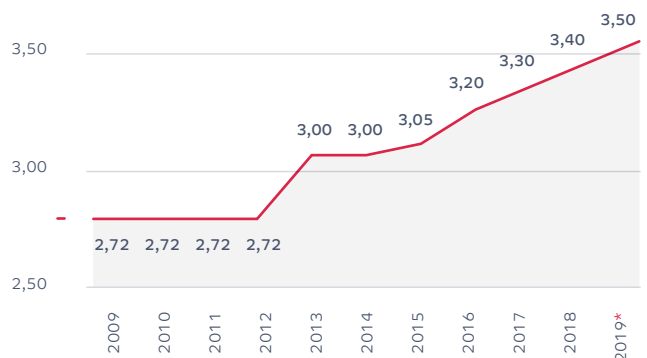
28,6
millions
EUR

Résultat
EPRA

3,50
EUR brut
par action

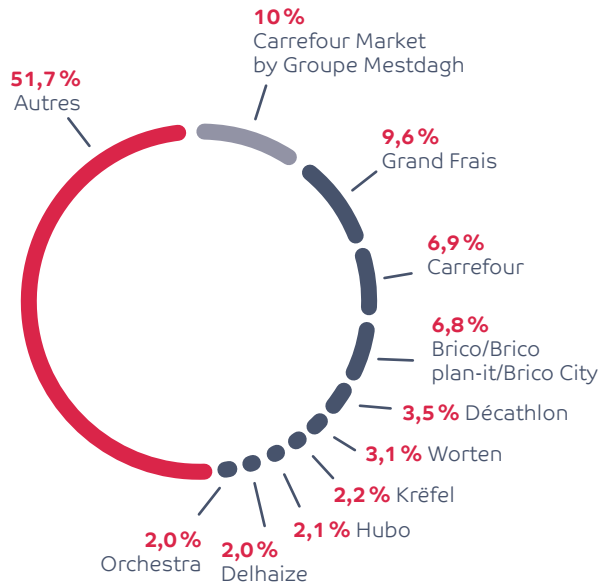
Dividende en croissance
régulière

CROISSANCE DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION

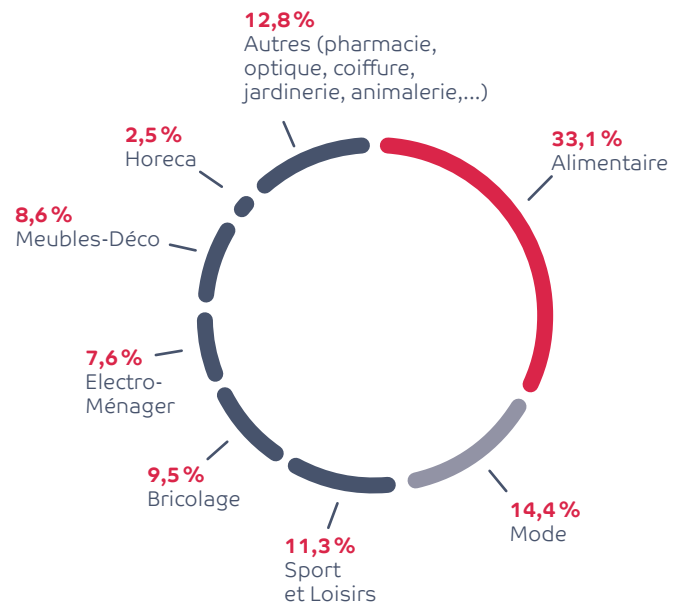


* Pour 2018/2019, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2020.

TOP 10 DES LOCATAIRES



COMPLÉMENTARITÉ DES SECTEURS



101
immeubles

> 300
locataires

FAITS MARQUANTS

2008

Acquisition d'un retail park situé à Jemappes (Belgique).

2011

Acquisition du retail park "Le Parc des Bouchardes" à proximité de Macon (France).

Acquisition du projet de retail park "Les Cyprès" dans la région de Montpellier à Saint Aunes (France).

2013

Acquisition d'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 (Belgique).

2007

Entrée en bourse d'Ascencio.

Acquisition d'un centre commercial situé à Hannut (Belgique).

2010

Adoption du statut SIIC.

Acquisition de sept magasins exploités sous l'enseigne innovante "Grand Frais" en France.

2012

Augmentation de capital en date du 17 décembre 2012 à concurrence de 2.425.282 EUR par apport en nature de cinq immeubles.

Acquisition du retail park "Le Parc des Drapeaux" à Caen (France).

2006

Création d'Ascencio.

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

2018

Ascencio reçoit un prix de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour son reporting financier et obtient directement un Gold Award.

2015

Acquisition du retail park "Belle-fleur" de 15.000 m² à Couillet (Belgique).

2016

Acquisition du site commercial "Les Papeteries de Genval" (Belgique), lequel abrite plus de 30 enseignes.

2017

Acquisition d'un immeuble commercial urbain à Anderlecht (Belgique). Un Carrefour Market y a été inauguré en octobre 2018.

2014

Ascencio est agréée en qualité de Société Immobilière Réglementée publique ("SIR publique").

Augmentation de capital à concurrence de 81.502.605 EUR.

Premier investissement en Espagne avec l'acquisition de trois magasins exploités sous l'enseigne "Worten" (situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence).

ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

2019

En mai, Ascencio et Grand Frais, son locataire, ont trouvé un accord pour renouveler, aux conditions en vigueur, les baux venus à échéance au 31 mars 2019 représentant au total 13 magasins. Ces baux sont renouvelés pour une période de 9 ans, soit jusqu'à l'horizon 2027/2028. Le portefeuille d'Ascencio est au total composé de 18 magasins Grand Frais, principalement situés en Bourgogne et Rhône-Alpes.

Depuis le 18 mars 2019, l'action Ascencio est entrée dans le "FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index". Cet indice boursier rassemble un grand nombre de sociétés immobilières cotées en Europe.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT POSTÉRIEUR À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le 3 octobre 2019, Ascencio absorbe la société Etudibel SA par le biais d'une fusion silencieuse.

Recherche et développement

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

Risques et incertitudes

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

Utilisation des instruments financiers

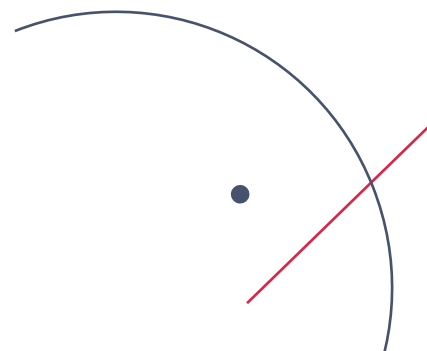
La gestion financière d'Ascencio vise à lui assurer un accès permanent aux crédits ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt.

L'utilisation des instruments financiers (qui fait l'objet de la section "risques financiers" dans le chapitre "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.

2018

Ascencio a signé l'achat de 6 surfaces commerciales, représentant au total 1.950 m², en France dans le retail park "Le Parc des drapeaux" à Caen et a signé dans le même temps une promesse d'achat pour 3 surfaces commerciales complémentaires, s'étendant sur 2.400 m². L'opération a été finalisée le 25 janvier 2019.

Cette acquisition a permis à Ascencio d'augmenter son contrôle du retail park, qui est passé de 60 % à plus de 70 % des surfaces commerciales et d'accueillir de belles nouvelles enseignes, à savoir Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Krys, Promod, Vertbaudet, Tape à l'oeil, Armand Thiery et Besson Chaussures.



STRATÉGIE – IMMOBILIER COMMERCIAL DE PÉRIPHÉRIE

Evolution des modes de consommation

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

La qualité avant tout

Dépositaire d'une expertise reconnue en matière d'immobilier commercial, Ascencio se concentre sur une gestion proactive de son patrimoine existant et veille à réaliser de nouveaux investissements de qualité. Objectif de la démarche : générer une croissance régulière du résultat, du cashflow 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, leur zone de chalandise, la qualité des locataires qui les occupent et, comme écrit plus haut, des exigences de l'omnicanalité. Dans un souci de cohérence géographique, Ascencio se concentre aujourd'hui sur les zones

situées en périphérie des villes belges, françaises ou espagnoles. A l'avenir, Ascencio pourrait élargir son champ d'action à d'autres pays de la zone euro après en avoir analysé les potentialités en termes commerciaux mais aussi financiers et fiscaux.

Performances opérationnelles

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

Pérenniser le développement sur le long terme

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

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



Offrir des dividendes stables

Conformément au régime légal de la Société, Ascencio distribue l'essentiel de ses résultats EPRA à ses actionnaires sous forme de dividendes en espèce ou en action. L'objectif d'Ascencio est de leur offrir un dividende stable, voire si possible en augmentation régulière, sans altérer le profil de risque présenté par la Société. Dans cet esprit, chaque nouvel investissement doit offrir des perspectives financières ayant une influence positive sur les performances d'Ascencio.

Désinvestissements stratégiques

Afin de recentrer ses activités sur l'immobilier commercial, Ascencio a vendu progressivement depuis plusieurs années les immeubles des secteurs bureau et semi-industriel qui lui avaient été apportés lors de sa constitution. Certains actifs commerciaux n'offrant que peu de perspectives de développement à moyen ou long terme ont également été cédés au cours des derniers exercices.

Augmenter le taux d'occupation

Afin d'assurer la pérennité de ses revenus, Ascencio veille à maintenir dans la durée le plus haut taux d'occupation possible de son portefeuille. Pour y parvenir, l'entreprise poursuit une politique commerciale visant à anticiper les départs possibles de

certains locataires et à retrouver d'autres enseignes susceptibles de reprendre rapidement les lieux libérés en occupation. La connaissance de son marché et des enseignes qui y évoluent est une compétence essentielle d'Ascencio.

Choisir des locataires de qualité

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

RAPPORT IMMOBILIER

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN BELGIQUE

Indicateurs macro-économiques

La Belgique finit l'année 2018 avec une respectable croissance du PIB de 1,4 % (+1,7 % en 2017).

Cependant, la baisse de croissance européenne apparue au second semestre de 2018 a eu des répercussions sur les échanges commerciaux au premier semestre de 2019.

Sur base des tendances en cours, les prévisions économiques pour le pays ont sensiblement baissé à 1,2 % pour 2019 et 1,1 % pour 2020.

La confiance des consommateurs a atteint son pic dans la deuxième moitié de 2018 et a depuis reculé. Les ménages sont préoccupés par l'épargne et l'emploi, bien que le taux de chômage continue de battre des records à la baisse et s'est stabilisé à 5,6 % au Q1 2019 (mieux que la zone Euro à 7,7 %).

Suite aux tensions commerciales et à la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, le taux d'intérêt à long terme belge est descendu pour

la première fois dans l'histoire en dessous de 0 % en juillet 2019 avec pour conséquence une importante mise en circulation de liquidités, pour lesquelles une destination doit être trouvée.

Des taux d'intérêts bas sont favorables pour l'immobilier en général et les investissements sont restés importants au premier semestre 2019.

La démographie des entreprises s'est encore montrée vigoureuse en 2018, avec un plus grand nombre de créations d'entreprises que de cessations, bien que le dynamisme entrepreneurial soit moindre qu'en 2017.

Enfin, depuis plusieurs années, les prix à la consommation ont augmenté à un rythme plus rapide en Belgique que chez les principaux partenaires commerciaux mais la hausse du pouvoir d'achat a soutenu la croissance de la consommation des ménages malgré leur baisse de confiance.

Indicateurs économiques (en %)	2019 (S1)	2018	2017	2016
Croissance annuelle du PIB	1,2 %	1,4 %	1,7 %	1,5 %
Croissance annuelle prix à la consommation	1,7 %	1,7 %	2,1 %	2 %
Taux de chômage	5,6 %	6,0 %	7,1 %	7,8 %

Source : BNB

Marché du retail

Prise en location

L'année 2018 a été marquée par une prise en occupation record dans le marché du retail en Belgique, avec plus de 430.000 m² de take-up enregistrés tout au long de l'année, une augmentation continue observée depuis 2007.

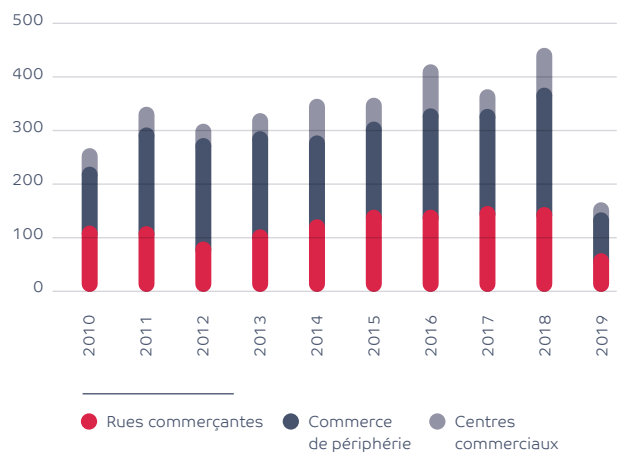
Au vu des performances passées, la première partie de l'année 2019 semble marquer un tournant sur ce marché, tant à l'échelle européenne qu'à l'échelle belge. Au niveau européen tout d'abord, les signaux de ralentissement de l'activité immobilière retail déjà observés fin 2018 semblent se confirmer : ralentissement de la prise en occupation, rationalisation des enseignes, augmentation de la vacance commerciale dans les zones secondaires, diminution des fréquentations, pression à la baisse sur les loyers, tendance à l'augmentation des taux de rendement.... A noter toutefois que ces tendances ne sont pas liées à l'éclatement d'une bulle mais sont les réponses à une correction saine du marché retail qui doit s'adapter aux nouvelles habitudes de consommation des jeunes générations et aux impacts des nouvelles technologies.

Les tendances observées à l'échelle européenne depuis 6 à 12 mois semblent désormais se matérialiser à l'échelle belge mais dans une moindre mesure toutefois. De plus, tout devient question de nuances dans l'immobilier retail belge, avec des disparités grandissantes entre segments d'activités, entre villes principales et secondaires mais aussi entre localisations centrales et secondaires au sein d'une même zone.

Concernant la prise en occupation tout d'abord, les 6 premiers mois de l'année 2019 ont enregistré un take-up de l'ordre de 155.000 m², soit un recul de 15 % comparé aux 6 premiers mois de l'année 2018. Cette diminution s'observe principalement dans le secteur des high streets (- 30 %) et des centres commerciaux (- 47 %), elle est plus limitée dans le commerce de périphérie (- 12 %) qui semble présenter une plus grande stabilité.

TAKE-UP PAR SECTEUR

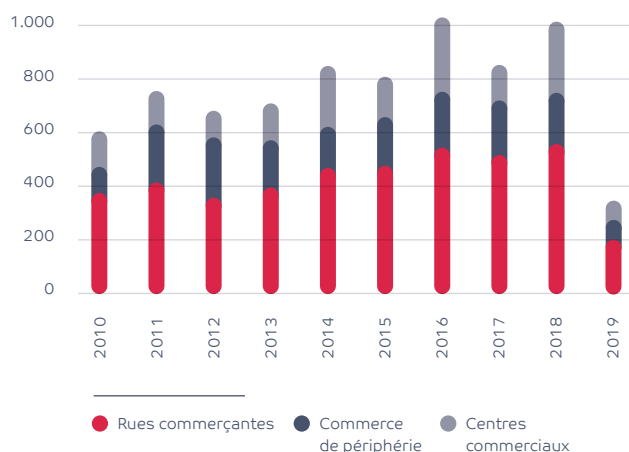
(en milliers m²)



Source : Cushman & Wakefield - Belgium

Cette diminution de l'activité est davantage marquée en nombre de transactions puisqu'une chute de près de 30 % y est globalement observée.

NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR SECTEUR



Source: Cushman & Wakefield - Belgium

Il faut cependant relativiser cette baisse par rapport à 2018 qui a été une année exceptionnelle en ouvertures, extensions/rénovations de sites commerciaux (City 2, Anspach, RP Ikea, etc...).

De plus, cette diminution globale de la prise en occupation cache des réalités très différentes selon la typologie des commerçants. En effet, si les secteurs qualifiés de mass market semblent les plus touchés à l'heure actuelle (surtout la mode), le secteur food & beverage (ou commerce de bouche) et les hard discounters (du type Action ou la nouvelle venue Centrakor), très présents en périphérie, enregistrent une croissance relativement importante ces derniers mois tout comme celui du commerce alimentaire qui peut être considéré comme relativement défensif par rapport aux autres secteurs.

Le commerce alimentaire est en effet moins impacté par l'e-commerce (remplacé en partie par le click & collect) bien que sur certains formats (hypermarché essentiellement), il va être confronté à d'autres challenges comme la gestion des espaces excédentaires (parkings, zones de stockage, stations essence, rayonnages superflus, etc.).

A l'échelle belge, il apparaît évident que ce marché présentera une stabilité importante dans les prochaines années et l'arrivée d'enseignes étrangères comme le néerlandais Jumbo ou le français Grand Frais (en recherche active d'emplacements) semble confirmer cet attrait de stabilité et de bonne dynamique du secteur alimentaire à l'échelle du pays.

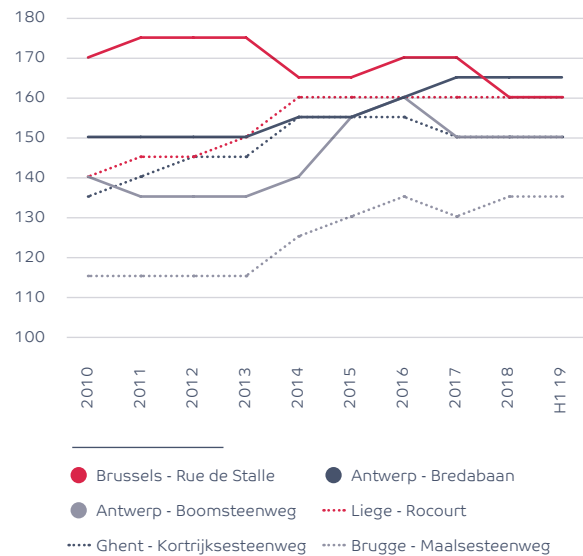
Valeurs locatives

Des corrections s'observent dans le secteur des high streets depuis le début de l'année, avec des premières réductions de loyers prime observées au Meir à Anvers et d'autres réductions possibles à la rue Neuve à Bruxelles d'ici la fin 2019. Dans les autres villes du pays, les corrections s'observent depuis plus longtemps bien que les diminutions de loyers effectives restent limitées.

Dans les centres commerciaux, la tendance est légèrement différente puisque l'on observe une grande stabilité des loyers prime depuis quelques années déjà. Cette tendance ne devrait pas évoluer dans les mois à venir, les principaux shopping centres de Belgique affichant des performances en ligne avec les années précédentes.

La tendance est encore différente dans le secteur du commerce de périphérie puisque c'est le seul segment qui enregistre des augmentations de loyers prime ces dernières années et ce, sur l'ensemble du territoire belge d'une manière générale. Le commerce de périphérie est en effet le secteur le plus stable dans le paysage retail belge à l'heure actuelle. Il continue à enregistrer une prise en occupation relativement forte, grâce notamment au succès des hard discounters et au repositionnement de certaines enseignes. De nouveaux développements voient d'ailleurs le jour chaque année dans cette catégorie.

LOYERS PRIME DANS LE COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE (€/m²/an)



Source: Cushman & Wakefield - Belgium

Marché de l'investissement et perspectives

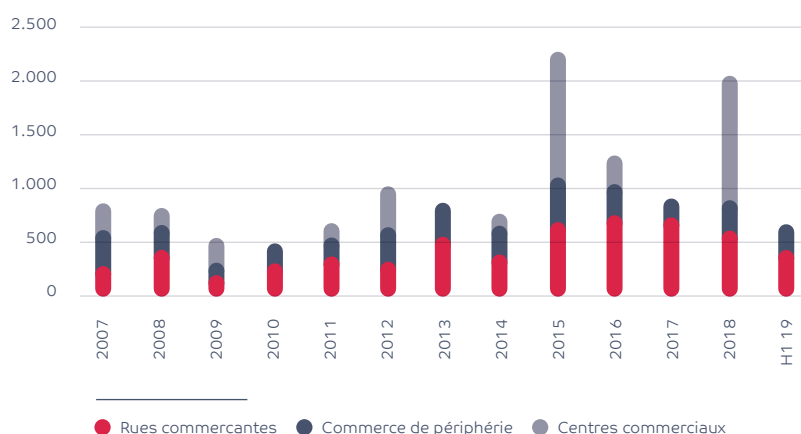
Volume d'investissement & transactions

Sur le marché de l'investissement retail, l'année 2018 a été exceptionnelle avec près de 2 milliards d'euros investis en Belgique, suite notamment à la vente des

centres commerciaux bruxellois W Shopping Center et Docks Bruxsel puis Rive Gauche à Charleroi.

Comparée à 2018, l'année 2019 a démarré en recul avec 540 millions d'euros investis durant le premier semestre 2019, principalement dans le segment des high streets.

VOLUMES D'INVESTISSEMENT DANS LE RETAIL
(en millions EUR)



Suivant l'exemple de la prise en occupation, on enregistre une disparité grandissante entre les biens de petite taille et les biens de taille plus importante, ou encore entre les unités bien localisées et celles disposant d'une localisation plus secondaire.

Ceci se marque notamment en termes de liquidité, où d'une manière générale, les biens d'un montant inférieur à 5 millions d'euros continuent à bénéficier d'une plus grande attractivité, principalement de la part des investisseurs privés. Les biens d'un volume supérieur, ou les unités moins bien localisées, souffrent davantage et peinent à trouver acquéreur.

TOP 3 DES TRANSACTIONS H1 2019

TYPE	VILLE	ACTIF	M ²	PRIX (M EUR)	VENDEUR	ACHETEUR
Unit Shop	Antwerp	Zara, Meir	2.000	80	Inditex	Deka Immobilien
Retail Warehousing	Mouscron	Les Dauphins	22.900	38	Fidelity	Deka Immobilien
Unit Shop	Various	Galeria Inno Leuven & Charleroi	20.910	35	Redevco	Private

Source : JLL Belgium – retail market Pulse mid-year 2019

Taux de rendement

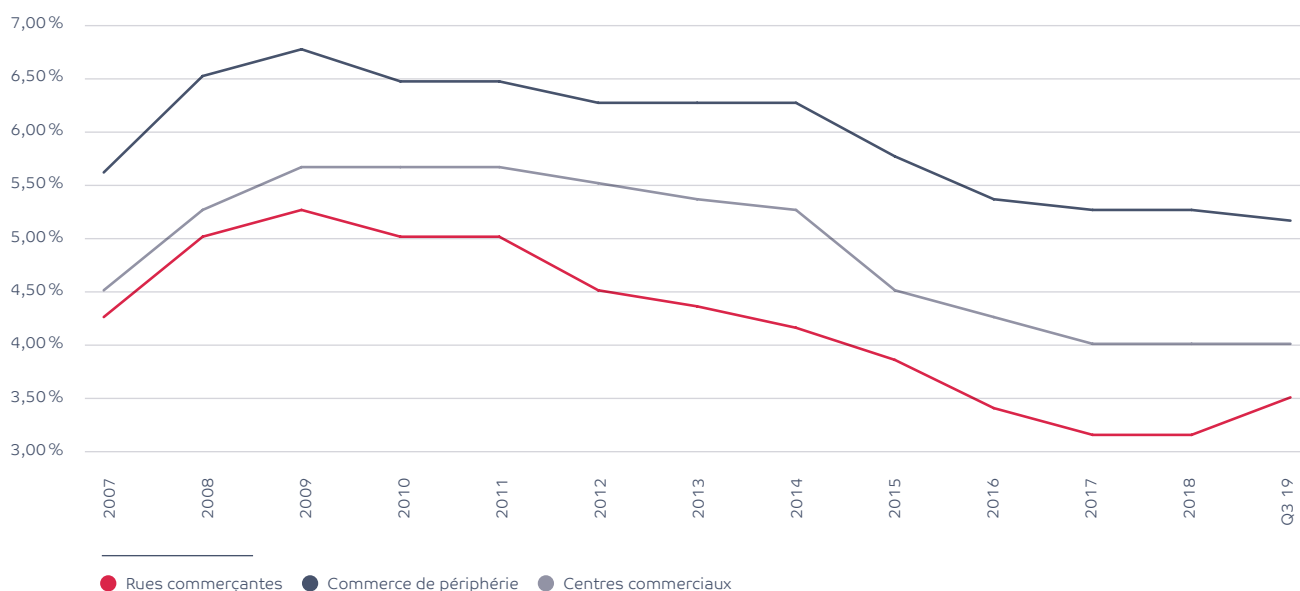
La grande prudence des investisseurs face aux évolutions et modifications des comportements d'achat des consommateurs et des mutations du retail en général a inévitablement un impact sur les prime yields en Belgique.

Les prime yields en high streets ont connu une légère correction: ils étaient à 3.15 % fin 2018 au Meir et à la rue Neuve, ils sont aujourd'hui à 3.50 % dans ces deux artères.

Si les prime yields en centres commerciaux se maintiennent autour de 4 % à l'heure actuelle, une légère correction est attendue d'ici la fin d'année.

Cependant, comparable au marché de la location, le commerce de périphérie enregistre des tendances contraires aux deux autres segments de marché puisqu'on y observe une légère compression des prime yields durant le premier semestre 2019. Ils s'établissent désormais à 5.15 % contre 5.25 % l'année passée.

PRIME YIELDS PAR SECTEUR
(en %)



Les sources relatives à la section "Le marché des commerces en Belgique" sont les suivantes:

- Banque Nationale de Belgique
- SPF Economie, PME, Classes Moyennes et Energie
- Cushman & Wakefield – Belgium – Expert Immobilier Ascencio- "Retail Market report"



LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Indicateurs macro-économiques

Issue tumultueuse du Brexit, coup de frein sur l'économie chinoise, pression commerciale américaine et hausse du prix du pétrole sont autant d'incertitudes pesant sur l'économie européenne. Dans ce climat international houleux et face à la crise des "Gilets Jaunes", l'économie française s'est montrée malgré tout résiliente.

En 2019, la demande intérieure s'impose comme le principal moteur de la croissance française. En effet, la hausse du pouvoir d'achat des ménages induite à la fois par la progression des salaires réels et les mesures d'urgence annoncées en décembre 2018 (hausse des rémunérations et des prestations, défiscalisations des heures supplémentaires, revalorisation du Smic, etc.) en réponse aux mouvements des "Gilets Jaunes", a stimulé la consommation des ménages.

Cette situation qui tranche avec l'année précédente est alimentée par des perspectives de croissance linéaires estimées à +0,3 % jusqu'à la fin de l'année 2019.

A ce rythme, la croissance moyenne annuelle du PIB devrait atteindre 1,3 % en 2019 (au-dessus des prévisions de la zone Euro à +1,2 %).

Indicateurs économiques (en %)	2016	2017	2018	2019p	2020p	2021p
PIB	1,0	2,4	1,7	1,3	1,4	1,4
Inflation	0,3	1,2	2,1	1,3	1,3	1,4
Consommation des ménages	1,6	1,6	0,9	1,1	1,7	1,5
Revenu des ménages ¹	1,6	1,4	1,2	2,3	1,5	1,3
Chômage (France entière)	10,1	9,4	9,1	8,6	8,3	8,1

¹ Revenu disponible brut réel des ménages / : prévisions.
Source : Banque de France, Projections macroéconomiques.

L'épargne des ménages, en forte hausse depuis janvier 2019, devrait également jouer un rôle d'ajustement crucial quant à la bonne tenue des indicateurs de consommation à l'issue des prochains trimestres.

L'inflation qui avait atteint 2,1 % en 2018, gravite désormais autour de 1 %; positionnée à 1,3 % en avril, elle a chuté à 0,9 % en mai avant de se redresser au mois de juin, atteignant 1,2 %.

Initiée en 2015, la lente décrue du taux de chômage devrait se poursuivre au cours des mois à venir.

A horizon 2020, Oxford Economics prévoit ainsi un taux de chômage de 8,7 % en France métropolitaine et 7,7 % en Ile-de-France, des chiffres en pente douce comparativement à 2018 (9,1 % en France et 8,3 % en IDF).

Marché du retail

L'année 2018 s'était achevée sur une note négative en raison du mouvement des "Gilets Jaunes" et des pertes économiques subies par les commerçants. Par ailleurs, le bilan de l'année écoulée avait aussi été terni par les mauvaises performances de certaines activités largement présentes en périphérie, comme les jardineries-animaleries (-1,5 % sur l'année 2018) ou le meuble (-2,7 %). Depuis, les ventes du secteur de l'ameublement se sont nettement redressées avec une hausse cumulée de près de 5 % au premier semestre 2019.

Si le contexte semble globalement plus favorable, l'embellie du marché doit être relativisée. Ainsi les difficultés se sont accentuées pour plusieurs grandes enseignes de périphérie à l'instar de groupes comme Vivarté ou Orchestra, dans l'impossibilité de rembourser leurs échéances de dette. Les derniers mois ont aussi vu la liquidation de Chantemur tandis que le groupe Kingfisher a décidé de fermer plusieurs magasins Castorama et Brico Dépôt dans l'hexagone.

Ces difficultés tranchent avec la poursuite de l'expansion des grands acteurs du discount, comme Action, Stockomani, Gifi ou Centrakor (qui amorce son expansion internationale en Belgique par exemple avec une première ouverture à Gosselies).

D'autres secteurs d'activité demeurent très dynamiques. C'est le cas du sport (sportswear, fitness) mais aussi de la restauration et de l'alimentation. Le bio affiche par exemple une forte croissance, soutenue par l'expansion d'enseignes déjà présentes en périphérie ou testant de premiers formats hors des centres-villes pour cibler une nouvelle clientèle (Naturalia à Brétigny-sur-Orge).

En effet, l'adaptation des enseignes à l'omnicanalité du commerce rend plus étroite la frontière entre les critères d'implantation en centre-ville et en périphérie.

De leur côté, les équipements commerciaux périphériques ont affiché des signes de résilience dans un contexte social et économique chaotique.

Au niveau du développement, le programme des ouvertures de retail parks et parcs d'activités périphériques est encore très ambitieux en 2019. Mais le taux de transformation, en constante diminution ces dernières années pour ce type d'actifs, est évalué à 50 % (même taux que les centres commerciaux) légèrement en deçà des surfaces réalisées en 2016 et 2017 avec une quarantaine de pôles concernés.

Comme pour les centres commerciaux, on assiste à une réduction des projets de création (avec néanmoins 82 % du marché) au profit des extensions et rénovations.

RÉPARTITION DES LIVRAISONS DE RETAIL PARKS PAR TYPE DE PROJET

(en milliers de m² et %)



*prévisions

Source : Cushman & Wakefield

Début 2019 a été très calme au niveau des inaugurations : des opérations entre 10.000 et 25.000 m² en régions et une trentaine de projets sur moins de 10.000 m² à proximité de galeries d'hypermarché existantes.

Parmi les ouvertures significatives de 2019, citons "PUIZOS" à Vénissieux (55.000 m²), EDEN II (Apsys) à Servon, les retail parks du Leclerc ("Courelières" à Joué-les-Tours et "l'Oseraie" à Osny) ainsi que l' "OPEN SKY" à Buchelet (33.000 m² - Compagnie de Phalsbourg).

Ces nouvelles réalisations s'appuient sur une meilleure qualité de bâti et de merchandising, renforçant l'image des retail parks de nouvelle génération.

Enfin, l'activité des centres de marques devrait se poursuivre à court terme avec un pipeline de près de 100.000 m² à l'horizon 2021.

EXEMPLES D'OUVERTURES ET DE PROJETS SIGNIFICATIFS DE RETAIL PARKS 2019-2020

CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (m ²)
Steel	Saint-Étienne (42)	Création	70 000
Coeur d'Alsace Shopping Promenade	Vendenheim (67)	Redéveloppement	70 000
Puisoz	Vénissieux (69)	Création	50 000
Les Promenades de Brétigny	Brétigny-sur-Orge (91)	Création	50 000
Woodshop	Cesson (77)	Redéveloppement	42 000
Open Sky	Buchelay (78)	Redéveloppement	40 000
Shopping Promenade	Claye-Souilly (77)	Création	40 000
Eden (phase 2)	Servon (77)	Création	33 000

Source : Knight Frank



Prise en location et valeurs locatives

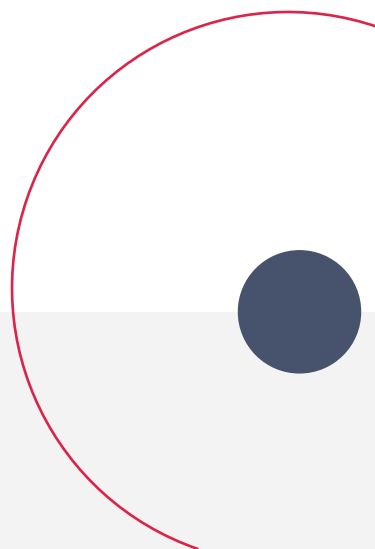
Stimulées par une demande vigoureuse de la part des enseignes, les valeurs locatives des retail parks de nouvelle génération ou des zones commerciales périphériques de premier ordre maintiennent leur niveau sur l'ensemble des segments de surface, voire s'orientent à la hausse sur les emplacements les plus recherchés (tranche 180-200 €/m²/an pour des locaux de moins de 500 m² dans des zones de chalandise de plus de 100.000 habitants).

Sur les localisations secondaires et les zones commerciales de second ordre, la situation est plus complexe, notamment pour les petites surfaces qui sont plus difficiles à commercialiser en raison d'une demande encore assez limitée, de même que les très grandes surfaces, les acteurs étant peu nombreux sur le marché.

LOYERS PRIME EN RETAIL-PARKS AU T2 2019 SELON LA TAILLE DES CELLULES (€/m²/an)

POPULATION	< 500 m ²	500 - 1 000 m ²	1 000 - 2 000 m ²	> 2 000 m ²
< 100 000 habitants	125 - 150	80 - 130	70 - 120	50 - 120
100 - 300 000 habitants	180 - 200	120 - 150	100 - 140	80 - 130
> 300 000 habitants	180 - 200	120 - 150	100 - 140	80 - 130
Métropole régionale	200 - 270	150 - 200	140 - 170	100 - 150
Ile-de-France	270 - 350	160 - 270	140 - 210	100 - 175

Source: JLL



Marché de l'investissement et perspectives

Volume d'investissement et transactions

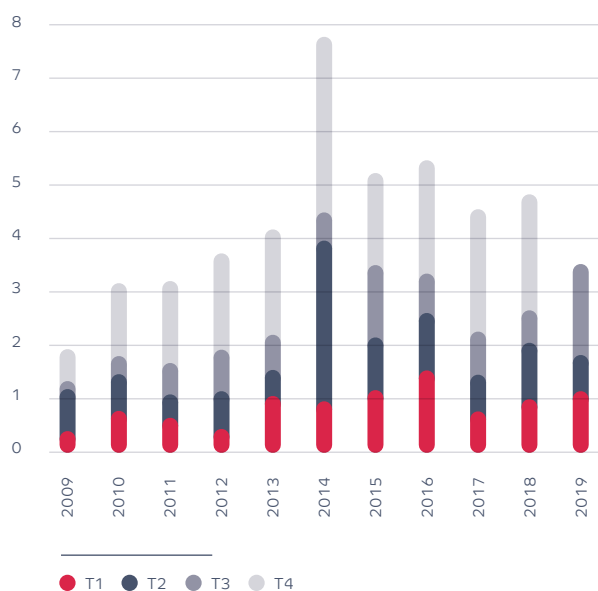
Avec près de 3,25 milliards d'euros investis à la fin septembre 2019, le marché des commerces a enregistré un volume inédit sur cette période depuis 2014, meilleure année jamais connue en commerce.

VOLUMES INVESTIS :

3,25 MDS € INVESTIS,

UN RÉSULTAT INÉDIT DEPUIS 2014...

(en Mds €)



Source: JLL

Cette performance est liée en partie au retour des opérations de vente supérieures à 100 M €. Cette poche de volume est relativement bien répartie entre portefeuilles d'actifs non spécialisés à dominante alimentaire (la vente de 2 portefeuilles de Casino cédés par Mercialis à la JV Fortress Investment Group/ Casino pour un total de près de 392 millions d'€, vente de Casino à Appollo Glo. Man. d'un portefeuille de 12 Casino et 20 Monoprix pour 470 M €), actifs de centre-ville (Portefeuille Leonardo pour 250 M €, 53 Avenue Montaigne pour 110 M €, portefeuille Monoprix acquis par Mata Capital) et centres commerciaux (203 M € avec Passage du Havre à Paris par AXA IM-RA).

Le retour des grands volumes combiné à un nombre de transactions en baisse de -20 % par rapport à la même période de l'année, a mécaniquement augmenté le montant unitaire qui est repassé au-dessus de la barre de 20 M € par opération.

Les actifs à dominante alimentaire restent très présents sur le marché à la fin juin 2019 et concentrent environ 1/3 du volume total investi en commerces. Ce compartiment a été essentiellement alimenté par les diverses opérations de désinvestissement du Groupe Casino réalisées depuis plusieurs mois, un schéma qui devrait se poursuivre à court terme.

Transactions significatives en 2019 :

ANNÉE	TRIMESTRE	ACQUÉREUR	VENDEUR	NOM/ADRESSE	VILLE	MONTANT (EN M €)	SURFACE
2019	T3	Apollo Glob. Man.	Casino	Portefeuille - 12 Casino + 20 Monoprix	France	470	-
2019	T1	Fortress inv. GP	Mercialys	Portefeuille - 26 Casino	France	392	-
2019	T3	AXA Reim	Eurocommercial PPT.	Passage du Havre	Paris 09	203	23 400 m ²
2019	T2	Paref Gestion	Meyer Bergman	Portefeuille de 27 actifs	France	94	51 408 m ²
2019	T3	Imocompartners	Frey	Portefeuille - 3 Retail parks	France	80	46 000 m ²
2019	T3	AEW	Altarea Cogedim	14 ^{ème} Avenue	Herblay	70	14 200 m ²

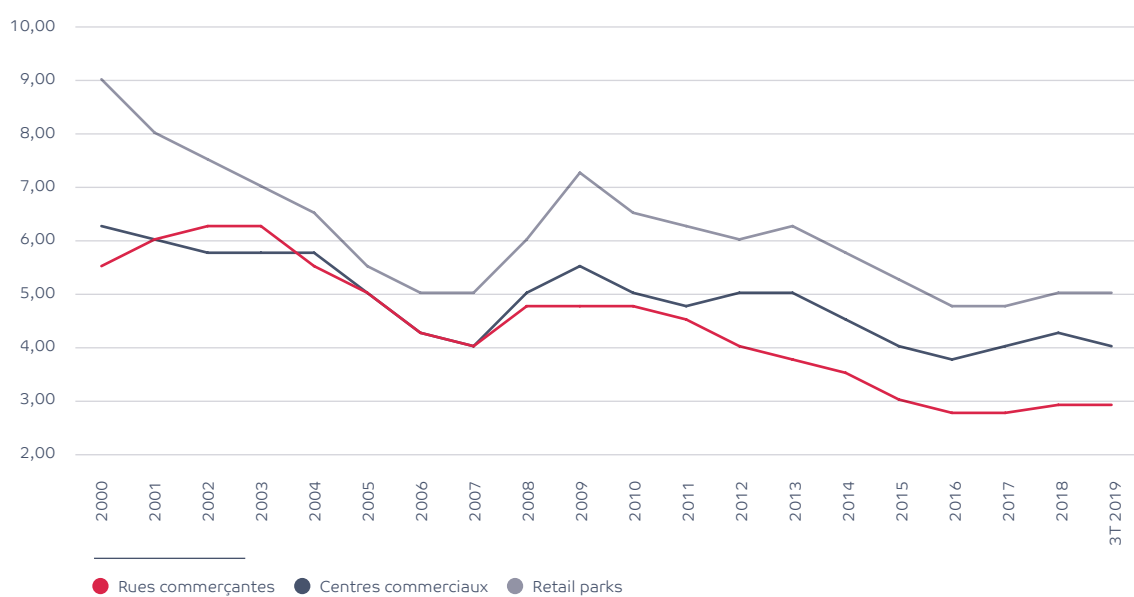
Source : JLL

Taux de rendement

Comme pour 2018, les taux prime restent stables à un niveau historiquement bas pour la plupart des catégories d'actifs de commerce.

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME - COMMERCE

(en %)



L'effet de dilatation des taux annoncés depuis quelques mois conduit à une hyperpolarisation du marché et des actifs selon la qualité et la sécurité de leurs revenus.

L'observation des niveaux de renouvellement constitue actuellement le meilleur indicateur de la bonne santé d'un actif commercial et permet de distinguer ainsi un écart significatif entre la stabilité des actifs prime et la correction qui s'opère sur les actifs fragilisés par le déclin avéré des chiffres d'affaires.

Ainsi on constate des corrections dépassant plus de 100 points de base sur des galeries d'hypermarchés, plus spécialement celles qui sont fortement concurrencées ou situées dans des agglomérations secondaires, où les niveaux de renouvellement s'orientent à la baisse.

Les retail parks de nouvelle génération ainsi que les artères n°1 de pied d'immeuble affichent pour l'instant les plus grands signes de résilience.

Les sources relatives à la section "Le marché des commerces en France" sont les suivantes :

- Cushman & Wakefield – Experts Immobiliers Ascencio - "Marketbeat France Commerces" – Editions trimestrielles.
- Jones Lang LaSalle – Experts Immobiliers d'Ascencio – "Panorama du marché des commerces en France" et "Etude Globale - Marché des commerces en France – 1^{er} semestre 2019".
- Knight Franck "Le marché immobilier des Commerces" France – 1^{er} semestre 2019.
- Les revues : Business Immo, LSA.
- INSEE, Banque de France.



LE MARCHÉ DES COMMERCE EN ESPAGNE

Indicateurs macro-économiques

Les investisseurs internationaux continuent à marquer un intérêt pour l'Espagne et principalement pour son marché immobilier.

Le volume moyen total d'investissement professionnel (secteur non résidentiel) au cours des quatre dernières années a été de l'ordre de 12 milliards d'euros / an (2015-2018), les perspectives pour 2019 étant similaires. Le niveau d'activité actuel, à la fois direct et indirect (via des REIT espagnoles), témoigne de la confiance persistante des investisseurs immobiliers, soutenus par une économie en croissance.

Après la récession de 2008-2014, le chômage a baissé et les salaires (nets) ont augmenté avec comme conséquence une reprise de la consommation.

Bien que décroissant, le taux de chômage reste important mais il ne faut cependant pas perdre de vue que les chiffres officiels de l'emploi ne prennent pas en compte l'importance du travail saisonnier en Espagne particulièrement répandu dans les zones rurales et touristiques.

Sur le plan intérieur, malgré un climat politique incertain, le contexte économique national et ses perspectives sont relativement positifs avec un secteur touristique qui a atteint un record de 80 millions de visiteurs en 2017 et 2018.

La confiance des consommateurs est maintenue et tant les chiffres d'affaires que les fréquentations sont maintenus dans les sites commercialement valables.

Indicateurs économiques	2019	2020	2021
Croissance annuelle du PIB %	2.3 %	2.0 %	1.7 %
Consommation annuelle %	1.8 %	1.8 %	1.4 %
Taux de chômage %	13.7 %	12.7 %	12.0 %

Source : Oxford Economics july 2019

En termes de perspectives économiques, les conditions sont considérées comme favorablement stables essentiellement grâce au comportement des consommateurs, une inflation faible (qui booste le salaire net), le prix bas du pétrole et des énergies et comme déjà stipulé ci-avant la baisse du chômage dont on prédit une diminution constante en 2019 et 2020 également avec l'espoir de créer 800.000 nouveaux emplois dans la même période.

Les perspectives pour le marché immobilier sont aussi globalement positives ; en termes de financement immobilier, les conditions restent favorables avec une plus large disponibilité de crédit depuis mi-2015.

Les investissements sont également supportés par un niveau actuel de loyers compétitifs et stables qui semblent donner aux biens une valeur raisonnable et non surcotée par rapport à de précédents cycles.

Enfin, on constate un manque de nouveaux développements ces dernières années dans certains secteurs, plus particulièrement dans celui du bureau mais également en retail, secteur dans lequel bon nombre d'actifs souffrent de sous-investissements ces 10-15 dernières années.

Marché du retail

Malgré une vague d'arbitrages (par 46 % des retailers), 69 % des enseignes nationales et internationales confirment vouloir poursuivre leurs stratégies d'expansion tout en étant très conscientes des niveaux de loyers actuels. Ceux-ci répondent entre autres aux taux d'occupation élevés dans les troncçons prime des principales artères des plus importantes villes d'Espagne.

Les enseignes françaises (très) présentes en Espagne et qui souffrent sur leur marché domestique ou qui repensent leur concept freinent leur expansion.

Le loyer prime en retail parks reste généralement stable mais, selon l'emplacement, peut varier du simple au double. A Madrid, il s'élève à 21 EUR/m² mensuels, contre 18 EUR/m² à Barcelone ou encore 9,5 EUR/m² dans les autres principales villes du pays.

Malgré la maturité du secteur des centres commerciaux, les deux prochaines années seront actives sur le plan du développement.

En 2018, 10 complexes commerciaux (plus de 270.000 m² GLA dont 45.000 m² en retail parks) ont ouvert leurs portes portant la densité nationale à 358 m² GLA/1000 habitants.

En 2019, 10 projets totalisant plus de 260.000 m² sont censés ouvrir.

Les projets commerciaux à venir en 2019 et en 2020 ont tous un dénominateur commun : la "différentiation" par rapport aux parcs existants et vieillissants mais aussi par leur mixité, leur architecture et leur originalité : Sky Shopping Center (Madrid), Lagoh (Seville) et X-Madrid sont des projets avec des caractéristiques distinctives très marquées imprégnés de nouvelles technologies et de concepts innovants encore peu connus du grand public espagnol.

Le format retail park va fortement se développer dans les deux prochaines années en Espagne et 3 nouveaux factory outlets seront également inaugurés.

Marché de l'investissement et perspectives

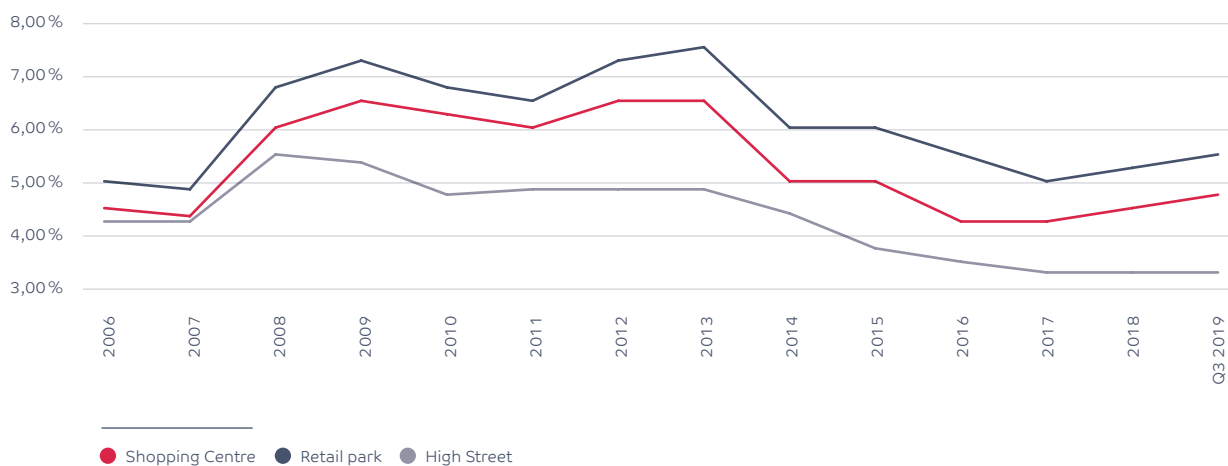
Comme stipulé ci-avant, un flux important de capitaux vers l'Espagne a été observé au cours de ces 5 dernières années. En ce qui concerne le marché immobilier, l'intérêt s'est principalement porté sur les produits core, en pénurie ces derniers temps. Pour ce qui est des sites plus secondaires, malgré la prudence des acquéreurs potentiels, les conditions de financement favorables contribuent positivement aux engagements sur ce segment... A l'exception du retail, pour lequel les investisseurs se concentrent sur des zones prime.



Taux de rendement en retail

En ce qui concerne le marché du retail, le graphique ci-dessous reprend l'évolution des taux de rendement en zone "prime" depuis 2006 à nos jours par catégorie d'actifs.

RETAIL PRIME YIELD



Source: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Malgré l'importance continue de l'investissement en immobilier et une certaine propension des banques à accorder du crédit (bien que très sélectives), nous sommes actuellement sur un marché du retail dans lequel le volume des transactions en 2019 a considérablement diminué par rapport aux années précédentes, avec de nombreux investisseurs qui appréhendent l'évolution du commerce dans les 12 prochains mois.

Concrètement cela se traduit par une augmentation des taux de rendement pour les shopping centers et les Retail parks reflétant l'importante diminution d'acheteurs dans ce segment.

Cette tendance est encore plus marquée pour les actifs secondaires qui n'intéressent pratiquement plus personne.

Les rendements des principaux shopping centers dominants d'Espagne oscillent actuellement autour de 4,75 %.

En ce qui concerne la périphérie, il faut marquer la différence entre les "stand-alones" et les retail parks dont le taux de rendement "prime" se situe aux alentours de 5,50 %.

Volume d'investissement :

Déjà constaté en 2018 par rapport à 2017, le nombre de transactions ne cesse de diminuer en 2019 également. Des acteurs historiques du segment retail ont clairement fait savoir qu'ils n'investiraient plus dans cette catégorie d'actifs où la stabilité et la sécurisation des loyers n'est plus assurée.

D'un autre côté, des fonds d'investissement continuent à faire confiance aux fondamentaux de base qui caractérisent les actifs de qualité malgré des prix d'entrée de plus en plus élevés.

En 2018, le volume total des transactions en retail s'est élevé à 3,65 Mrds d'euros (plus ou moins similaire à 2017) ce qui en faisait le secteur le plus attractif en investissement professionnel (33 %). Ce pourcentage devrait diminuer à 26 % en 2019.

INVESTISSEMENTS RETAIL PAR TYPE DE PRODUIT (en mill. €)



Source: Savills Aguirre Newman

Le commerce de périphérie:

Le marché de l'investissement en commerce de périphérie et retail parks a enregistré de modestes performances en 2018 avec un volume global de 233 millions d'euros (soit la moitié du montant de 2017).

La valeur moyenne par transaction a également diminué et est passée de 37 à 33 M €.

Une des principales opérations a été réalisée par LAR Espana RE Socimi qui a acheté au Crédit Suisse les 36.700 m² du Rivas Futura RP de Madrid pour 61,6 M €.

D'un autre côté, LAR a poursuivi ses arbitrages d'actifs non stratégiques en finalisant les ventes de 2 retail parks (Nuevo Alisal à Santander et Villaverde à Madrid) au fonds français Pierre Plus pour 33,2 M € et la vente de 3 commerces (Aldi, El Corte Inglés et Feu vert) du Parque Galaria (Pamplona) à AEW.

Dans le même temps, Frey a acquis le Parc Valles (Barcelona) pour 82,5 M € pendant que Procinco vendait le Millenium RP de Majadahonda (Madrid) à Ores Socimi pour 31 M €.

Par contre sur les 3 premiers trimestres 2019, on ne note aucune opération marquante dans ce secteur.

Les sources relatives à la section "Le marché des commerces en Espagne" sont les suivantes:
Cushman & Wakefield – rapports d'expertises trimestriels
Savills Aguirre Newman – Spain Retail (may 2019)

CONCLUSION ET TENDANCES

Indicateurs macro-économiques

Avec le conflit commercial sino-américain, la crise des “Gilets Jaunes” en France, les velléités d’indépendance en Catalogne, un Brexit à l’issue incertaine, la crise politique en Italie, des tensions géopolitiques en Syrie ou ailleurs, le climat socio-économique général ne s’est guère amélioré au fil des mois en 2019.

Malgré ce contexte tendu, la croissance du PIB en zone Euro a été plus forte que prévu au premier trimestre 2019 (+ 0,4 %) portée par la demande intérieure avec une hausse de la consommation des ménages et des investissements et par une progression des exportations.

Cependant au deuxième trimestre, la Commission européenne a revu à la baisse ses estimations à 1,2 % en 2019 et 1,4 % en 2020.

D’un autre côté, le chômage que les économistes pensaient voir stagner a finalement baissé à nouveau pour tomber à 7,7 % soit son niveau le plus bas depuis juillet 2008.

Pour 2020, la Commission prévoit une accélération de la croissance (+1,6 % pour l’UE et +1,5 % pour la zone euro). Mais cette perspective est “sujette à d’importants aléas baissiers” en raison des nombreux risques qui pourraient persister, voire s’accroître, au cours des prochains mois.

Investissements en immobilier commercial de périphérie

Les tensions économiques se reflètent sur le marché de l’immobilier et les tendances esquissées en 2018 se confirment en 2019 : on rencontre des enseignes en plein doute face à l’évolution des modes de consommation ce qui impacte de facto de manière négative les investisseurs qui restent prudents et

pour peu qu’ils investissent en immobilier commercial se concentrent principalement sur des actifs prime ou dans des secteurs moins impactés par l’e-commerce tel que l’alimentaire.

Les équipements commerciaux de périphérie, bien que très hétérogènes, ont affiché des signes de résilience dans ce contexte social et économique chaotique et connaissent depuis quelques années des évolutions structurelles fortes au travers des nombreux développements qui ont vu le jour dans cette catégorie d’actifs cette dernière décennie en Europe continentale.

Les concepts les plus innovants, souvent influencés par les codes des centres commerciaux, répondant aux nouvelles normes de consommation, offrant services et emplacements de premier ordre en matière de transport et d’infrastructure routière, connaissent un bon taux de remplissage et parviennent à maintenir un bon niveau de loyers.

Les rendements de ces retail-parks prime, qui ont atteint un niveau historiquement bas depuis 2017, sont toujours sous pression.

A contrario, les infrastructures moins bien localisées voire vieillissantes demeurent moins regardées, à la fois par les enseignes, par les consommateurs et par les investisseurs et souffrent de baisse de fréquentation et d’augmentation de la vacance.

Tendances et perspectives en Europe

On dénombre 51 millions de m² de retail parks en Europe en 2018 dont la majeure partie (45 M) en Europe de l'Ouest.

Si les retail parks étaient auparavant réservés à une cible spécialisée, de plus en plus d'enseignes s'intéressent à ce type de format dont les principaux attraits restent des loyers modérés, des charges d'exploitation réduites, la flexibilité des cellules commerciales et des formats de vente de grande taille pouvant séduire les enseignes à faible marge, très dynamiques dans le développement ces dernières années.

En Europe de l'Est, la sous-offre relative de retail parks (45 % des retail parks ont moins de 10 ans) et leur capacité à opérer dans des zones à faible attractivité commerciale (ville secondaires) indique un potentiel de croissance pour ce format.

En Europe de l'Ouest, les marchés sont arrivés à maturité; les villes ont leur stock de m² commerciaux et certains retail parks deviennent obsolètes, surtout les stand alone dédiés à la vente de produits volumineux (meubles, DIY, jardinerie, etc.).

Les retail parks de dernière génération continuent à se développer bien que la demande au Royaume-Uni soit moins grande et que les perspectives incertaines en France diminuent le volume dans le pipeline alors que ces deux pays sont justement les plus dynamiques avec l'Espagne.

Au niveau du développement, d'autres tendances se dessinent comme la co-location de sites avec renforcement de zone par l'adjonction de retail parks à côté de shopping centers dominants, la création de produits hybrides, mix entre le shopping center et le retail park (shopping Promenades de Frey, Steel d'Apsys, etc.) avec parfois du résidentiel et des hôtels ou une présence plus marquée de fitness, de loisirs et de services.

Enfin les hypermarchés ou les opérateurs de grands espaces adaptent leurs m² et modifient leurs destinations en créant des espaces plus petits pour du Food & Beverage, des eco-supermarchés, du résidentiel, etc.

Du côté des enseignes, il est certain que le commerce physique ne disparaîtra jamais et est même une solution de croissance aux pure players du net mais à contrario, celles qui n'adaptent pas assez rapidement leurs boutiques aux exigences des nouveaux comportements de consommation en s'aidant justement des solutions apportées par les nouvelles technologies comme le net disparaîtront.

Les investisseurs, au-delà des habituels critères qu'ils s'imposent dans le choix de leurs actifs comme la localisation par exemple (visibilité, accessibilité, fréquentation, etc.) doivent également se montrer de plus en plus exigeants sur la nature des occupants en tentant d'accueillir des enseignes qui justement s'alignent sur ces nouveaux comportements de consommation (stratégie omnicanale efficace, souplesse de livraison, une fidélisation de la clientèle, identification de la clientèle aux valeurs véhiculées par la marque, aménagement convivial des magasins, facilité de paiement, etc.).

Malgré la croissance continue des ventes en ligne, le commerce de périphérie, au-delà de son accessibilité chère aux "car-born shoppers" et à l'amélioration de son mix commercial (F&B, Loisirs), offre toujours une alternative économique à bas coût pour les enseignes et leurs emplacements en entrée des grandes villes reste une solution au (sur)coût du dernier kilomètre de la vente en ligne.

Sources :
Jones Lang LaSalle – Expert Immobilier Ascencio
Business IMMO
Gondola



CHIFFRES CLÉS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Valeur d'investissement (hors projets de développement) [A]	646.172	642.266
Juste valeur (hors projets de développement)	622.894	619.029
Loyers contractuels [B]	42.433	41.593
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	43.631	42.726
Rendement brut = [B] / [A]	6,57 %	6,48 %
Taux d'occupation en %	97,3 %	97,3 %

Ascencio détient au 30 septembre 2019 un portefeuille de 101 immeubles répartis en Belgique, en France et en Espagne pour une surface totale de 409.157 m².

Sa juste valeur¹ s'élève à 622,9 millions EUR au 30 septembre 2019 contre 619,0 millions EUR un an plus tôt.

	Superficie (m ²)		Juste valeur (000 EUR)	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Belgique	284.748	289.674	375.664	380.094
France	112.156	113.991	214.480	205.635
Espagne	12.253	12.253	32.750	33.300
TOTAL	409.157	415.918	622.894	619.029

¹ Hors projets en développement.

Sur base des loyers contractuels en cours au 30 septembre 2019, les loyers moyens par m² s'élèvent à : 96 EUR/m² sur la Belgique, 130 EUR/m² sur la France et 159 EUR/m² sur l'Espagne.

Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a réalisé 10,3 millions EUR d'investissements. Ceux-ci ont porté sur l'acquisition de 9 surfaces commerciales (4.350 m²) nouvellement construites sur le retail park "Le Parc des Drapeaux" à Caen (France).

Désinvestissements de l'exercice :

Le 26 février 2019, Ascencio a vendu le retail park du Pontet (France) pour un montant hors droits de 4 millions d'euros. Ce retail park, d'une superficie de 3.585 m², affiche un taux d'occupation de 100 % et est occupé par Basic-Fit, Pacific Pêche et l'enseigne bio Satoriz.

Le 24 juin 2019, Ascencio a également vendu pour un montant hors droits de 2,5 millions d'euros le site de Deurne (Belgique), un stand-alone de 3.980 m² qui était inoccupé depuis plusieurs années.

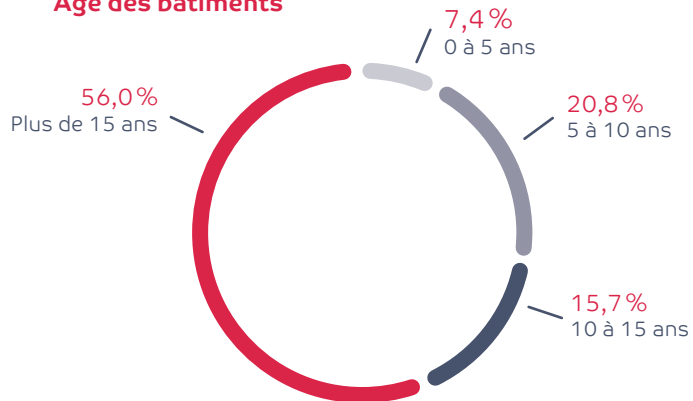
Le 25 septembre 2019, Ascencio a signé un compromis de vente portant sur le site occupé par un Carrefour Market (Groupe Mestdagh) à Gosselies. Au 30 septembre 2019, cet immeuble a été transféré en actifs détenus en vue de la vente.

Variation de valeur à périmètre constant :

À périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles est stable (- 0,01 %) par rapport au 30 septembre 2018.

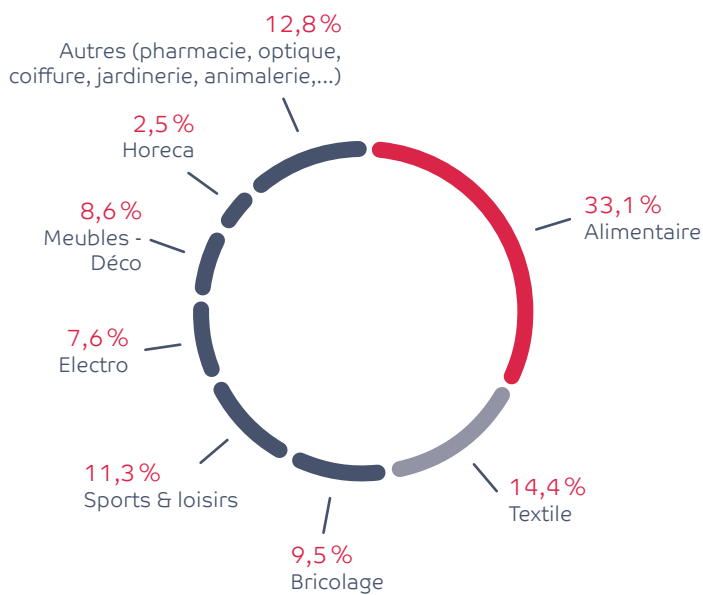


Âge des bâtiments

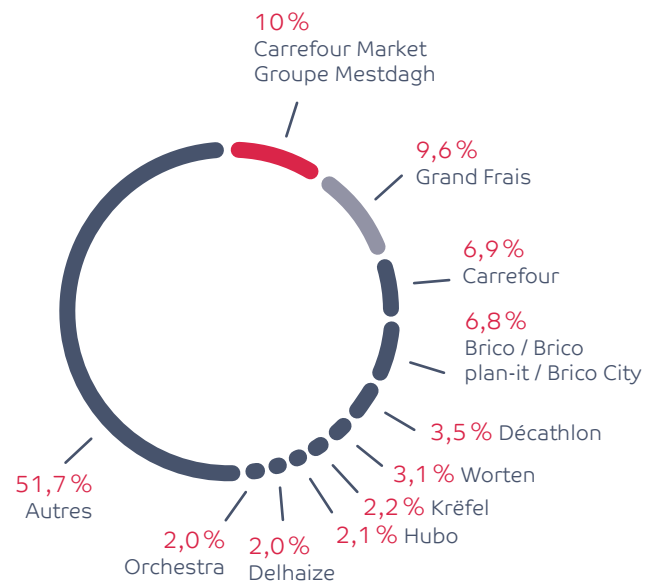


Répartition du portefeuille immobilier

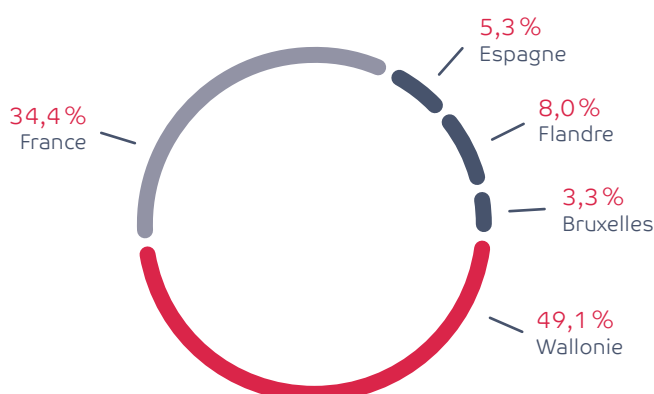
Répartition par activité commerciale des locataires¹



Répartition par enseignes¹



Répartition géographique²



¹ Répartition établie sur base des loyers perçus.

² Répartition établie sur base de la juste valeur.

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 2019, la valeur assurée représente 51 % de la juste valeur du portefeuille¹. Cette couverture répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

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

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

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

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

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

¹ Le différentiel avec la juste valeur du portefeuille s'explique du fait que les terrains, parkings, impétrants et, d'une manière générale, tout ce qui se trouve dans le sol, ne sont pas assurés. En outre, les biens sur lesquels une emphytéose a été concédée ne sont pas inclus dans la valeur assurée.

	Valeur d'acquisition (000 EUR)	Valeur assurée (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut
Belgique	337.866	211.368	375.664	6,77 %
France	196.087	88.795	214.480	6,35 %
Espagne	27.693	17.581	32.750	5,76 %
TOTAL	561.646	317.744	622.894	6,57 %

GESTION OPÉRATIONNELLE

La Société entend développer et gérer son portefeuille immobilier activement.

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

Le **département Development** et le département Asset Management & Acquisitions 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 également l'analyse et l'intégration des nouvelles acquisitions.

Le **département Property Management** assure la conservation et la valorisation du patrimoine. Il établit les budgets de charges, participe aux opérations de due diligence et établit les reporting. Il définit la politique technique et établit les plans de rénovation et d'entretien, le planning et les budgets. Dans certains cas, l'équipe se fait assister sur le terrain par des fournisseurs "externes" tout en gardant la responsabilité et la coordination de cette tâche. Voir infra. Le département Property Management assure également les états des lieux, les mises à disposition et la gestion des sinistres.

Le **département Customer Services** assure la gestion locative des actifs à savoir la gestion de la base de données, la (re)facturation, la gestion des contrats et s'assure, d'une manière générale, du respect des obligations contractuelles par les

preneurs (garantie locative, assurance, ...). En coordination avec le département financier, le Customer Services assure le suivi de l'encaissement des loyers, les relances de loyers, l'aide à la préparation des procédures précontentieuses et contentieuses.

Le **département juridique** est le référent pour toute question juridique immobilière. Chargé d'identifier les risques et de rechercher les solutions, il est l'interlocuteur privilégié des équipes opérationnelles. Pour assurer le suivi et le respect des contraintes réglementaires, le département juridique prend également en charge la rédaction des différents contrats immobiliers et la gestion des contentieux.

Ascencio s'est dotée d'un **département Marketing & Communication** afin notamment de faire rayonner l'image d'Ascencio, de mettre en place la stratégie marketing définie par la direction, gérer les relations publiques et développer davantage la communication vis-à-vis de nos différents interlocuteurs passant, entre autres, par le digital. En outre, le département marketing assure la coordination du marketing et de la communication des retail parks.

En raison notamment de leur éloignement géographique et pour des missions spécifiques, la gestion de certains retail parks est confiée à des prestataires externes spécialisés. Les missions confiées consistent selon les cas en :

- la gestion locative comptable et administrative visant à la bonne exécution des obligations contractuelles des locataires résultant des baux ;
- la gestion technique et opérationnelle des sites visant à optimiser le fonctionnement des services et équipements communs ;

- et le cas échéant, de l'assistance à la communication, au marketing et à la commercialisation.

Ascencio conserve la coordination globale, la prise de décision et assume l'entière responsabilité des missions confiées. Les gestionnaires externes sont choisis sur base d'un appel d'offre. Les contrats sont généralement d'une durée limitée et assortis d'un "Services Level Agreement" permettant l'évaluation de leurs prestations pendant la durée du contrat.

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la France sont:

- La société TERRANAE, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), place de la Défense 12, immatriculée sous le numéro 478.511.124 RCS de Nanterre;
- La société NEVEZ, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé en Suisse à Genève (1206), chemin Edouard Tavan 8D, immatriculée sous les numéros ref. 117793/2012 et fed. CH – 660-2690012-8;
- La société GOUNY & Starkley, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Opéra - 7 rue Meyerbeer 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 520.807.397 RCS de PARIS;
- En France, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 106 K EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2019.

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la Belgique sont:

- La société PaM's, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à Bruxelles (1150), avenue de Tervueren 197, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0686.856.010;

- La société SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER-CONSEIL (Devimo-Consult en abrégé), société anonyme dont le siège social est situé à Bruxelles (1140), avenue Jules Bordet 142, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0423.855.455;
- La société CUSHMAN & WAKEFIELD, société en nom collectif dont le siège social est situé à Bruxelles (1000), avenue des Arts 56, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.915.383;
- Jacques Berns, personne physique, dont les bureaux sont sis à Messancy (6780), rue du Dolberg 15, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0724.427.474;
- En Belgique, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 38 K EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2019.



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 consommations 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 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.

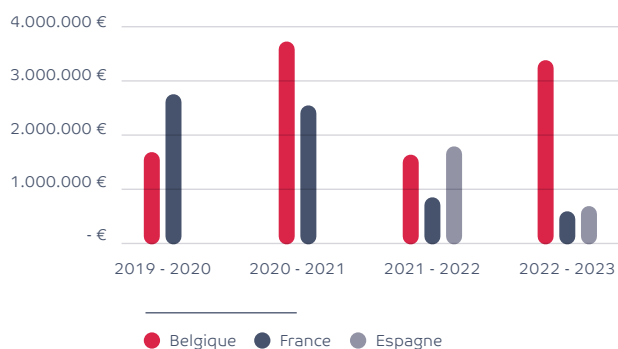
VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

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.

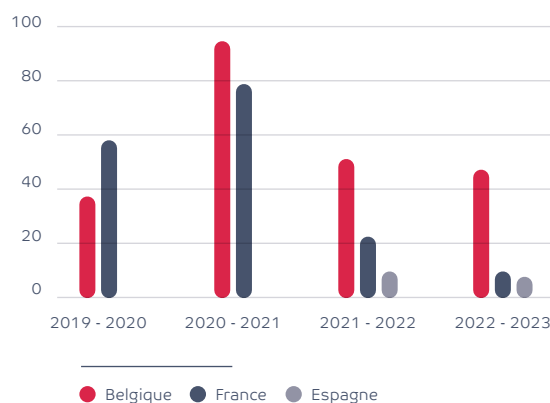
Pour plus d'informations sur les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers indépendants et sur le processus de valorisation, nous renvoyons aux annexes des comptes consolidés.

DURÉE RÉSIDUAIRE DES CONTRATS

FINS DES CONTRATS ET PREMIÈRES POSSIBILITÉS DE RÉSILIATIONS TRIENNALES AVEC PERTES POTENTIELLES DES REVENUS LOCATIFS Y AFFÉRENTS



NOMBRE DE CONTRATS IMPACTÉS PAR PAYS PAR LES ÉCHÉANCES ET LES PREMIÈRES POSSIBILITÉS DE RÉSILIATIONS TRIENNALES

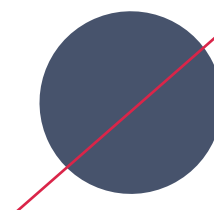


Échéance des Contrats:

Les durées moyennes calculées par pays sont les suivantes:

- pour la Belgique: 8,4 ans
- pour la France: 3,9 ans
- pour l'Espagne: 10,5 ans

PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ D'ASCENCIO¹



IMMEUBLES COMMERCIAUX BELGIQUE – DISPONIBLES À LA LOCATION

Sites (au 30/09/2019, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	2.955 m ²	278	100%	278	248
Andenne (5300) Avenue Roi Albert 135	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial	2000	2.386 m ²	163	100%	163	179
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Commerce d'ameublement	1962	1.061 m ²	140	100%	140	101
Anderlecht (1070) Digue du Canal 112-113	Grande surface alimentaire	2018	1.977 m ²	265	100%	265	257
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Commerce d'électro-ménager	2006	1.810 m ²	288	100%	288	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grande surface alimentaire	1971	2.685 m ²	251	100%	251	242
Boncelles (4100) Route du Condroz 20-24	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1995	3.000 m ²	526	100%	526	437
Boncelles (4100) Rue de Tilff 114	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2004	597 m ²	121	100%	121	103
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grande surface alimentaire	1978	1.525 m ²	96	100%	96	114

¹ La communication de la composition du portefeuille des biens immobiliers d'Ascencio et de ses filiales, sur une base individuelle, sur base d'autres critères géographiques, sectoriels ou par catégorie d'utilisateur ou de locataire ne se justifie pas.

Sites (au 30/09/2019, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Bruges (8000) Legeweg 160	Surface commerciale	1995	999 m²	86	100 %	86	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grande surface alimentaire	1973	2.237 m²	206	100 %	206	179
Châtelet (6200) Rue de la Station 55	Grande surface alimentaire	1998	2.500 m²	164	100 %	164	175
Châtelineau (6200) Rue des Prés 45	Grande surface alimentaire	1993	1.924 m²	114	100 %	114	125
Châtelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	23.183 m²	2.371	100 %	2.371	2.193
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1970	2.726 m²	271	100 %	271	246
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial	1990	220 m²	43	100 %	43	39
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2014	17.077 m²	2.062	100 %	2.062	1.916
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grande surface de bricolage	2005	2.495 m²	175	100 %	175	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grande surface alimentaire	1970	3.090 m²	386	100 %	386	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bâtiment comprenant une grande surface alimentaire et une surface de bricolage	1983	4.356 m²	400	100 %	400	353
Frameries (7080) Rue Archimède 5	Grande surface alimentaire	1978	2.180 m²	160	100 %	160	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie 28	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1976	2.095 m²	195	100 %	195	178

Sites (au 30/09/2019, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grande surface alimentaire	1960	2.889 m ²	317	100%	317	275
Genval (1332) Square des Papeteries	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2015	10.257 m ²	1.625	89%	1.832	1.716
Gerpinnes (6280) Route de Philippeville 138	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes	2000	8.053 m ²	550	100%	550	519
Gerpinnes (6280) Route de Philippeville 196	Grande surface alimentaire	1979	3.369 m ²	294	100%	294	335
Gerpinnes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes	1988	1.511 m ²	137	100%	137	147
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grande surface alimentaire	1975	1.957 m ²	154	100%	154	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grande surface alimentaire	1989	2.725 m ²	249	100%	249	232
Gozée (6534) Rue de Marchienne 204A	Grande surface alimentaire	1977	2.431 m ²	183	100%	183	207
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2013	3.696 m ²	315	90%	351	334
Hannut (4280) Route de Huy 54	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	9.643 m ²	579	65%	895	916
Hannut (4280) Route de Landen 57	Ensemble immobilier comprenant trois surfaces commerciales	2000	3.431 m ²	365	100%	365	327
Hannut (4280) Route de Landen 51	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	1.888 m ²	168	100%	168	189
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grande surface alimentaire	1988	4.620 m ²	437	100%	437	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Bâtiment commercial	2002	1.969 m ²	185	100%	185	167

Sites (au 30/09/2019, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	2.760 m ²	206	100 %	206	221
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1966	9.926 m ²	641	94 %	681	586
Jemeppe Sur Sambre (5190) Rue Hittelet 143	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	1.553 m ²	146	100 %	146	148
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grande surface alimentaire	1987	2.245 m ²	150	100 %	150	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy 22	Grande surface alimentaire	1975	1.730 m ²	170	100 %	170	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grande surface alimentaire	1965	2.309 m ²	229	100 %	229	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Commerce d'électro- ménager	1991	1.000 m ²	98	100 %	98	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge 28	Ensemble immo- bilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre com- mercial important	1990	24.758 m ²	2.572	100 %	2.572	2.328
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Bâtiment commercial comprenant plusieurs enseignes	2001	1.638 m ²	294	100 %	294	256
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grande surface alimentaire	1976	2.600 m ²	127	100 %	127	156
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Ensemble commer- cial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison	2006	3.463 m ²	210	75 %	279	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Centre commercial comprenant une surface commerciale et une de bricolage	1991	2.290 m ²	157	100 %	157	160

Sites (au 30/09/2019, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bricolage	2002	5.621 m ²	457	100 %	457	420
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grande surface alimentaire	1976	2.010 m ²	150	100 %	150	131
Messancy (6780) Route d'Arlon 220	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2001	19.482 m ²	784	81 %	969	905
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil 19	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2004	3.951 m ²	294	80 %	367	338
Nivelles (1400) Rue du Tienne à Deux Vallées 6	Grande surface alimentaire	1983	3.308 m ²	248	100 %	248	265
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grande surface alimentaire	1984	2.127 m ²	166	100 %	166	180
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grande surface alimentaire	1989	1.677 m ²	193	100 %	193	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville 2	Commerce d'électro-ménager	2003	1.228 m ²	122	100 %	122	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres 269	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	7.367 m ²	578	100 %	578	700
Saint-Vaast (7100) Rue Albert Dufrane 99	Grande surface alimentaire	1980	2.026 m ²	156	100 %	156	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Magasin de sport	1993	5.375 m ²	554	100 %	554	538
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Surfaces commerciales situées au centre ville	1988	1.031 m ²	122	80 %	152	154
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde 17	Grande surface alimentaire	1975	2.899 m ²	230	100 %	230	246

Sites (au 30/09/2019, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grande surface alimentaire	1958	2.713 m ²	499	100 %	499	231
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grande surface alimentaire	1974	2.869 m ²	111	100 %	111	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur 2	Ensemble commercial de périphérie comprenant deux surfaces	2002	3.043 m ²	298	100 %	298	285
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat 38	Grande surface alimentaire	1966	2.503 m ²	501	100 %	501	288
Uccle (1180) Avenue de Fré 82	Galerie commerciale située sur une artère importante	1970	4.170 m ²	341	80 %	425	415
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grande surface alimentaire	2004	1.680 m ²	148	100 %	148	143
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grande surface alimentaire	2003	2.043 m ²	140	100 %	140	174
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grande surface alimentaire	1986	2.358 m ²	177	100 %	177	224
TOTAL COMMERCE BELGIQUE			277.270 m²	25.586	96,1 %	26.627	24.752

IMMEUBLES COMMERCIAUX FRANCE – DISPONIBLES À LA LOCATION

Sites (au 30/09/2019, tous les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française d'Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Bourgoin Jallieu (38300) Rue Edouard Branly 1 (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Ensemble immobilier comprenant trois surfaces commerciales	1975	4.961 m ²	465	100%	465	465
Brives Charensac (43700) Av. Charles Dupuy 127 (détenu par la SCI Candice Brives)	Grande surface alimentaire	2006	1.576 m ²	257	100%	257	255
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retail park	2010	11.675 m ²	1.371	98%	1.401	1.353
Chanas (38150) Lieu dit Les Etises (détenu par la SCI du Rond Point)	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	1997	1.750 m ²	114	100%	114	114
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur (détenu par la SCI du Rond Point)	Grande surface alimentaire	2002	1.394 m ²	315	100%	315	285
Choisey (39100) Rue du Mail - Zone Le Paradis (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2005	1.510 m ²	323	100%	323	320
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (détenu par la SCI Clermont Saint Jean)	Grande surface alimentaire	2006	1.538 m ²	309	100%	309	302
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	Retail park	2008	13.471 m ²	1.460	100%	1.460	1.356

Sites (au 30/09/2019, tous les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française d'Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Crêches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la succursale française)	Retail park	2009	11.618 m²	1.241	91 %	1.368	1.325
Crêches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la SCI Les Halles de Crêches)	Grande surface alimentaire	2009	1.403 m²	193	100 %	193	192
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (détenu par la SCI Echirolles Grugliasco)	Grande surface alimentaire	2006	1.742 m²	337	100 %	337	337
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume (détenu par la SCI ZTF Essey les Nancy)	Grande surface alimentaire	2007	1.460 m²	225	100 %	225	225
Guyancourt (78280) Route de Dampierre et rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	Grande surface alimentaire	2015	1.794 m²	564	100 %	564	546
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (détenu par la succursale française)	Commerce d'électro-ménager	2014	7.000 m²	666	100 %	666	650
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 m²	250	100 %	250	250
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle).r.	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2013	1.050 m²	151	100 %	151	151
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	Grande surface alimentaire	2007	1.408 m²	269	100 %	269	267

Sites (au 30/09/2019, tous les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française d'Ascencio SCA)	Description						
	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (détenu par la SCI Harfleur 2005)	Grande surface alimentaire	2006	1.545 m ²	214	100%	214	187
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	Grande surface alimentaire	2010	1.585 m ²	232	100%	232	232
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Cote)	Grande surface alimentaire	2010	1.649 m ²	272	100%	272	272
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (détenu par la SCI du Mas des Abeilles)	Grande surface alimentaire	2003	1.511 m ²	220	100%	220	215
Rots (14980) Delle de la Croix (détenu par la succursale française)	Retail park	2011 & 2016	23.979 m ²	2.838	100%	2.838	2.748
Saint Aunès (34130) Rue des Tamaris 200 (détenu par la SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retail park	2012	9.726 m ²	1.239	100%	1.239	1.194
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18 (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2004	1.062 m ²	206	100%	206	206
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (détenu par la SCI Kevin)	Grande surface alimentaire	1992	1.195 m ²	197	100%	197	197
Teste de Buch (33260) Avenue de Binghampton (détenu par la SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grande surface alimentaire	1997	1.922 m ²	324	100%	324	324
Viriat (01440) Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	Grande surface alimentaire	2009	1.406 m ²	178	100%	178	178
TOTAL COMMERCE FRANCE			112.156 m²	14.430	98,9%	14.587	14.146





IMMEUBLES COMMERCIAUX ESPAGNE – DISPONIBLES À LA LOCATION

Sites (au 30/09/2019, tous les sites espagnols sont détenus par Ascencio Iberia SAU, filiale à 100% de Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi - C/Hortells, 6-8	Surface commerciale	2003	3.479 m²	623	100%	623	631
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	Surface commerciale	2002	3.683 m²	756	100%	756	794
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	Surface commerciale	2005	5.091 m²	569	100%	569	500
TOTAL COMMERCE ESPAGNE			12.253 m²	1.948	100,0%	1.948	1.925

IMMEUBLES NON-COMMERCIAUX - DISPONIBLES À LA LOCATION

Sites (au 30/09/2019, tous les sites non commerciaux sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
BELGIQUE							
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bureaux vacants	1983	375 m²	-	-	-	-
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi-industriels et bureaux	1992	6.807 m²	449	100%	449	374
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartements	1986	296 m²	19	100%	19	18
TOTAL AUTRES BELGIQUE			7.478 m²	468	100,0%	468	391

TOTAL PORTEFEUILLE ASCENCIO	409.157 m²	42.432	97,3%	43.630	41.215
------------------------------------	-------------------	---------------	--------------	---------------	---------------

IMMEUBLES COMMERCIAUX – ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Sites (au 30/09/2019, tous les sites belges sont détenus par Ascencio SCA)	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Gosselies (Belgique)	Grande surface alimentaire	1972	1.323 m²	72	100%	72	79
TOTAL COMMERCE			1.323 m²	72	0%	72	79

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

- Le retail park de Châtelineau (BE). Les locataires principaux sont Decathlon, Brico Plan it, Quick, Tournesol.
- Le retail park de La Louvière (BE). Les locataires principaux sont Brico Plan it, Sportsdirect.com, Leenbakker, Mc Donald.

- Le retail park de Couillet Bellefleur (BE). Les locataires principaux sont Krefel, Orchestra, Action, Luxus Maniet, Ava papier.

- Le retail park de Caen (FR). Les locataires principaux sont Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Foirfouille, Gemo.

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

RAPPORT DES EXPERTS¹

Bruxelles le 30 septembre 2019

Cher Monsieur, Chère Madame,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

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

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions

normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté deux méthodes : la méthode de "Term and Reversion" et la méthode "Hardcore". De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

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

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

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est

¹ Courrier des experts immobiliers du 30 septembre 2019
littéralement reproduit avec leur accord.

connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, 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). Les biens belges 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 2019 s'élève à :

647.039.830 EUR

(Six cent quarante-sept millions trente-neuf mille huit cent trente euros)



Emeric Inghels MRICS

Partner
Cushman & Wakefield Belgium



Greet Hex MRICS

Director
Jones Lang LaSalle Belgium



Tom Maes MRICS

Associate Director
CBRE Belgium



Patrice Roux MRICS, REV

International Partner
Cushman & Wakefield France



James Bird MRICS

Partner
Cushman & Wakefield Spain



Nicolas Cadoux

Director
Jones Lang LaSalle France

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 :

623.741.106 EUR

(Six cent vingt-trois millions sept cent quarante-et-un- mille cent six 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.

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

RÉSULTATS CONSOLIDÉS ANNUELS DE L'EXERCICE 2018/2019

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
REVENUS LOCATIFS	41.585	40.954
Charges relatives à la location	-225	50
Charges locatives et taxes non refacturées	-162	-120
RÉSULTAT IMMOBILIER	41.198	40.884
Charges immobilières	-3.585	-2.575
Frais généraux	-3.807	-4.383
Autres recettes et frais d'exploitation	73	-15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.879	33.912
Marge opérationnelle ¹	81,5 %	82,8 %
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts	-4.376	-6.370
Autres charges financières	-388	-410
Impôts	-488	-404
RÉSULTAT EPRA	28.628	26.728
Résultat sur vente d'immeubles de placement	963	-15
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-399	4.141
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	564	4.126
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.570	3.292
Exit Tax	969	0
Impôt sur résultat sur vente	0	0
Impôts différés	-242	-122
RÉSULTAT NET	21.348	34.024
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	4,34	4,05
RÉSULTAT NET PAR ACTION	3,24	5,16
NOMBRE D'ACTIONS	6.595.985	6.595.985

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

Les revenus locatifs de l'exercice progressent de 1,5 % et s'élèvent à 41,58 millions EUR contre 40,95 millions EUR l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018	
Belgique	25.435	61 %	25.240	62 %
France	14.224	34 %	13.803	34 %
Espagne	1.926	5 %	1.912	5 %
TOTAL	41.585	100 %	40.954	100 %

A périmètre constant, les loyers progressent de 0,6 % sur l'ensemble du portefeuille. Par pays, la variation à périmètre constant est la suivante :

- Belgique: +0,5 %
- France: +0,8 %
- Espagne: +0,7 %

Le **résultat immobilier** atteint 41,2 millions EUR (+ 0,8 % par rapport au 30 septembre 2018).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 33,88 millions EUR (33,91 millions EUR au 30 septembre 2018). Le **marge opérationnelle**² s'établit à 81,5 %.

La diminution des frais généraux au 30 septembre 2019 par rapport au 30 septembre 2018 est liée aux frais relatifs à la due diligence d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'étaient élevés à 0,82 million EUR.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 4,38 millions EUR (-31,3 % par rapport au 30 septembre 2018).

Le **coût moyen de l'endettement**² (1,87 % marges et coût des instruments de couverture inclus) est en net recul par rapport au 30 septembre 2018 (2,69 %).

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le ratio de couverture du groupe est actuellement de 87 % et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 80 % sur les 5 prochains exercices.

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings** s'élève au 30 septembre 2019 à 28,63 millions EUR, soit une progression de 7,1 % par rapport au 30 septembre 2018.

Les éléments non monétaires du compte de résultats comprennent

- - 0,4 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) ;
- - 8,6 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IFRS 9) ;
- - 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 21,35 millions EUR contre 34,02 millions EUR au 30 septembre 2018.

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

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2019

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
ACTIF	635.806	631.258
Immeubles de placement	622.894	619.029
Autres actifs non courants	1.736	2.193
Actifs détenus en vue de la vente	847	0
Créances commerciales	4.107	4.307
Trésorerie	4.650	4.027
Autres actifs courants	1.573	1.703
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	635.806	631.258
Capitaux propres	363.124	364.026
Dettes financières non courantes	165.742	132.772
Autres passifs non courants	14.689	6.898
Impôts différés	903	3.357
Dettes financières courantes	81.430	114.698
Autres passifs courants	9.918	9.508
RATIO D'ENDETTEMENT (*)	40,5 %	40,8 %

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

A l'actif

Au 30 septembre 2019, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 622,9 millions EUR. Ils représentent 98,0 % de l'actif consolidé, dont

- 375,7 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 214,5 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 32,8 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

Au passif

Les dettes financières s'élèvent à 247,2 millions EUR (contre 247,5 millions EUR au 30 septembre 2018), dont

- 165,7 millions EUR à plus d'un an ;
- 81,4 millions EUR à moins d'un an.

Les dettes financières à moins d'un an comprennent

- un montant de 50,0 millions EUR de billets de trésorerie émis dans le cadre d'un programme de papier commercial de 50,0 millions EUR maximum mis en place depuis juin 2016 en vue de réduire le coût moyen de financement de la Société ;
- 31,4 millions EUR de lignes de crédit venant à échéance durant l'exercice 2018/2019.

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 40,5 % au 30 septembre 2019 contre 40,8 % au 30 septembre 2018.

Au 30 septembre 2019, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de l'ordre de 121 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50 % (avant affectation du résultat).

PORTFEUILLE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2019

Au 30 septembre 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 622,9 millions EUR contre 619,0 millions EUR au 30 septembre 2018.

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE	619.029	613.317
Acquisitions	10.304	4.930
Cessions	-5.192	-3.359
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-847	0
Variation de juste valeur	-399	4.141
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE	622.894	619.029

Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a acquis 9 surfaces commerciales (4.350 m²) nouvellement construites sur le retail park "Le Parc des Drapeaux" à Caen (France) sur lequel elle détenait déjà 19.629 m².

Cet investissement, d'un montant total de 10 millions EUR, permet à Ascencio d'augmenter son contrôle du retail park, qui passe de 60 % à plus de 70 % des surfaces commerciales et d'accueillir de belles nouvelles enseignes, à savoir Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Kryss, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thiery et Besson Chaussures. Cette opération génère pour Ascencio un revenu annuel brut indexé de près de 558.000 EUR.

Le Parc des Drapeaux, adjacent à l'alimentaire Cora à l'ouest de Caen (Rots), a un taux d'occupation de 100 % et connaît depuis son ouverture en 2011 un beau succès commercial et l'intérêt soutenu de nombreuses enseignes.

Désinvestissements de l'exercice :

Le 26 février 2019, Ascencio a vendu le retail park du Pontet (France) pour un montant hors droits de 4 millions EUR. Ce retail park, d'une superficie de 3.585 m², affiche un taux d'occupation de 100 % et est occupé par Basic-Fit, Pacific Pêche et l'enseigne bio Satoriz.

Le 24 juin 2019, Ascencio a également vendu pour un montant hors droits de 2,5 millions EUR le site de Deurne (Belgique), un stand-alone de 3.980 m² qui était inoccupé depuis plusieurs années.

Le 25 septembre 2019, Ascencio a signé un compromis de vente portant sur le site occupé par un Carrefour Market (Groupe Mestdagh) à Gosselies (Belgique). Au 30 septembre 2019, cet immeuble a été transféré en "actifs détenus en vue de la vente".

Ces trois ventes interviennent dans le cadre de la politique d'arbitrage d'Ascencio.

Variation de valeur à périmètre constant:

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles est stable (-0,01 %) par rapport au 30 septembre 2018.

Répartition géographique du portefeuille:

Au 30 septembre 2019, 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	385.080	375.664 60,3 %	26.054	96,2 %	6,77 %
France	227.240	214.480 34,4 %	14.431	98,9 %	6,35 %
Espagne	33.852	32.750 5,3 %	1.949	100,0 %	5,76 %
TOTAL	646.172	622.894 100 %	42.433	97,3 %	6,57 %

Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,3 %, identique à celui du 30 septembre 2018.

DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

NOMBRE D'ACTIONS	30/09/2019	30/09/2018
Nombre moyen pondéré d'actions	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Résultat EPRA (EUR)	4,34	4,05
Résultat net par action (EUR)	3,24	5,16
	30/09/2019	30/09/2018
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	363.124	364.026
VAN par action (EUR)	55,05	55,19
Retraitements:		
Impôts différés (000 EUR)	903	3.357
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	12.800	4.238
Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)	376.827	371.620
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
Valeur d'actif net EPRA par action (EUR)	57,13	56,34

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2020 d'approuver les comptes annuels statutaires au 30 septembre 2019 (dont un résumé est fourni dans la section "Comptes annuels statutaires abrégés" du présent rapport annuel) et de distribuer un dividende brut de 3,50 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)		30/09/2019	30/09/2018
A	RÉSULTAT NET	21.348	34.024
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	-1.738	11.598
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-399	4.141
	- exercice comptable	-399	4.141
	- 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 (-)	-8.570	3.292
	- exercice comptable	-8.570	3.292
	- 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	7.230	4.165
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1^{ER}, AL. 1^{ER}	20.048	12.334
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	3.038	10.093

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

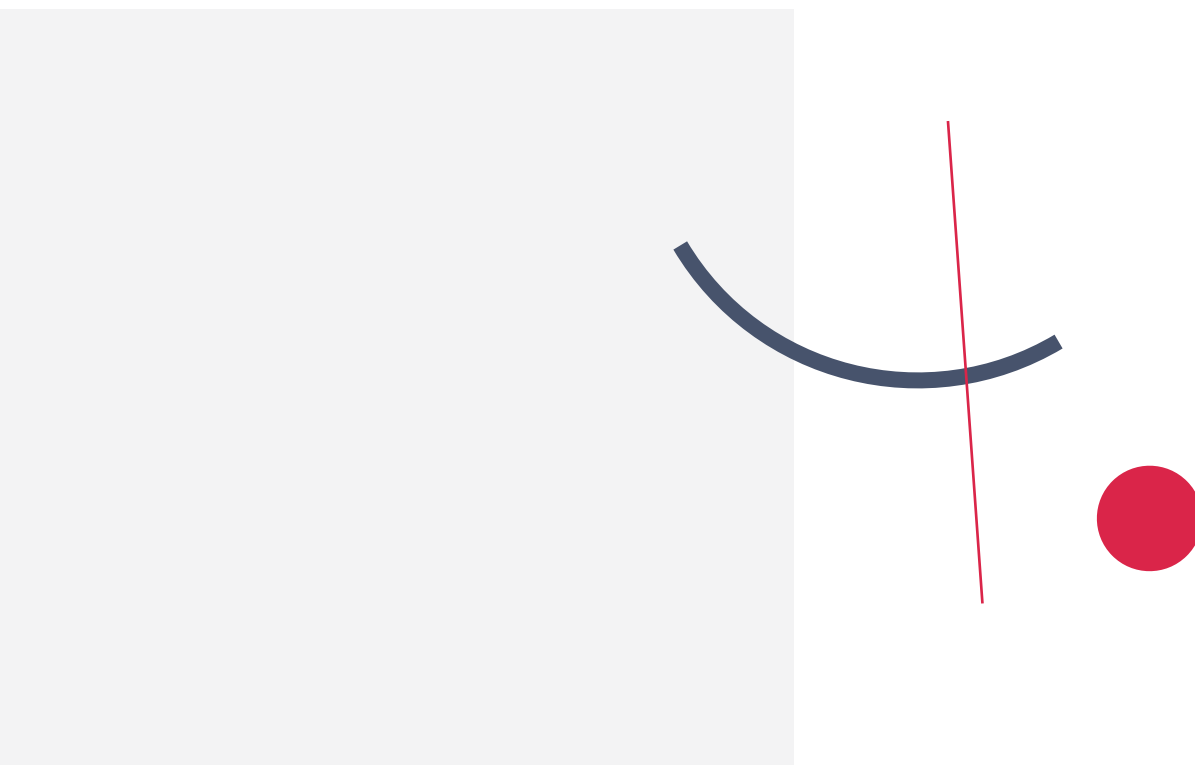
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2017
Résultat EPRA consolidé par action (EUR)	4,34	4,05	4,04
Dividende brut ¹ par action	3,50	3,40	3,30

¹ Pour 2018/2019, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2020.

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

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13/07/2014, MODIFIÉ PAR L'ARRÊTÉ ROYAL DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR	30/09/2019 (000 EUR)	30/09/2018 (000 EUR)
RÉSULTAT NET STATUTAIRE	21.348	34.024
(+) Amortissements	64	61
(+) Réductions de valeur	138	-24
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-1.595	-3.358
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	8.570	-3.292
(+/-) Autres résultats non monétaires (Autres résultats non monétaires)	0	0
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	-963	15
(+/-) Variation de la juste valeur des biens immobiliers	1.995	-783
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	29.557	26.643
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	-4.496	-3.749
(-) Plus-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	0
(+) Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	-4.496	-3.749
TOTAL ((A + B) x 80%)	20.048	18.315
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	0	-5.982
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	20.048	12.334
MONTANT DISTRIBUÉ	23.086	22.426
% DISTRIBUÉ DU RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	78,11 %	84,17 %

(*) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.



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

	30/09/2019	30/09/2018
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	38.659	38.659
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	253.353	253.353
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	51.236	47.086
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-10.049	-10.221
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-13.021	-4.451
Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du code des sociétés	320.178	324.427
Fonds propres statutaires après distribution	339.873	341.435
Marge restante après distribution	19.695	17.008

| EPRA

L'EPRA ("European Public Real Estate Association") se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 270 membres et représentant plus de 450 milliards EUR d'actifs.

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

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

Le 11 septembre 2019, Ascencio a obtenu le

"EPRA Gold Award"

pour son rapport financier annuel 2018/2019.



EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

			30/09/2019	30/09/2018
1	EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	28.628	26.728
	EPRA Earnings per share (EUR)		4,34	4,05
2	EPRA NAV (000 EUR)	Valeur de l'actif net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement et autres investissements à la juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissements immobiliers à long terme.	376.827	371.620
	EPRA NAV per share (EUR)		57,13	56,34
3	EPRA NNNAV (000 EUR)	EPRA VAN ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	361.205	363.043
	EPRA NNNAV per share (EUR)		54,76	55,04
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	6,15 %	6,15 %
5	EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,21 %	6,22 %
6	EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,91 %	2,76 %
7	"EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)"	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	18,53 %	17,20 %
8	"EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)"	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	17,68 %	16,37 %

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)	30/09/2019	30/09/2018
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	21.348	34.024
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	7.279	-7.296
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	399	-4.141
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-963	15
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IFRS 9 Variation de la juste valeur des instruments financiers	8.570	-3.292
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	-969	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	242	122
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	28.628	26.728
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	4,34	4,05

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	363.124	364.026
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	55,05	55,19
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES	363.124	364.026
A inclure:		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
A exclure:		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	12.800	4.238
(v.a) Impôts différés	903	3.357
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
A inclure/exclure:		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	376.827	371.620
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	57,13	56,34

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	376.827	371.620
A inclure:	-15.621	-8.577
(i) Juste valeur des instruments financiers	-12.800	-4.238
(ii) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	-1.918	-983
(iii) Impôts différés	-903	-3.357
EPRA NNNAV (PART DU GROUPE)	361.205	363.043
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NNNAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	54,76	55,04

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

(000 EUR)	30/09/2019			TOTAL
	Belgique	France	Espagne	
Immeubles de placement en juste valeur	375.664	214.480	32.750	622.894
Actifs détenus en vue de la vente (+)	847	0	0	847
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	376.511	214.480	32.750	623.741
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.437	12.760	1.102	23.299
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	385.948	227.240	33.852	647.040
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.702	14.431	1.949	42.081
Charges immobilières ¹ (-)	-1.790	-528	0	-2.318
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	23.912	13.903	1.949	39.763
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	352	72	0	424
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.264	13.974	1.949	40.188
EPRA NIY (%)	6,20 %	6,12 %	5,76 %	6,15 %
EPRA Topped-up NIY (%)	6,29 %	6,15 %	5,76 %	6,21 %

(000 EUR)	30/09/2018			TOTAL
	Belgique	France	Espagne	
Immeubles de placement en juste valeur	380.094	205.635	33.300	619.029
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	380.094	205.635	33.300	619.029
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.540	12.577	1.121	23.237
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	389.634	218.212	34.421	642.266
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.383	13.942	1.970	41.296
Charges immobilières ¹ (-)	-1.447	-368	0	-1.815
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	23.936	13.574	1.970	39.480
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	298	181	0	479
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.234	13.755	1.970	39.959
EPRA NIY (%)	6,14 %	6,22 %	5,72 %	6,15 %
EPRA Topped-up NIY (%)	6,22 %	6,30 %	5,72 %	6,22 %

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

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/09/2019			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.042	157	0	1.198
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.143	14.145	1.926	41.214
EPRA VACANCY RATE (%)	4,14 %	1,11 %	0,00 %	2,91 %

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

Au cours des 12 mois écoulés, le taux de vacance EPRA a augmenté sur la France (de 0,51 % à 1,11 %), à la suite du départ d'un locataire et a légèrement diminué sur la Belgique (de 4,22 % à 4,14 %) principalement expliqué par la relocation de plusieurs vides locatifs.

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

(000 EUR)	30/09/2019						
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT, DESTINÉS À LA LOCATION	-	-	-	-	-	-	-

(000 EUR)	30/09/2018						
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT, DESTINÉS À LA LOCATION	-	-	-	-	-	-	-

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-7.706	-7.042
Charges relatives à la location	-225	50
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-180	-176
Autres recettes et dépenses relatives à la location	18	56
Frais techniques	-1164	-635
Frais commerciaux	-103	-124
Charges et taxes sur immeubles non loués	-354	-337
Frais de gestion immobilière	-1432	-1.163
Autres charges immobilières	-531	-315
Frais généraux de la société	-3.807	-4.383
Autres revenus et charges d'exploitation	73	-15
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-7.706	-7.042
Charges et taxes sur immeubles non loués	354	337
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-7.352	-6.705
REVENUS LOCATIFS BRUTS	41.585	40.954
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	18,53 %	17,20 %
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	17,68 %	16,37 %

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.

En dehors de ces dépenses de travaux susmentionnées, Ascencio ne capitalise pas de frais généraux ni de charges d'exploitation.

L'augmentation des frais techniques résultent du nombre plus important de travaux de rénovation (toitures, parkings) réalisés sur l'exercice. La diminution des frais généraux est principalement due aux frais relatifs à la due diligence d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'étaient élevé à 0,82 million EUR.

EPRA CAPEX

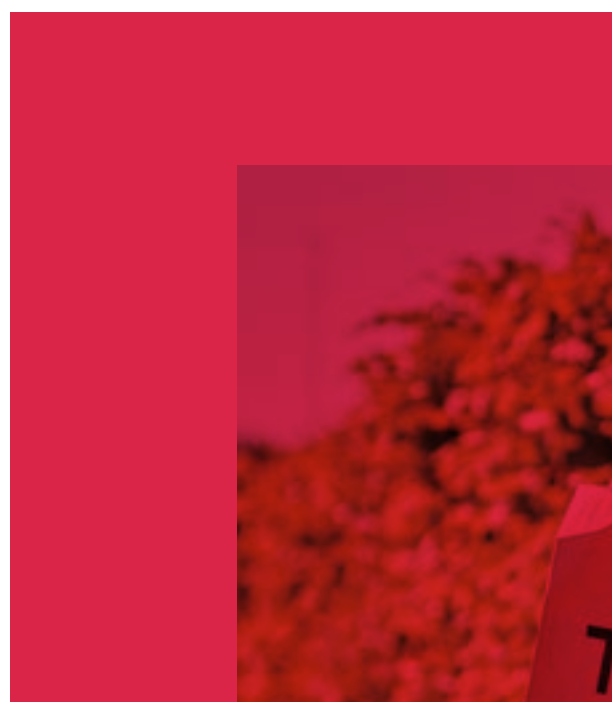
(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	10.000	2.785
(2) Développement	0	1.341
(3) Immeubles en exploitation	427	804
(4) Autres	0	0
TOTAL	10.427	4.930

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

Au cours de l'exercice, Ascencio a réalisé 10,4 millions EUR d'investissements portant

- à concurrence de 10,0 millions EUR sur l'acquisition de 9 surfaces commerciales nouvellement construites sur le retail park "Le Parc des Drapeaux" à Caen (France) ;
- à concurrence de 0,4 millions EUR sur le remodeling de 2 cellules existantes et sur la démolition/reconstruction d'une cellule sur le site d'Hannut (Belgique).

L'entièreté des dépenses d'investissement est réalisée par des entités détenues à 100 % par Ascencio (il n'y a pas de joint ventures).



ASCENCIO EN BOURSE

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

CHIFFRES-CLÉS

	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2017
Nombre total d'actions	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Nombre total d'actions cotées en bourse	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Cours le plus haut (en EUR)	57,60	61,13	64,93
Cours le plus bas (en EUR)	45,60	49,50	57,55
Cours de clôture au 30/09 (en EUR)	56,60	51,00	61,25
Capitalisation boursière ¹	373.332.751	336.395.235	397.977.633
Valeur d'actif net IFRS par action (en EUR)	55,05	55,19	53,29
Valeur d'actif net EPRA par action (en EUR)	57,13	56,34	54,95
Prime (+) Décote (-) ²	-0,9 %	-9,5 %	11,5 %
Volume annuel	1.338.307	801.200	1.022.891
Vélocité	20,3 %	12,1 %	15,7 %
Dividende brut par action (en EUR) ³	3,50	3,40	3,30
Rendement brut ⁴	6,2 %	6,7 %	5,4 %
Pay out ratio par rapport au bénéfice corrigé ⁵	78,1 %	84,2 %	81,6 %

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

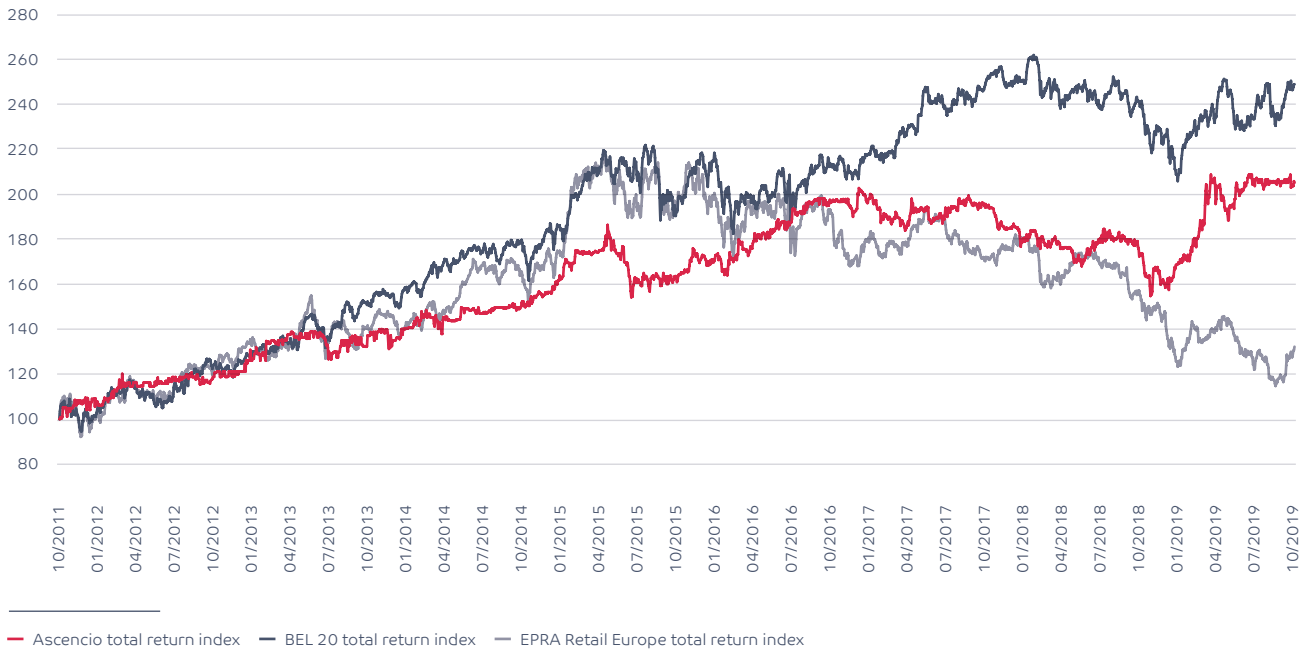
² Sur base du cours de clôture au 30/09, par rapport à la valeur d'actif net EPRA par action.

³ Pour l'exercice 2018/2019, il s'agit du dividende qui sera proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2020.

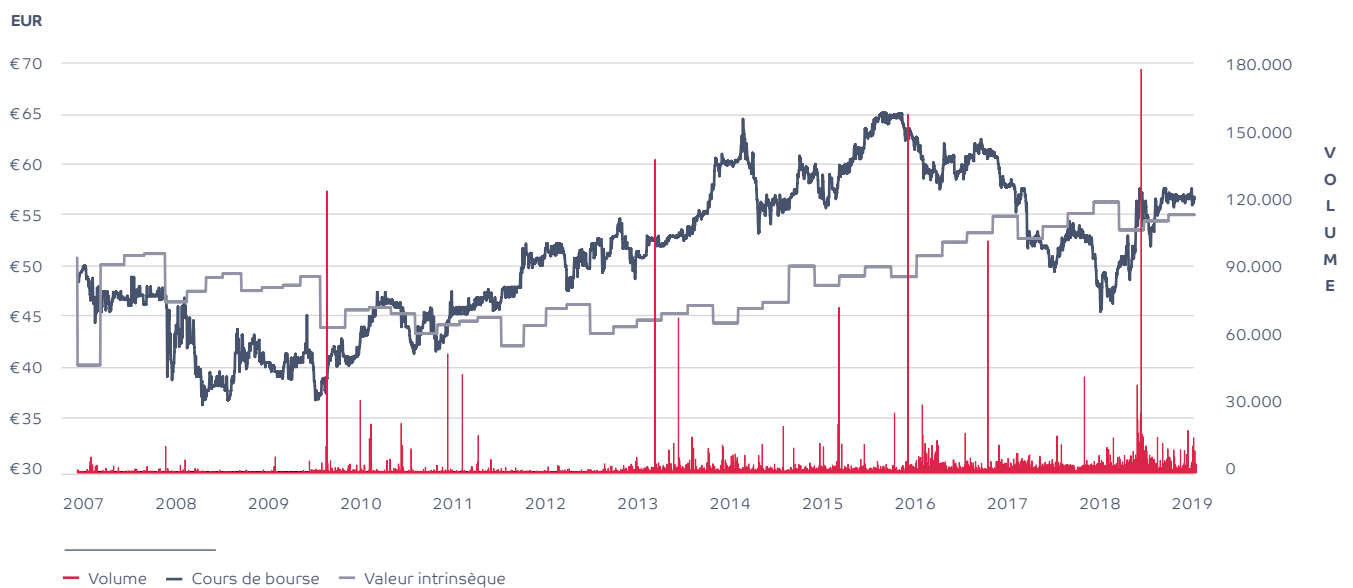
⁴ Sur base du cours de clôture au 30/09.

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

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



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



POLITIQUE DE DIVIDENDE

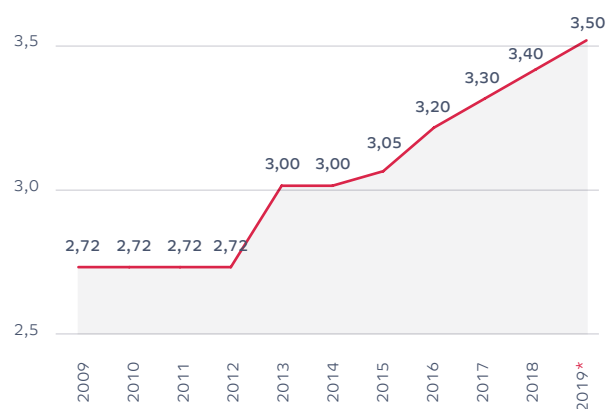
Obligation de distribution de dividende

Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR, les SIR ont l'obligation de distribuer au moins 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non 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 2020 de distribuer un dividende brut par action de 3,50 EUR par action.

Evolution du dividende brut par action



* Pour 2018/2019, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2020.

ACTIONNARIAT

L'actionnariat d'Ascencio se présente comme suit sur base des déclarations de transparence enregistrées au 30 septembre 2019 :

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

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE¹

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2020 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2019	6 mars 2020
Rapport financier semestriel au 31 mars 2020	12 juin 2020
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2020	7 août 2020
Communiqué annuel au 30 septembre 2020	27 novembre 2020
Assemblée générale ordinaire	29 janvier 2021 à 14h30

¹ Ces dates sont sous réserve de modifications qui, le cas échéant, seront communiquées aux actionnaires par communiqué de presse ou sur le site d'Ascencio (www.ascencio.be).

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

80	Gouvernance d'entreprise
82	Structure de gestion de la Société
83	Structure de l'actionnariat
84	Le gérant statutaire et son organe : le conseil d'administration
91	Les comités
96	Rapport de rémunération
100	Règlement des conflits d'intérêts
102	Contrôle interne

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de gouvernance s'inscrit dans le cadre des dispositions du code belge de gouvernance d'entreprise 2009¹ ("Code 2009") ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le code des sociétés².

Ascencio s'efforce de respecter le Code 2009 mais a toutefois estimé que l'application de certains principes ou lignes de conduite du Code n'était pas adéquate à sa propre structure.

La réflexion d'Ascencio sur sa gouvernance est en constante évolution et la Société tient à formuler une évaluation ponctuelle sur le sujet. Les règles de gouvernance d'Ascencio tiennent compte de la spécificité de l'organisation des SIR, de la forme choisie par Ascencio, des liens étroits qu'elle entend entretenir avec ses actionnaires de référence et de sa

petite taille, tout en préservant son autonomie.

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

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

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

Aussitôt que la Société aura opté pour le "nouveau" code des sociétés et des associations³ et au plus tard le 1^{er} janvier 2024, la présente Déclaration s'y conformera. En tout état de cause, la Société se conforme d'ores et déjà aux dispositions impératives du nouveau code.

Le "nouveau" code de gouvernance d'entreprise ou "code 2020" entrera en vigueur à dater du 1^{er} janvier 2020.

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

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

³ Loi du 23 mars 2019, publiée au Moniteur belge du 4 avril 2019.

- SCI Saint Aunès Retail Parc *
- SCI Echirolles Grugliasco *
- SCI du Mas des Abeilles *
- SCI Kevin *
- SCI Harfleur 2005 *
- SCI Clermont Saint Jean *
- SCI de la Cote *
- SCI ZTF Essey les Nancy *
- SCI La Pierre de l'Isle *
- SCI Candice Brives *
- SCI Cannet Jourdan *
- SCI du Rond Point *
- SCI Seynod Barral *
- SCI Les Halles de Lozanne *
- SCI Les Halles de Crèches *
- SCI Les Portes du Sud *
- SCI Viriat la Neuve *
- SCI GFDI 37 Guyancourt *
- SCI GFDI 62 La Teste de Buch *



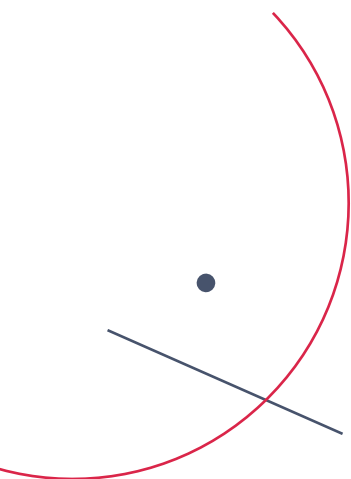
- Belgique
- France
* Statut SIIC
- Espagne

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.



● Les actionnaires Associés commanditaires



● La SIR Ascencio SCA

● Carl, Eric et John Mestdagh 100 %



● Le Gérant statutaire Ascencio SA Associé commandité

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 "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 2019, le capital social se monte à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions ordinaires entièrement libérées. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale. Il n'existe pas d'actions privilégiées.

Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés par la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur

un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la Société conférant le droit de vote est tenue d'informer la Société et la FSMA du nombre et du pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés aux titres accordant le droit de vote en sa possession dépassent ou n'atteignent pas le seuil légal de 5 %. La Société n'a pas fixé de seuil statutaire inférieur au seuil légal⁴.

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 "Investisseurs" du site Ascencio (www.ascencio.be). Ces informations restent accessibles sur le site.

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

⁴ Article 16 des statuts d'Ascencio SCA.

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

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

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

- d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social d'Ascencio SCA ;
- d'établir au nom de la Société les déclarations intermédiaires, le rapport financier semestriel et le rapport financier annuel ainsi que tout prospectus ou document d'offre publique des titres de la Société conformément au cadre légal et réglementaire applicable ;
- de désigner au nom de la Société les experts immobiliers conformément à la législation applicable ;
- d'augmenter le capital de la Société par voie du capital autorisé et d'acquérir ou de prendre en gage au nom de la Société les titres de celle-ci ;
- d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser la Société, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet identique à celui de la Société.

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

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

Mission du conseil d'administration

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

Le conseil d'administration du gérant statutaire a pour mission d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social d'Ascencio SCA et notamment :

- prendre les décisions importantes, notamment en matière de stratégie, d'investissements et de désinvestissements, de qualité et d'occupation des immeubles, de conditions financières, de financement à long terme ; voter le budget de fonctionnement ; statuer sur toute initiative soumise au conseil d'administration ;
- mettre en place les structures et les procédures en faveur du bon fonctionnement et de la confiance des actionnaires, notamment les mécanismes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts ainsi que de contrôle interne ; traiter les conflits d'intérêts ;

- arrêter les comptes annuels et établir les comptes semestriels d'Ascencio SCA; établir le rapport de gestion à l'assemblée générale des actionnaires; approuver les projets de fusion; statuer sur l'utilisation du capital autorisé et convoquer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels: les prospectus, les rapports annuels et semestriels ainsi que les communiqués publiés dans la presse;
- veiller à ce que les actionnaires de référence usent judicieusement de leur position et assurer le dialogue entre les promoteurs et Ascencio, dans le respect des règles de gouvernance d'entreprise.

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

- la stratégie de la Société;
- l'organisation du département immobilier;
- la politique de financement et de couverture de la Société;
- les dossiers d'investissements;

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 six reprises.

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

Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration a procédé à son auto-évaluation ainsi qu'à celle de ses comités.

Cette évaluation poursuit plusieurs objectifs :

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



Composition du conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

Les administrateurs sont nommés pour un terme de 4 ans et sont rééligibles. Ils sont révocables ad nutum, sans compensation.

Le Président du conseil d'administration

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

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

Plus particulièrement, le président du conseil d'administration :

- se verra confier des missions spécifiques liées à la stratégie et au développement de la SIR ;
- établira des relations étroites, selon les cas, avec l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs, en leur apportant soutien et conseil, dans le respect des responsabilités exécutives de ces derniers ;
- pourra, à tout moment, demander à l'administrateur-délégué et aux dirigeants effectifs un rapport sur tout ou partie des activités de l'entreprise ;

- organisera les réunions du conseil d'administration ; établira, en consultation le cas échéant avec l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs, le calendrier et l'agenda des réunions du conseil d'administration ;
- préparera, présidera et dirigera les réunions du conseil d'administration et s'assurera de ce que les documents soient distribués avant les réunions afin que les destinataires disposent du temps nécessaire pour les examiner ;
- supervisera et s'assurera de la qualité de l'interaction et du dialogue permanent au niveau du conseil d'administration ;
- pourra, à tout moment et sans déplacement, prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de tous les documents de la SIR ; dans le cadre de l'exécution de son mandat, il pourra requérir des administrateurs, des cadres et des préposés de la SIR toutes les explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraîtront nécessaires ;
- présidera et dirigera les assemblées générales des actionnaires de la SIR et s'assurera de leur déroulement efficace.



Les administrateurs



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

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

Carl Mestdagh⁵ est Président du conseil d'administration de Mestdagh SA, administrateur délégué de la société Equilis SA et Président du conseil d'administration de Equilis Europe SA. Après des études alliant le management et la fiscalité, Carl Mestdagh met ses compétences immobilières principalement au service des sociétés liées au Groupe Mestdagh.

Début de mandat: mai 2008⁶
Echéance de mandat: juin 2021



Serge Fautré,
Vice-Président

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

Serge Fautré a rejoint AG Real Estate en tant que CEO en mai 2012. Auparavant, il fut CEO de Cofinimmo (mars

2002 – avril 2012). Il occupa précédemment des fonctions chez Belgacom, JP Morgan, Glaverbel et Citibank et a débuté sa carrière professionnelle à New-York chez J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Il est licencié en sciences économiques (UCL 1982) et titulaire d'un Master of Business Administration (University of Chicago 1983). Il est également diplômé du Dartmouth Executive Program 2009.

Début de mandat: juin 2012
Echéance de mandat: juin 2021

⁵ En personne physique ou via la SPRL CAI.

⁶ Exerçait précédemment ses fonctions en personnes physique ou via une SPRL.



Vincent H. Querton,
administrateur-délégué,
exécutif

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

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

Début de mandat: octobre 2017
Echéance de mandat: juin 2021



Benoît Godts,
administrateur non exécutif

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

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

Début de mandat: mai 2008
Fin de mandat: novembre 2018



Amand-Benoît D'Hondt,
administrateur non exécutif
AG Real Estate SA – avenue
des Arts 58 – 1000 Bruxelles

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

Début de mandat: décembre 2018
Échéance de mandat: juin 2022



Olivier Beguin,
administrateur non exécutif
Equilis Europe SA – avenue
Jean-Mermoz 4/1 – 6041
Gosselies

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

Début de mandat: mars 2018
Échéance de mandat: juin 2022



Yves Klein,
administrateur non exécutif,
Indépendant
Rue du Rond-Point 16 – 6110
Montigny-le-Tilleul

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

Début de mandat: juillet 2009
Échéance de mandat: juin 2021



Laurence Deklerck,
administrateur non
exécutif, Indépendant
Avenue des Chênes 19/A -
1180 Uccle

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

Début de mandat: janvier 2015
Échéance de mandat: juin 2021



Patrick Tacq,
administrateur non
exécutif, Indépendant
Zwanenlaan 28 - 2610 Wilrijk

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

Début de mandat: juin 2017

Echéance de mandat: juin 2021



Stéphanie Boniface,
administrateur non
exécutif, Indépendant
Rue Jean Baptiste Lebas 74
- 59 493 – Villeneuve D'Ascq
- France

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

Début de mandat: mars 2018

Echéance de mandat: juin 2022



Alexandra Leunen,
administrateur non
exécutif, Indépendant
Rue Van Hammée 41 – 1030
Bruxelles

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

Début de mandat: mars 2018

Echéance de mandat: juin 2022

LES COMITÉS

Le conseil d'administration du gérant statuaire 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, Amand-Benoît D'Hondt 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 statuaire suivant. Il s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice écoulé.

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

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne et de gestion des risques de la Société ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire ;

- l'examen et le suivi de l'indépendance du commissaire, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la Société.

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

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

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

- situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelles et communication financière y afférente ;
- politique de financement et de couverture des taux d'intérêt ;
- examen des indicateurs clés de performance ;
- budget et perspectives ;
- rapport de l'auditeur interne indépendant ;
- politique de contrôle interne et rapport des dirigeants effectifs sur le contrôle interne ;
- résumé des litiges et provisions adéquates ;
- programme de compliance.

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

Le comité de nomination et de rémunération

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

Le comité de nomination et de rémunération se réunit chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de ses missions et en principe au moins deux fois par an. Le comité s'est réuni deux 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. Evaluer 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 toute autre personne, 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 gouvernance 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.

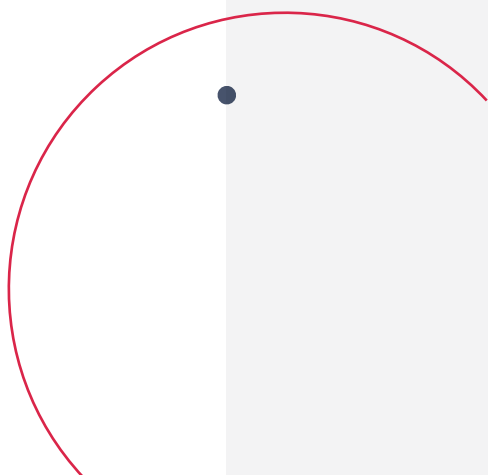
3. En ce qui concerne l'évaluation du conseil d'administration et de ses comités :

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

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



Le comité d'investissement

Le comité d'investissement se compose du Président du conseil d'administration, Carl Mestdagh, de trois administrateurs non-exécutifs (Amand-Benoît D'Hondt, Patrick Tacq et Stéphanie Boniface), et d'un administrateur non exécutif lié aux promoteurs Carl, Éric et John Mestdagh (Olivier Beguin), des dirigeants effectifs, du Directeur Asset Management & Acquisitions et du Directeur Development. Le comité d'investissement peut en outre inviter à ses réunions toute personne dont il estime la présence utile.

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

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

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

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

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

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



Les dirigeants effectifs

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

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

• Michèle Delvaux, Chief Financial Officer

Michèle Delvaux a rejoint Ascencio en 2012.

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



• **Stéphanie Vanden Broecke, Secretary General & General Counsel**

Stéphanie Vanden Broecke a rejoint Ascencio en 2008.

Après plusieurs années d'expérience au barreau de Bruxelles auprès de cabinets spécialisés notamment en droit immobilier, Stéphanie Vanden Broecke a rejoint en 2003 le Groupe Lhoist, leader mondial de la chaux et de la dolomie. Responsable du corporate housekeeping des filiales du Groupe, cette fonction lui a permis de forger son expérience en droit des sociétés et en gouvernance d'entreprise. Elle est diplômée en droit de l'Université Libre de Bruxelles (1998) et est titulaire d'un master en Relations Internationales de l'Université Catholique de Leuven (1999). Elle est également diplômée en Risk Management de l'ICHEC entreprises (2016).

Mission et fonctionnement

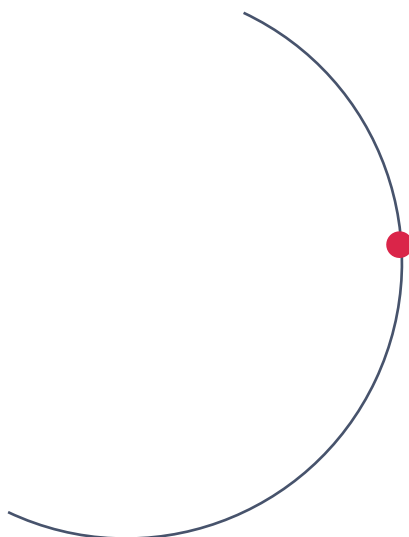
La direction effective est chargée de la conduite de la Société et de la détermination de sa politique en conformité avec les décisions du conseil d'administration du gérant statutaire.

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

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

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

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



RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

Informations relatives aux principes généraux de la politique de rémunération

La politique de rémunération fait partie intégrante de la charte de gouvernance d'entreprise de la Société qui est publiée sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

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

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

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

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

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

Les rémunérations et avantages repris ci-dessous sont conformes à la politique de rémunération définie par Ascencio.

Les administrateurs et les dirigeants effectifs ne bénéficient pas d'un plan d'option ou plan d'achat d'action.

• Le gérant statutaire, Ascencio SA

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

Le gérant reçoit une part du bénéfice de la SIR. Il aura, en outre, droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la SIR. La part du gérant est calculée chaque année en fonction du dividende brut de l'exercice comptable concerné tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la Société. Cette part est égale à 4 % du dividende brut distribué. La part ainsi calculée est due au dernier jour de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation du dividende par l'assemblée générale de la Société.

Le calcul de la part du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

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

Pour l'exercice écoulé, la rémunération du gérant s'élève à 923 K EUR.

• Les administrateurs non exécutifs d'Ascencio SA

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

La rémunération se compose :

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

La rémunération de base du Président du conseil d'administration du gérant statutaire est de 15.000 EUR HTVA par an et de 6.000 EUR HTVA par an pour les autres administrateurs non exécutifs.

Le jeton de présence est de 1.500 EUR pour chaque présence à une réunion du conseil d'administration du gérant statutaire, à une réunion du comité d'audit, à une réunion du comité de nomination et de rémunération ou à une réunion du comité d'investissement.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs. La rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la Société.

Pour l'exercice écoulé, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 183.000 EUR.

Elle sera payée courant juin 2020 suite à l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire.

Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus et formules d'intéressement à long terme et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

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

• Le Chief Executive Officer (CEO)

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

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

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

La rémunération fixe est déterminée sur base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat et est non indexée. La rémunération variable récompense une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, elle ne pourra dépasser 25 % de la rémunération totale (fixe et variable). La rémunération variable sera payée par Ascencio avant la fin de l'année civile.

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

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

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

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

Pour l'exercice écoulé, la rémunération annuelle fixe du CEO se globalise à 307 K EUR⁷.

Pour l'exercice écoulé, la rémunération variable du CEO a été décidée en tenant compte des plans quantitatifs et qualitatifs d'objectifs et critères de performance (résultat net courant, performance immobilière du portefeuille, coût de financement et gestion des ressources humaines). Des objectifs spécifiques à l'exercice écoulé ont également été retenus (organisation du pôle immobilier, développement de la politique marketing et communication, politique commerciale et développement de la vision stratégique de la Société).

La rémunération variable du CEO pour l'exercice écoulé s'élève à 100 K EUR.

⁷ Ce montant inclut la rémunération perçue par la sprl ANEMO pour les missions spécifiques qu'elle exécute pour la succursale française d'Ascencio SCA (stratégie d'investissement, accompagnement du développement, recherche des projets d'investissements et gestion des actifs).

• 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 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 de rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO - évalue avant la fin de chaque exercice les prestations des autres dirigeants effectifs au cours de l'exercice, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs financiers et immobiliers, quantitatifs et qualitatifs, auxquels une pondération est attribuée.

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

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

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

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

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

Pour l'exercice écoulé, la rémunération fixe et variable pour l'exercice 2018/2019 des autres dirigeants effectifs se globalise à 422 K EUR, en ce compris des avantages en nature dont le coût global est estimé à 57 K EUR.

	Mestdagh Carl	Godts Benoît	D'Hondt Amand Benoît	Fautré Serge	Deklerck Laurence	Klein Yves	Tacq Patrick	Beguin Olivier	Boniface Stéphanie	Leunen Alexandra	
Conseil d'administration	5	2	4	5	5	5	5	5	6	5	
Comité d'audit	0	1	2	0	5	5	0	0	0	0	
Comité d'investissement	0	0	1	0	0	0	5	2	5	0	
Comité de nomination et de rémunération	2	0	0	0	3	0	2	0	0	0	
Comité administrateurs indépendants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total des présences au 30/09/2019	7	3	7	5	13	10	12	7	11	5	
Rémunération de base (en €)	15.000	1.000	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	63.000
Jetons (1.500 €/séance) (en €)	10.500	4.500	10.500	7.500	19.500	15.000	18.000	10.500	16.500	7.500	120.000
Total de la rémunération au 30/09/2019 (en €)	25.500	5.500	15.500	13.500	25.500	21.000	24.000	16.500	22.500	13.500	183.000

RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Principes

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

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

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

Dispositions légales applicables

I. Article 523 du code des sociétés

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

II. Article 524 du code des sociétés

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

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

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

IV. Mentions obligatoires

Au cours de l'exercice écoulé, une décision du conseil d'administration a donné lieu à l'application de la procédure visée à l'article 523 du code des sociétés.

Lors de la réunion du conseil d'administration du 29 novembre 2018, Vincent H. Querton, administrateur-délégué, s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision relative à l'évaluation et fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2017/2018.

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

“Après en avoir délibéré, le conseil d'administration, hormis le CEO, qui n'a participé ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ce point, décide d'attribuer pour l'exercice 2017/2018 une rémunération variable de :

- 68 K EUR à Vincent H. Querton en qualité de Chief Executive Officer,
- 20 K EUR à la sprl AN&MO pour les missions réalisées pour la succursale française d'Ascencio.”

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

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

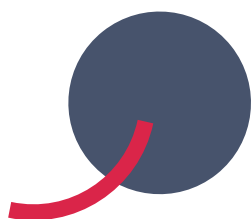
Dispositions de la Charte de gouvernance

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

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

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

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



II. Corporate opportunities

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

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

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

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

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

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

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

CONTRÔLE INTERNE

Généralités

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

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

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

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

Précisément, le contrôle interne vise à s'assurer :

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

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

- la première ligne de maîtrise est celle des opérations ;
- la deuxième ligne de maîtrise est celle des fonctions mises en place pour assurer le suivi du contrôle des risques et de la conformité ("Risk manager et Compliance officer") ;
- la troisième ligne de maîtrise est celle de l'assurance indépendante fournie par l'audit interne.

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

Conformément à la Loi et à la circulaire de la FSMA 2019_05 du 19 février 2019, les dirigeants effectifs établissent dans le mois qui précède l'assemblée générale ordinaire 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.

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 toute personne travaillant en son sein agisse conformément à la déontologie et aux principes de bonne conduite des affaires et du secret professionnel. Tout membre du personnel ayant un conflit d'intérêts est chargé d'en aviser immédiatement son responsable. De même, un administrateur devra en aviser le Président du conseil d'administration et s'abstiendra de participer au processus de prise de décision. Enfin, un administrateur confronté à une “corporate opportunities” devra en aviser le Président et immédiatement appliquer la procédure des “chinese wall”.

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

Prévention du délit d'initié

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

Règles préventives des abus de marché

En application du règlement européen⁸ (ci-après le “Règlement”) et de la loi⁹ (ci-après la “Loi”) relatifs aux abus de marché, la Société a défini, en sa qualité d’émetteur, une politique de prévention en matière d’utilisation d’informations privilégiées liées à ses instruments financiers.

Ces règles s’appliquent :

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

ci-après “les dirigeants”

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

⁸ 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.

⁹ 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.

Informations privilégiées

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

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

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

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

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l’émetteur ;
- le retard de la publication n’est pas susceptible d’induire le public en erreur ;
- 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 transaction¹⁰ effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la Société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de la FSMA.

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

¹⁰ C'est-à-dire toute transaction ultérieure une fois le montant de 5.000 EUR atteint au cours d'une année civile.

Périodes fermées et d'interdiction

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

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

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

Les dirigeants ne peuvent en outre effectuer d'opérations sur instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant une période au cours de 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 cas échéant, le risk manager se fait assister par un consultant externe.

La méthodologie appliquée consiste en :

- une revue critique de l'univers de risques par discussion avec le management d'Ascencio. Les principaux axes 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.
- une évaluation de l'impact potentiel de chaque risque selon 4 critères (financier, opérationnel, légal, réputation) selon une échelle de gravité à 4 niveaux par le management d'Ascencio assisté de personnes clés de l'organisation ;
- une évaluation de l'appétit pour chaque risque par le conseil d'administration ;
- une évaluation du niveau de maîtrise des risques (maturité des procédures de contrôle, existence d'un historique de préjudices).

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

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

Les risques font l'objet d'une évaluation annuelle et les conclusions de l'analyse sont présentées au comité d'audit qui en fait rapport au conseil d'administration.

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

Audit interne indépendant

Une mission d'audit interne a été confiée pour un terme de trois ans à Monsieur Christophe Quievreux ("BDO") soit jusqu'au 30 septembre 2021.

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.

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 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions au 30 septembre 2019. 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;

Il n'existe pas de restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

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

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

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

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

9. En date du 17 octobre 2019, l'assemblée générale extraordinaire d'Ascencio SCA a décidé de remplacer l'autorisation d'augmenter le capital social conférée au gérant statutaire en date du 18 décembre 2014 par une nouvelle autorisation d'augmenter le capital social souscrit en application des articles 603 et suivants du code des sociétés.

Ainsi, conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SCA, le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social, aux dates et conditions qu'il fixera, conformément à l'article 603 du code des sociétés et à la réglementation SIR, en une ou plusieurs fois, à concurrence de maximum 39.575.910 EUR.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication au Moniteur Belge de l'autorisation accordée (en cours de publication au Moniteur belge). Cette autorisation est renouvelable.

L'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2019 a également renouvelé l'autorisation générale au gérant statutaire, valable trois ans à compter de la publication du procès-verbal actant son adoption, d'acquérir pour compte d'Ascencio des actions propres de la Société sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque l'acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent, conformément à l'article 620, § 1^{er}, alinéa 3, du code des sociétés.

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

10. 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.

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

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



Rapport financier

111

Rapport financier

114	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
114	BILAN CONSOLIDÉ
116	COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ
117	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ
118	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ
119	ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES
121	NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
121	Note 1 : Informations générales et méthodes comptables
129	Note 2 : Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs
130	Note 3 : Gestion des risques financiers
133	Note 4 : Information sectorielle
136	Note 5 : Immobilisations incorporelles
136	Note 6 : Immeubles de placement
141	Note 7 : Autres immobilisations corporelles
141	Note 8 : Actifs financiers courants et non courants
142	Note 9 : Actifs détenus en vue de la vente
142	Note 10 : Catégories et désignation des instruments financiers
144	Note 11 : Créances commerciales courantes
145	Note 12 : Créances fiscales et autres actifs courants
145	Note 13 : Comptes de régularisation de l'actif
145	Note 14 : Capital social et primes d'émission
146	Note 15 : Provisions
147	Note 16 : Dettes financières courantes et non courantes
149	Note 17 : Instruments financiers dérivés
152	Note 18 : Autres passifs financiers non courants
152	Note 19 : Passifs d'impôts différés
152	Note 20 : Dettes commerciales et autres dettes courantes
153	Note 21 : Comptes de régularisation du passif
153	Note 22 : Revenus locatifs



154	Note 23 : Charges relatives à la location
154	Note 24 : Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
154	Note 25 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués
155	Note 26 : Frais techniques
155	Note 27 : Frais commerciaux
155	Note 28 : Frais de gestion immobilière
156	Note 29 : Autres charges immobilières
156	Note 30 : Frais généraux
156	Note 31 : Autres revenus et charges d'exploitation
157	Note 32 : Résultat sur vente d'immeubles de placement
157	Note 33 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement
157	Note 34 : Revenus financiers
157	Note 35 : Charges d'intérêts nettes
158	Note 36 : Autres charges financières
158	Note 37 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers
158	Note 38 : Impôts des sociétés
159	Note 39 : Résultat par action
160	Note 40 : Information relative aux parties liées
160	Note 41 : Rémunération des dirigeants
161	Note 42 : Filiales
162	Note 43 : Rémunération du commissaire
162	Note 44 : Événements postérieurs à la date de clôture
163	RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLÔTURÉS LE 30 SEPTEMBRE 2019
168	COMPTES STATUTAIRES
174	LEXIQUE DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE ("IAP")

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2019	30/09/2018
ACTIF			
I ACTIFS NON COURANTS			
A Goodwill		0	0
B Immobilisations incorporelles	5	0	0
C Immeubles de placement	6	622.894	619.029
D Autres immobilisations corporelles	7	1.264	1.168
E Actifs financiers non courants	8	472	1.025
F Créances de location-financement		0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H Actifs d'impôts différés		0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		624.631	621.222
II ACTIFS COURANTS			
A Actifs détenus en vue de la vente	9	847	0
B Actifs financiers courants		0	0
C Créances de location-financement		0	0
D Créances commerciales	11	4.107	4.307
E Créances fiscales et autres actifs courants	12	1.241	1.392
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.650	4.027
G Comptes de régularisation	13	332	311
TOTAL ACTIFS COURANTS		11.176	10.037
TOTAL DE L'ACTIF		635.806	631.258

RAPPORT FINANCIER

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2019	30/09/2018
CAPITAUX PROPRES			
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		363.124	364.026
A Capital	14	38.659	38.659
B Primes d'émission	14	253.353	253.353
C Réserves		49.764	37.989
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		48.460	39.770
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10.049	-10.221
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		-4.451	-7.743
m. Autres réserves		15.803	16.182
D Résultat net de l'exercice		21.348	34.024
II INTÉRÊTS MINORITAIRES		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		363.125	364.026
PASSIF			
I PASSIFS NON COURANTS		181.333	143.026
A Provisions	15	0	21
B Dettes financières non courantes		165.742	132.772
a. Etablissements de crédit	16	165.317	132.227
b. Location-financement	16	424	544
C Autres passifs financiers non courants	17-18	14.689	6.876
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
F Passifs d'impôts différés	19	903	3.357
a. Exit tax		0	2.696
b. Autres		903	661
II PASSIFS COURANTS		91.348	124.206
B Dettes financières courantes		81.430	114.698
a. Etablissements de crédit	16	31.310	63.660
b. Location-financement	16	120	1.038
c. Autres	16	50.000	50.000
C Autres passifs financiers courants		0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		8.345	7.837
a. Exit tax		0	0
b. Autres	20	8.345	7.837
F Comptes de régularisation	21	1.573	1.671
TOTAL DU PASSIF		272.681	267.232
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		635.806	631.258

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		Note annexe	30/09/2019	30/09/2018
I	Revenus locatifs	22	41.585	40.954
III	Charges relatives à la location	23	-225	50
RÉSULTAT LOCATIF NET			41.359	41.004
IV	Récupération de charges immobilières		0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normale- ment assumées par le locataire sur immeubles loués	24	6.239	6.493
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	-6.420	-6.668
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		18	56
RÉSULTAT IMMOBILIER			41.198	40.884
IX	Frais techniques	26	-1.164	-635
X	Frais commerciaux	27	-103	-124
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-354	-337
XII	Frais de gestion immobilière	28	-1.432	-1.163
XIII	Autres charges immobilières	29	-531	-315
CHARGES IMMOBILIÈRES			-3.585	-2.575
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			37.613	38.310
XIV	Frais généraux	30	-3.807	-4.383
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	31	73	-15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			33.879	33.912
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	32	963	-15
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	33	-399	4.141
XIX	Autre résultat sur portefeuille		0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			34.443	38.038
XX	Revenus financiers	34	0	0
XXI	Charges d'intérêts nettes	35	-4.376	-6.370
XXII	Autres charges financières	36	-388	-410
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	37	-8.570	3.292
RÉSULTAT FINANCIER			-13.333	-3.488
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			21.109	34.550
XXV	Impôt des sociétés	38	-730	-526
XXVI	Exit Tax		969	0
IMPÔTS			239	-526
RÉSULTAT NET			21.348	34.024
- Résultat net - Part du groupe			21.348	34.024
- Résultat net - Intérêts minoritaires			0	0
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		39	3,24	5,16

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		Note annexe	30/09/2019	30/09/2018
I	RÉSULTAT NET		21.348	34.024
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS		176	194
A	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		171	168
H	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts ^(*)	7	5	26
	RÉSULTAT GLOBAL		21.524	34.219
	Attribuable à - Part du groupe		21.524	34.219
	- 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)	30/09/2019	30/09/2018
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4.027	2.919
Résultat de l'exercice	21.348	34.024
Résultat financier	13.333	3.488
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-963	15
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	-239	526
Éléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	688	-4.130
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	399	-4.141
+ Amortissements	64	61
+ Réductions de valeur	225	-50
Variation du besoin en fonds de roulement	285	-818
+/- Variation des créances commerciales	-25	-257
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	151	580
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-22	18
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	280	-1.230
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	-99	71
Variation des actifs et passifs non courants opérationnels	-2	0
+/- Variation des actifs financiers non courants	-2	0
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	0	0
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-21	-84
Impôts payés	-2.018	-576
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	32.411	32.447
- Acquisitions d'immeubles de placement	-10.427	-4.930
- Projets en développement en cours	0	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	0
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-155	432
+ Cessions d'immeubles de placement	6.450	3.600
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-4.132	-898
Frais sur augmentation de capital	0	-32
Variation nette des dettes financières	-298	-7.169
Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	0	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-201	-56
Dividendes bruts payés	-22.426	-16.442
Charges financières décaissées	-4.731	-6.743
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-27.656	-30.441
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	4.650	4.027

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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

(000 EUR)			Réserves*				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2018	38.659	253.353	39.770	-10.221	-7.743	16.182	34.024	364.026
Distribution de dividendes							-22.426	-22.426
Affectation aux réserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Augmentation de capital								0
Résultat net							21.348	21.348
Autres éléments reconnus dans le résultat global			5	171				176
Reclassification des réserves			4.544			-4.544		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2019	38.659	253.353	48.460	-10.049	-4.451	15.803	21.348	363.125

* Réserves :

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

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

C.e. : Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

C.m. : Autres réserves.

Augmentation de capital:**• Durant l'exercice 2017/2018:**

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

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

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

• Durant l'exercice 2018/2019:

Il n'y a pas eu d'augmentation de capital au cours de l'exercice 2018/2019.

Reclassification des réserves de variations de juste valeur des immeubles vendus:

- Durant l'exercice 2017/2018, Ascencio a reclassé de la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" vers les "Autres réserves" un montant négatif de 3.824 KEUR correspondant au solde des variations de valeur cumulées au 30/09/2017 relatif à l'immeuble d'Overijse vendu le 9 mars 2018.
- Durant l'exercice 2018/2019, Ascencio a reclassé de la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" vers les "Autres réserves" un montant négatif de 4.544 KEUR correspondant
 - à la variation de valeur enregistrée durant l'exercice 2017/2018 sur l'immeuble d'Overijse vendu le 9 mars 2018;
 - au solde des variations de valeur cumulées au 30/09/2018 relatives aux immeubles vendus durant l'exercice 2018/2019 (site de Deurne en Belgique et retail park du Pontet en France).

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 2019 et couvrant la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 ont été arrêtés par le conseil d’administration du gérant statuaire du 21 novembre 2019.

Les chiffres de l’exercice précédent présentés couvrent la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018.

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 2019 qui ont été approuvées par l’Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l’arrêté royal du 13 juillet 2014, modifié par l’Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2018

- Amendements à IAS 40 “Transferts des immeubles de placement”
- Amendements à IFRS 2 “Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions”
- Amendements à IFRS 4 “Application d’IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d’assurance”
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements à IFRS 1, IFRS 12 et IAS 28
- IFRIC 22 “Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée”
- IFRS 15 “Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients”

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

- IFRS 9 “Instruments financiers”

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 remplace 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 2019, la norme IFRS 9 n’a pas eu d’impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs finan-

ciers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduit à comptabiliser plus rapidement des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit qui leur est associé, il n'y a pas eu d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés.

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2018

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 “Modification de la définition du terme “significatif”” (applicables au 1^{er} octobre 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 “Modification, réduction ou liquidation d'un régime” (applicables au 1^{er} octobre 2019)
- Amendements à IAS 28 “Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises” (applicables au 1^{er} octobre 2019)
- Amendements à IFRS 3 “Regroupements d'entreprises” (applicables au 1^{er} octobre 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 “Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative” (applicables au 1^{er} octobre 2019)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 “Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise” (date d'entrée en vigueur reportée à une date indéterminée, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables au 1^{er} octobre 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 (applicables au 1^{er} octobre 2019)
- IFRIC 23 “Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat” (applicable au 1^{er} octobre 2019)
- IFRS 14 “Comptes de report réglementaires” (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 16 “Contrats de location” (applicable au 1^{er} octobre 2019)
- IFRS 17 “Contrats d'assurance” (applicable au 1^{er} octobre 2021, mais non encore adoptée au niveau européen)

Le groupe est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus. Parmi ceux-ci, l'aspect le plus pertinent pour Ascencio est le suivant :

- IFRS 16 “Contrats de location” (applicable au 1^{er} octobre 2019) :

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

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

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

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

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

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

C. BASE DE LA CONSOLIDATION

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

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

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

D. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

Le traitement comptable des instruments financiers dérivés dépend de leur qualification ou non en tant qu'instrument de couverture ainsi que du type de couverture. Initialement, les dérivés sont comptabilisés à leur coût à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu. Ultérieurement, ils sont évalués à la juste valeur à la date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de l'application de la juste valeur sont immédiatement comptabilisés en résultats, à moins que le dérivé ne soit désigné comme instrument de couverture et qu'il rencontre les critères d'éligibilité à la comptabilité de couverture selon l'IFRS 9.

¹ Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

Si un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon l'IFRS 9, 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 prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

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.

F. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

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

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

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

La Société apprécie à chaque date de clôture s'il existe une indication qu'une perte de valeur comptabilisée au cours de périodes antérieures pour un actif autre qu'un goodwill est susceptible de ne plus exister ou d'avoir

diminué. S'il existe une telle indication, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif. La nouvelle valeur comptable de cet actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur, ne peut pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs. Les pertes de valeur actées sur le goodwill ne sont jamais reprises.

G. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Évaluation lors de la comptabilisation initiale

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

Évaluation après la comptabilisation initiale

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

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

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

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

Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève

- à 2,5 % pour les immeubles situés en Belgique dont la valeur est supérieure à 2,5 millions EUR (soit le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA (Belgian Asset Manager Association)) et de 10 à 12,5 % pour les immeubles inférieurs à cette valeur, selon leur localisation. Ascencio considère son portefeuille immobilier comme un tout, pouvant être aliéné en tout ou en partie et applique une déduction de 2,5 % pour tous ses immeubles.
- de 1,8 % à 6,9 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation applicables localement selon que l'immeuble a moins ou plus de 5 ans d'âge.
- à 2,5 % pour les immeubles situés en Espagne, soit le taux moyen des frais de mutation applicable en Espagne.

Méthode appliquée jusqu'au 30/09/2016 :

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

Méthode appliquée depuis le 01/10/2016 :

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

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

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.

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.

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

Projets de développement

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

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

H. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

Pourcentages d'amortissement annuels :

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

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

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

I. ACTIFS COURANTS

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

J. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

K. CAPITAUX PROPRES

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

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

L. PROVISIONS

Une provision est portée au bilan lorsque :

- Ascencio SCA ou l'une de ses filiales doit s'acquitter d'une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de trésorerie sera nécessaire pour honorer cette obligation ;
- 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 gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en déduction des produits locatifs sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

P. CHARGES

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

Q. COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES COÛTS DE TRANSACTION

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

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

R. IMPÔTS

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

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société n'ayant pas un statut fiscal identique à celui de la Société.

**NOTE 2 SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS
ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS**

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de la Société, sont estimés à leur juste valeur telle que déterminée par un expert indépendant (cf note 6).

La juste valeur des swaps de taux d'intérêt est le montant estimé qu'Ascencio recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt spot et forward en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties. La juste valeur des instruments de couverture de taux est calculée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis (cf note 17).

Les éventuelles provisions enregistrées dans les comptes font l'objet d'une estimation basée sur l'expérience de la Société, sur l'assistance de tiers (experts, avocats) et sur toute autre source que la Société juge pertinente (cf section Facteurs de risque - Modifications potentielles de la législation en matière environnementale).

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

NOTE 3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques financiers auxquels la Société est confrontée sont également décrits dans la section "Facteurs de risque" du rapport annuel.

STRUCTURE DE LA DETTE ET RATIO D'ENDETTEMENT

La structure de la dette au 30 septembre 2019 est décrite à la note 16.

Le ratio d'endettement de la Société doit être maintenu en dessous du maximum autorisé pour les SIR (65 %) conformément à l'article 23 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018. En outre, l'article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où le ratio d'endettement consolidé dépasserait 50 %.

Au 30 septembre 2019, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 s'élève à 40,5 % au niveau consolidé et à 39,5 % au niveau statutaire.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2020 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, à 44,1 % 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 30/09/2019, 78,5 % 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 17.

Sur la base de l'endettement financier total au 30 septembre 2019 (soit 247,17 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 160,53 millions EUR, représentant 64,9 % de l'endettement total, est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de l'endettement, soit 86,64 millions EUR est à taux variable, dont 55,00 millions EUR sont couverts par une option CAP.

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 2028. Le détail des contrats conclus est repris à la note 17.

Sur base des couvertures mises en place (IRS et CAP), de la structure et du niveau de l'endettement financier au 30 septembre 2019, 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 sur l'exercice 2019/2020.

Le ratio de couverture² du groupe est de 87 % au 30 septembre 2019 et sur base du niveau d'endettement financier au 30 septembre 2019, est supérieur à 80 % sur les cinq prochains exercices.

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

Les instruments de couverture mis en place ne répondant pas aux critères de la comptabilité de couverture selon IFRS 9, la variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture est comptabilisée en compte de résultats.

Au cours de l'exercice 2018/2019, la variation de la courbe des taux d'intérêts s'est traduite pour Ascencio par une variation négative de 8,57 millions EUR de la juste valeur des instruments financiers de couverture. Au 30 septembre 2019, ces contrats ont une valeur négative de -12,80 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 3,45 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 2019, 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 2020 à 2026. Ascencio dispose au 30 septembre 2019 d'un solde non utilisé de 85,2 millions EUR sur ces lignes de crédit.
- Ascencio dispose de crédits d'investissement auprès de banques françaises sur certains actifs détenus en France et de leasings sur certains immeubles belges.

- Afin de réduire le coût de ses financements, Ascencio dispose, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50,00 millions EUR. Au 30 septembre 2019, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 50,00 millions EUR. Afin de couvrir le risque de non renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe, d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de billets de trésorerie.

Au 30 septembre 2019, l'ensemble des dettes financières s'élèvent à 247,17 millions EUR. L'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit:

- 2019/2020: 81,43 millions EUR
- 2020/2021: 1,39 millions EUR
- 2021/2022: 26,18 millions EUR
- 2022/2023: 50,74 millions EUR
- 2023/2024: 2,28 millions EUR
- 2024/2025: 49,16 millions EUR
- 2025/2026: 35,58 millions EUR
- >2025/2026: 0,40 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 2019, la Société est en relation d'affaires avec différentes banques :

- Au 30 septembre 2019, les banques contreparties des financements bancaires sont, par ordre alphabétique, Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Nord Europe, CBC, CIC, Crédit Agricole et ING.
- Au 30 septembre 2019, les banques contreparties des instruments de couvertures de taux sont, par ordre alphabétique, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC, ING et Natixis.

RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants). Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits.

En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de "cross-default"). Bien que sur la base de l'information

en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans un futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

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

Par ailleurs, certains contrats de financement prévoient le paiement d'une pénalité s'il devait y être mis fin anticipativement.

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

RISQUE DE CHANGE

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

NOTE 4 INFORMATION SECTORIELLE

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

Ascencio est active en Belgique, en France et en Espagne.

Au 30 septembre 2019, les immeubles commerciaux représentent 99,2 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé d'un bien immobilier à usage mixte de bureaux et entrepôts de 6.807 m² et de 2 appartements.

Au 30 septembre 2019, les immeubles situés en Belgique représentent 60,2 % de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 34,4 % et ceux situés en Espagne 5,3 %.

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 2019, un locataire représente 10% ou plus des revenus locatifs consolidés :

- Groupe Mestdagh : 10,0 %

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
I	Revenus locatifs	25.435	25.240	14.224	13.803	1.926	1.912	0	0	41.585	40.954
III	Charges relatives à la location	-80	44	-145	6	0	0	0	0	-225	50
RÉSULTAT LOCATIF NET		25.355	25.283	14.079	13.809	1.926	1.912	0	0	41.359	41.004
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.579	3.828	2.473	2.469	188	196	0	0	6.239	6.493
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.726	-4.012	-2.505	-2.460	-188	-196	0	0	-6.420	-6.668
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	16	56	0	0	3	0	0	0	18	56
RÉSULTAT IMMOBILIER		25.223	25.155	14.046	13.817	1.928	1.912	0	0	41.198	40.884
IX	Frais techniques	-1.080	-515	-85	-80	0	-40	0	0	-1.164	-635
X	Frais commerciaux	-75	-82	-28	-42	0	0	0	0	-103	-124
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-336	-277	-17	-60	0	0	0	0	-354	-337
XII	Frais de gestion immobilière	-1.100	-967	-332	-195	0	0	0	0	-1.432	-1.163
XIII	Autres charges immobilières	-352	-202	-179	-113	0	0	0	0	-531	-315
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.944	-2.044	-641	-490	0	-40	0	0	-3.585	-2.575
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		22.280	23.111	13.405	13.327	1.928	1.872	0	0	37.613	38.310
XIV	Frais généraux	0	0	0	0	0	0	-3.807	-4.383	-3.807	-4.383
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	101	-14	-1	-1	-27	0	0	0	73	-15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		22.381	23.097	13.404	13.326	1.901	1.872	-3.807	-4.383	33.879	33.912
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.096	-15	-133	0	0	0	0	0	963	-15
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.715	-1.864	2.883	1.823	-568	4.181	0	0	-399	4.141
XIX	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		20.762	21.218	16.154	15.150	1.333	6.053	-3.807	-4.383	34.443	38.038

RAPPORT FINANCIER

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
XX	Revenus financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XXI	Charges d'intérêts	0	0	0	0	0	0	-4.376	-6.370	-4.376	-6.370
XXII	Autres charges financières	0	0	0	0	0	0	-388	-410	-388	-410
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	0	0	-8.570	3.292	-8.570	3.292
RÉSULTAT FINANCIER		0	0	0	0	0	0	-13.333	-3.488	-13.333	-3.488
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		20.762	21.218	16.154	15.150	1.333	6.053	-17.140	-7.871	21.109	34.550
XXV	Impôt des sociétés	-7	-25	-411	-237	-312	-264	0	0	-730	-526
XXVI	Exit Tax	969	0	0	0	0	0	0	0	969	0
IMPÔTS		962	-25	-411	-237	-312	-264	0	0	239	-526
RÉSULTAT NET		21.724	21.193	15.743	14.913	1.022	5.789	-17.140	-7.871	21.348	34.024

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement		375.664	380.094	214.480	205.635	32.750	33.300	0	0	622.894	619.029
Autres immobilisations corporelles		1.264	1.168	0	0	0	0	0	0	1.264	1.168
Autres actifs non courants		68	621	9	9	396	396	0	0	472	1.025
Actifs courants		5.110	4.204	5.552	5.636	514	197	0	0	11.176	10.037
TOTAL DE L'ACTIF		382.107	386.086	220.041	211.280	33.659	33.893	0	0	635.806	631.258

NOTE 5 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	41
Transfert des immobilisations corporelles	0	0
Acquisitions	0	0
Amortissements	0	-41
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	0

Au 30/09/2018, les immobilisations incorporelles se composaient de logiciels de gestion (Property Management et comptabilité) acquis et développés durant les années 2012 et 2013.

NOTE 6 IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Immeubles disponibles à la location	622.894	619.029
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	622.894	619.029

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

A. IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	619.029	609.693
Acquisitions	10.427	3.589
Transfert du compte projets de développement	0	5.051
Cessions	-5.316	-3.359
Transferts actifs détenus en vue de la vente	-847	0
Variation de juste valeur	-399	4.055
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	622.894	619.029

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 10,3 millions EUR d'investissements. Ceux-ci ont porté sur l'acquisition de 9 surfaces commerciales (4.350 m²) nouvellement construites sur le retail park "Le Parc des Drapeaux" à Caen (France).

Désinvestissements de l'exercice :

Le 26 février 2019, Ascencio a vendu le retail Park du Pontet (France) pour un montant hors droits de 4 millions d'euros. Ce retail park, d'une superficie de 3.585 m², affiche un taux d'occupation de 100 % et est occupé par Basic-Fit, Pacifique Pêche et l'enseigne bio Satoriz.

Le 24 juin 2019, Ascencio a également vendu pour un montant hors droits de 2,5 millions d'euros le site de Deurne (Belgique), un stand-alone de 3.980 m² qui était inoccupé depuis plusieurs années.

Le 25 septembre 2019, Ascencio a signé un compromis de vente portant sur le site occupé par un Carrefour Market (Groupe Mestdagh) à Gosselies (Belgique). Au 30 septembre 2019, cet immeuble a été transféré en actifs détenus en vue de la vente.

Variation de valeur à périmètre constant :

À périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles est stable (- 0,01 %) par rapport au 30 septembre 2018.

Immeubles détenus en leasing :

Au 30 septembre 2019, Ascencio détient 2 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 214 KEUR et sont comptabilisées au passif dans les comptes arrêtés au 30/09/2019.

B. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	3.624
Investissements	0	1.341
Acquisitions	0	0
Transfert aux immeubles de placement	0	-5.051
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	0	86
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	0

Les projets de 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 2019, il n'y a pas de projet de développement en cours.

VALORISATION À LA JUSTE VALEUR

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 30 septembre 2019 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 2018/2019, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

MÉTHODES DE VALORISATION UTILISÉES

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

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

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

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

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 30/09/2019 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE
Belgique	375.664	Capitalisation	Valeur locative estimée	46 €/m ²	175 €/m ²	96 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,00 %	8,57 %	6,46 %
France	214.480	Capitalisation	Valeur locative estimée	65 €/m ²	304 €/m ²	137 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,48 %	7,30 %	6,16 %
Espagne	32.750	Capitalisation	Valeur locative estimée	98 €/m ²	216 €/m ²	173 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,76 %	6,66 %	6,00 %
TOTAL	622.894					

PAYS	JUSTE VALEUR 30/09/2018 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE
Belgique	380.093	Capitalisation	Valeur locative estimée	47 €/m ²	175 €/m ²	97 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,00 %	8,76 %	6,46 %
France	205.635	Capitalisation	Valeur locative estimée	52 €/m ²	314 €/m ²	135 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,64 %	7,65 %	6,28 %
Espagne	33.300	Capitalisation	Valeur locative estimée	103 €/m ²	222 €/m ²	177 €/m ²
			Taux de capitalisation	5,78 %	6,54 %	5,99 %
TOTAL	619.028					

La valeur locative estimée (VLE) d'un immeuble dépend de plusieurs facteurs et principalement de sa localisation (villes principales, villes secondaires de province), de la qualité de l'immeuble, de la nature des surfaces (surface de vente, zone de stockage) et de la taille des surfaces prises en location. Ces facteurs expliquent l'écart entre les VLE minimales et maximales.

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

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

- Une augmentation de 5 % des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 20.397 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5 % des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 21.252 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 44.896 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 0,5 % du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 52.486 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

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

PROCESSUS DE VALORISATION

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

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

UTILISATION DES IMMEUBLES

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

NOTE 7 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(000 EUR)	Immobilisations à usage propre		Autres		Total	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1.096	1.069	72	525	1.168	1.594
Entrées	0	0	155	60	155	60
Sorties	0	0	0	-493	0	-493
Amortissements	0	0	-63	-20	-63	-20
Variation de valeur	5	26	0	0	5	26
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	1.101	1.096	164	72	1.264	1.168

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 1.101 KEUR. Cette partie d’immeuble a fait l’objet d’une réévaluation de + 5 K EUR afin que sa valeur comptable corresponde à sa juste valeur au 30 septembre 2019. 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)	30/09/2019	30/09/2018
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0	0
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat	1	556
Prêts et créances	0	0
Autres	472	470
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	472	1.025
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	0	0

La rubrique “Actifs à la juste valeur via le résultat” reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IFRS 9 “Instruments financiers”, qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir note 18).

NOTE 9 ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	0
Investissements	0	0
Acquisitions	0	0
Transfert des immeubles de placement	847	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	847	0

Au 30 septembre 2019, le compte "Actifs détenus en vue de la vente" porte sur le site de Gosselies occupé par un Carrefour Market (Groupe Mestdagh) pour lequel un compromis de vente a été signé le 25 septembre 2019.

NOTE 10 CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
ACTIFS NON COURANTS	472	472	1.025	1.025		
Cautions versées	472	472	470	470	A	2
Instruments dérivés (IRS-CAP)	1	1	556	556	C	2
ACTIFS COURANTS	9.769	8.756	9.377	9.377		
Créances commerciales	4.107	4.107	4.307	4.307	A	2
Créances et autres actifs courants	1.013	0	1.043	1.043	A	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.650	4.650	4.027	4.027	A	2
TOTAL	10.241	9.229	10.402	10.402		

(000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
PASSIFS NON COURANTS	180.430	182.349	139.647	140.630		
Dettes bancaires	165.742	167.660	132.771	133.754	A	2
Instruments dérivés (IRS)	12.800	12.800	4.793	4.793	C	2
Garanties reçues	1.889	1.889	2.083	2.083	A	2
PASSIFS COURANTS	89.775	89.775	122.535	122.535		
Dettes bancaires	31.430	31.430	64.698	64.698	A	2
Autres dettes financières courantes	50.000	50.000	50.000	50.000	A	2
Dettes commerciales	5.986	5.986	5.649	5.649	A	2
Autres dettes courantes	2.359	2.359	2.188	2.188	A	2
TOTAL	270.206	272.124	262.182	263.165		

Les catégories en question suivent la classification prescrite par IFRS 9 :

- catégorie A : Actifs ou passifs financiers (y compris les débiteurs et les prêts) comptabilisés au coût amorti ;
- catégorie B : Actifs ou passifs comptabilisés à la juste valeur via le résultat net ;
- catégorie C : Actifs ou passifs obligatoirement évalués à la juste valeur via le résultat net.

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) soit 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 11 CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	de 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Total
Créances non douteuses	162	46	3.790	3.998
Clients douteux	440	0	0	440
Réductions de valeur sur clients douteux	-332	0	0	-332
SOLDE AU 30/09/2019	271	46	3.790	4.107
Créances non douteuses	197	138	3.925	4.260
Clients douteux	242	0	0	242
Réductions de valeur sur clients douteux	-195	0	0	-195
SOLDE AU 30/09/2018	244	138	3.925	4.307

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 2019, les créances douteuses s'élèvent à 440 KEUR (contre 242 KEUR au 30 septembre 2018). Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 332 KEUR (contre 195 KEUR au 30 septembre 2018). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2019 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 (108 KEUR) est soit couvert par des garanties constituées par les locataires, soit correspond à la TVA française due uniquement en cas de paiement effectif de la créance.

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

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

Les réductions de valeur ont évolué comme suit:

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	195	488
Dotations	235	0
Utilisations	-89	-244
Reprises	-9	-49
Acquisition filiales	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	332	195

NOTE 12 CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Impôts	228	349
Rémunérations et charges sociales	0	0
Autres	1.013	1.043
TOTAL	1.241	1.392

La Rubrique “Impôts” comprend des montants de TVA à récupérer.

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

NOTE 13 COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
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	99	80
Autres	232	231
TOTAL	332	311

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Capital souscrit	39.576	39.576
Frais d'augmentation de capital	-917	-917
TOTAL	38.659	38.659

Au 30 septembre 2019, le capital social s'élève à 39.576 KEUR et est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 256.252 KEUR.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital (à la création de la Société et à l'occasion des augmentations de capital subséquentes), le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2019 s'élèvent respectivement à 38.659 KEUR et à 253.353 KEUR.

L'évolution du nombre de titres depuis la constitution de la Société peut se résumer comme suit:

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500
Division par 4 de l'action en date du 23 octobre 2006	10.000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine en 2006 de la Société	2.968.125
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 3 novembre 2010	1.192.250
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 17 décembre 2012	53.186
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 31 mars 2014	1.811.169
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2015	145.538
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2016	181.918
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 19 décembre 2016	132.908
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 27 février 2018	98.391
NOMBRE D'ACTIONS AU 30 SEPTEMBRE 2019	6.595.985

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

NOTE 15 PROVISIONS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Pensions	0	0
Autres	0	21
TOTAL	0	21

Au 30 septembre 2018, les provisions se composaient exclusivement du montant relatif au solde des travaux de dépollution d'un site, telle que décrite dans la section "Facteurs de risque - 4. Risques liés à la réglementation et autres" du rapport annuel.

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	21	105
Dotations	0	0
Utilisations	-21	-84
Reprises	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	21

NOTE 16 DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Dettes financières non courantes	165.742	132.772
a. Etablissements de crédit	165.317	132.227
b. Location-financement	424	544
Dettes financières courantes	81.430	114.698
a. Etablissements de crédit	31.310	63.660
b. Location-financement	120	1.038
c. Autres - Billets de trésorerie	50.000	50.000
TOTAL	247.172	247.469

Au 30 septembre 2019, les dettes financières s'élèvent à 247.172 KEUR. Elles se répartissent en quatre types de financement :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 190.300 KEUR
- des dettes de location financement : 544 KEUR
- des crédits d'investissements : 6.327 KEUR
- des billets de trésorerie : 50.000 KEUR

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

(000 EUR)	Date	Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Avances à terme fixe	30/09/2018	188.200	62.300	115.400	10.500
	30/09/2019	190.300	30.000	76.700	83.600
Dettes de location financement	30/09/2018	1.582	1.038	544	0
	30/09/2019	544	120	424	0
Crédits d'investissements	30/09/2018	7.687	1.360	4.206	2.121
	30/09/2019	6.327	1.310	3.475	1.542
Billets de trésorerie	30/09/2018	50.000	50.000	0	0
	30/09/2019	50.000	50.000	0	0
TOTAL	30/09/2018	247.469	114.698	120.150	12.621
	30/09/2019	247.172	81.430	80.600	85.142

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 2019.

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2018	117.242	125.194	12.939	255.374
Au 30/09/2019	83.958	87.144	86.152	257.254

Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe :

Au 30 septembre 2019, 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 2020 à 2026.

Au 30 septembre 2019, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 85,2 millions EUR.

Crédits d'investissement :

Au 30 septembre 2019, Ascencio dispose de 6,3 millions EUR de crédits d'investissement auprès de banques françaises, dont les échéances s'étalent de 2019 à 2027. La majorité de ces crédits d'investissement 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 2019, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 50 millions EUR. Afin de couvrir le risque de non renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe (cf ci-avant), d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de billets de trésorerie.

Dettes à taux fixe – Dettes à taux variable

Au 30 septembre 2019, les dettes financières se composent de :

- 194.137 KEUR de dettes à taux variable (avant prise en compte des IRS (Interest Rate Swap)).
- 53.035 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 2019, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 54.939 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 2018/2019, le coût moyen de l'endettement³ (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 :

- 1,87 % après impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire incluant les charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS).
- 1,13 % 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 17 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Au 30 septembre 2019, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 78,5 % 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 un horizon de plusieurs années les taux d'intérêts se rapportant au minimum à 70 % de son endettement financier.

Au 30 septembre 2019, la couverture du risque de taux d'intérêt était composée de :

- 41 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 577.500 KEUR, dont 107.500 KEUR étaient effectifs au 30/09/2019 et 470.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 5 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 65.000 KEUR, dont 55.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2019 et 10.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

Sur base de l'endettement financier au 30 septembre 2019 et des instruments de couverture de taux actifs à cette date, le ratio de couverture³⁺⁴ est de 87,2 %.

³ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique.

⁴ Il ne s'agit pas de l'indicateur visé à l'article 8 de la loi SIR.

RAPPORT FINANCIER

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						30/09/2019	30/09/2018
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80 %	Euribor 3 mois	0	-106
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81 %	Euribor 3 mois	0	-53
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50 %	Euribor 3 mois	-150	-302
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50 %	Euribor 3 mois	-150	-302
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76 %	Euribor 3 mois	-501	-638
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70 %	Euribor 3 mois	-2.591	-2.863
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38 %	Euribor 3 mois	-128	-203
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29 %	Euribor 3 mois	-57	-86
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19 %	Euribor 3 mois	0	-73
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28 %	Euribor 3 mois	-170	-120
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34 %	Euribor 3 mois	-396	38
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39 %	Euribor 3 mois	-388	58
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40 %	Euribor 3 mois	-391	49
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35 %	Euribor 3 mois	-267	70
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15 %	Euribor 3 mois	-308	196
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18 %	Euribor 3 mois	-336	74
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26 %	Euribor 3 mois	-165	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62 %	Euribor 3 mois	-705	-21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83 %	Euribor 3 mois	-209	-25
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63 %	Euribor 3 mois	-177	7
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72 %	Euribor 3 mois	-281	20
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67 %	Euribor 3 mois	-226	23
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80 %	Euribor 3 mois	-132	10
IRS*	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65 %	Euribor 3 mois	-235	-
IRS*	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73 %	Euribor 3 mois	-123	-
IRS*	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49 %	Euribor 3 mois	-97	-
IRS*	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61 %	Euribor 3 mois	-207	-
IRS*	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53 %	Euribor 3 mois	-99	-
IRS*	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62 %	Euribor 3 mois	-405	-
IRS*	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50 %	Euribor 3 mois	-185	-
IRS*	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46 %	Euribor 3 mois	-247	-
IRS*	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46 %	Euribor 3 mois	-245	-
IRS*	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12 %	Euribor 3 mois	-60	-
IRS*	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57 %	Euribor 3 mois	-414	-
IRS*	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38 %	Euribor 3 mois	-148	-
IRS*	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58 %	Euribor 3 mois	-649	-
IRS*	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47 %	Euribor 3 mois	-155	-
IRS*	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68 %	Euribor 3 mois	-680	-
IRS*	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04 %	Euribor 3 mois	-181	-

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						30/09/2019	30/09/2018
IRS*	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,34 %	Euribor 3 mois	-471	-
IRS*	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31 %	Euribor 3 mois	-195	-
IRS*	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22 %	Euribor 3 mois	-115	-
IRS*	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22 %	Euribor 3 mois	-114	-
IRS*	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08 %	Euribor 3 mois	-46	-
CAP acheté	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15 %	Euribor 3 mois	0	8
CAP acheté	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45 %	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45 %	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25 %	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25 %	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45 %	Euribor 1 mois	0	0
CAP acheté*	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25 %	Euribor 3 mois	1	-

(*) Contrat conclu après le 30/09/2018

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

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

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

Au 30 septembre 2019, le résultat financier comprend une charge de 8,57 millions EUR (contre un produit de 3,29 millions EUR au 30 septembre 2018), représentant la variation de juste valeur des instruments financiers pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de l'IFRS 9) 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 3.453 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 13.

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

- Echéant dans l'année : 2.089 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans : 7.582 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans : 3.908 KEUR

NOTE 18 AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Instruments de couverture autorisés	12.800	4.793
Garanties reçues	1.889	2.083
TOTAL	14.689	6.876

NOTE 19 PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Cette rubrique comporte :

- Les impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5 %) des plus-values latentes sur les actifs français :
 - 30/09/2018 : 661 KEUR
 - 30/09/2019 : 903 KEUR
- Au 30/09/2018, le montant estimé de l'exit tax qui serait due en cas de fusion de la filiale Rix Retail SA dans Ascencio, soit 2.696 KEUR. La SA Rix Retail a été fusionnée par absorption par Ascencio en octobre 2018.

NOTE 20 DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Fournisseurs	5.087	4.659
Locataires	899	990
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.359	2.188
TOTAL	8.345	7.837

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)	30/09/2019	30/09/2018
Revenus immobiliers perçus d'avance	27	139
Intérêts et autres charges courus non échus	1.547	1.533
Autres	0	0
TOTAL	1.574	1.671

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 proratas d'intérêts sur dettes financières.

NOTE 22 REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Loyers	41.937	41.252
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-352	-298
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
Redevances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	41.585	40.954

NOTE 23 CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-9	-19
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	235	69
TOTAL	225	50

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

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	2.280	2.502
Refacturation de précomptes et taxes sur les immeubles loués	3.960	3.990
TOTAL	6.239	6.493

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)	30/09/2019	30/09/2018
Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.280	-2.486
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.140	-4.182
TOTAL	-6.420	-6.668

NOTE 26 FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Frais techniques récurrents		
- Réparations	-614	-525
- Redevances de garantie totale	0	0
- Primes d'assurances	0	0
Frais techniques non récurrents		
- Grosses réparations	-484	-110
- Sinistres	-66	0
TOTAL	-1.164	-635

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)	30/09/2019	30/09/2018
Commissions d'agence	-5	-60
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-12	-41
Honoraires avocats et frais juridiques	-86	-23
TOTAL	-103	-124

NOTE 28 FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Honoraires versés aux gérants (externes)	-126	-115
Charges internes de gestion d'immeubles	-1.307	-1.048
TOTAL	-1.432	-1.163

NOTE 29 AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Assurances	-31	-57
Taxes et impôts à charge de la Société	-281	-39
Renting immobilier, emphytéoses, charges locatives	-220	-219
Autres	1	0
TOTAL	-531	-315

NOTE 30 FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Frais de personnel	-1.055	-1.009
Rémunération du gérant statutaire	-923	-897
Rémunération des administrateurs	-183	-214
Frais de fonctionnement	-750	-534
Honoraires	-509	-1.358
Taxe OPC	-323	-310
Amortissements	-64	-61
TOTAL	-3.807	-4.383

La diminution des frais généraux est liée aux frais relatifs à la due diligence d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'élevaient à 0,82 million EUR.

NOTE 31 AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Autres produits d'exploitation	117	7
Autres charges d'exploitation	-44	-21
TOTAL	73	-15

NOTE 32 RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Moins-value sur vente d'immeubles de placement	-133	-15
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	1.096	0
TOTAL	963	-15

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	6.327	3.513
Valeur comptable des immeubles vendus	-5.364	-3.527
TOTAL	963	-15

NOTE 33 VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7.012	15.906
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-7.411	-11.765
TOTAL	-399	4.141

NOTE 34 REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Intérêts et dividendes perçus	0	0
TOTAL	0	0

NOTE 35 CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-2.498	-2.592
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-1.878	-3.779
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.878	-3.779
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
(-) Autres charges d'intérêts	0	0
TOTAL	-4.376	-6.370

NOTE 36 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Frais bancaires et autres commissions	-388	-410
TOTAL	-388	-410

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

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	8.570	3.292
TOTAL	8.570	3.292

NOTE 38 IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2019	30/09/2018
SOCIÉTÉ MÈRE		
Résultat avant impôts	20.637	34.263
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable à la Société	-20.637	-34.263
Résultat imposable	0	0
Impôt au taux ordinaire	0	0
Autres impôts	-176	-108
Impôts différés	-242	-122
FILIALES		
Impôts exigibles	-312	-297
TOTAL	-730	-526

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, ainsi que les montants d'exit tax.

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 espagnole Ascencio Iberia SA est 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 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.

	30/09/2019	30/09/2018
Résultat net de l'exercice - (000 EUR)	21.348	34.024
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.595.985
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	3,24	5,16

Le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice clôturé au 30 septembre 2019 se compose

- des 6.595.985 actions existant au début de l'exercice.

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

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

NOTE 40 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)	30/09/2019	30/09/2018
Revenus locatifs		
Mestdagh SA	4.242	3.979
Equilis SA	73	72
Achats de services		
Equilis SA	0	0
Rémunération du gérant	923	897
Rémunérations octroyées aux administrateurs du gérant	183	214
Actif		
Créances commerciales Mestdagh SA	310	409
Créances commerciales Equilis SA	19	20

Les rémunérations octroyées aux dirigeants du gérant statutaire sont mentionnées dans la note 41 ci-après.

NOTE 41 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

La rémunération d'Ascencio SA, gérant statutaire, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué, soit 923 KEUR pour l'exercice écoulé (897 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 183 KEUR pour l'exercice écoulé (214 KEUR pour 2017/2018). Ces montants sont répercutés par Ascencio SA à la Société. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra. Ces rémunérations ne seront payées qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

Enfin, la rémunération pour l'exercice écoulé des dirigeants effectifs de la Société, Vincent H. Querton, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux s'est élevée à 829 KEUR au total.

NOTE 42 FILIALES

FILIALES	Participation directe	Participation indirecte
ETUDIBEL SA - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 883 633 970	100 %	Néant
SCI CANDICE BRIVES Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI HARFLEUR 2005 Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI KEVIN Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LA PIERRE DE L'ISLE Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI MAS DES ABEILLES Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI ZTF ESSEY LES NANCY Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI CANNET JOURDAN Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI DE LA COTE Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI DU ROND POINT Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI SEYNOD BARRAL Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI CLERMONT SAINT JEAN Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES HALLES DE CRECHES Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES HALLES DE LOZANNE Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES PORTES DU SUD Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI GUYANCOURT Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI TESTE DE BUCH Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI VIRIAT Tour Pacifc, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100 %	Néant

NOTE 43 RÉMUNERATION DU COMMISSAIRE

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Audit des comptes	46	44
Autres missions effectuées par le Commissaire	14	11
TOTAL	60	55

NOTE 44 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 DE ASCENCIO SCA
POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2019 -
COMPTES CONSOLIDÉS

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Ascencio SCA ("la Société") et de ses filiales (conjointement "le Groupe"), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

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 délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés d'Ascencio SCA durant 12 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant le bilan consolidé au 30 septembre 2019, ainsi que le compte de résultats consolidé et l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total du bilan consolidé s'élève à 635.806 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 21.348 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 30 septembre 2019, 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), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. 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

VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

- Ascencio possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 623 millions au 30 septembre 2019 représentant 98% du total du bilan consolidé. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé et sur les fonds propres.
- Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont nommés par la direction du Groupe. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.
- Le portefeuille (à l'exclusion des projets de développement) est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en compte en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- La valorisation du portefeuille est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjugué au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.

Comment notre audit a traité le point clé de l'audit

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

Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des 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 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.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- 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 observations 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 en interdit la publication.

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 sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'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 sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

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

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 base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 134 du code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux 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, le 3 décembre 2019

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

COMPTES STATUTAIRES

ACTIF (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	0	0
C Immeubles de placement	470.471	443.983
D Autres immobilisations corporelles	1.264	1.168
E Actifs financiers non courants	98.479	106.286
F Créances de location-financement	0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H Actifs d'impôts différés	0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	570.214	551.437
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	847	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location-financement	0	0
D Créances commerciales	3.169	3.478
E Créances fiscales et autres actifs courants	47.672	50.289
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.215	2.227
G Comptes de régularisation	297	168
TOTAL ACTIFS COURANTS	55.199	56.162
TOTAL DE L'ACTIF	625.413	607.599

RAPPORT FINANCIER

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
CAPITAUX PROPRES		
A Capital	38.659	38.659
B Primes d'émission	253.353	253.353
C Réserves	49.599	37.825
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	51.635	42.945
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.049	-10.221
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	-4.451	-7.743
m. Autres réserves	12.464	12.843
D Résultat net de l'exercice	21.348	34.024
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	362.959	363.862
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	174.563	121.942
A Provisions	0	21
B Dettes financières non courantes	160.724	116.044
a. Etablissements de crédit	160.300	115.500
b. Location-financement	424	544
C Autres passifs financiers non courants	12.935	5.216
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres passifs non courants	0	0
F Passifs d'impôts différés	903	661
II PASSIFS COURANTS	87.891	121.796
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	80.120	113.338
a. Etablissements de crédit	30.000	62.300
b. Location-financement	120	1.038
c. Autres	50.000	50.000
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.241	6.885
a. Exit tax	0	0
b. Autres	6.241	6.885
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	1.531	1.574
TOTAL DU PASSIF	262.454	243.739
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	625.413	607.599

RAPPORT FINANCIER

(000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
I	Revenus locatifs	31.472	29.609
III	Charges relatives à la location	-138	24
RÉSULTAT LOCATIF NET		31.334	29.633
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.786	4.590
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.967	-4.707
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	16	58
RÉSULTAT IMMOBILIER		31.170	29.574
IX	Frais techniques	-1.088	-382
X	Frais commerciaux	-81	-82
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-348	-302
XII	Frais de gestion immobilière	-1.419	-1.143
XIII	Autres charges immobilières	-394	-106
CHARGES IMMOBILIÈRES		-3.330	-2.015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		27.840	27.559
XIV	Frais généraux	-3.634	-4.204
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	522	425
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		24.728	23.779
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	963	-15
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1.995	783
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		23.697	24.547
XX	Revenus financiers	8.387	9.367
XXI	Charges d'intérêts	-4.098	-5.918
XXII	Autres charges financières	-374	-383
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.974	6.650
	- Variation de valeur des instruments de couverture	-8.570	3.292
	- Quote-part de la variation de valeur des participations financières liée aux immeubles	1.595	3.358
RÉSULTAT FINANCIER		-3.059	9.716
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		20.637	34.263
XXV	Impôt des sociétés	-418	-239
XXVI	Exit Tax	1.129	0
IMPÔTS		711	-239
RÉSULTAT NET		21.348	34.024
Résultat net de base et dilué (€/action)		3,24	5,16

RAPPORT FINANCIER

ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
I	RÉSULTAT NET	21.348	34.024
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	176	194
A	Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	171	168
H	Autres éléments du résultat global (*)	5	26
	RÉSULTAT GLOBAL	21.524	34.219

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

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
A	RÉSULTAT NET	21.348	34.024
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	-1.738	11.598
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-399	4.141
	- exercice comptable	-399	4.141
	- 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 (-)	-8.570	3.292
	- exercice comptable	-8.570	3.292
	- 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	7.230	4.165
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1^{ER}, AL. 1^{ER}	20.048	12.334
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	3.038	10.093

RAPPORT FINANCIER

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13/07/2014, MODIFIÉ PAR L'ARRÊTÉ ROYAL DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR		30/09/2019 (000 EUR)	30/09/2018 (000 EUR)
RÉSULTAT NET STATUTAIRE		21.348	34.024
(+)	Amortissements	64	61
(+)	Réductions de valeur	138	-24
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-1.595	-3.358
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	8.570	-3.292
(+/-)	Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	0	0
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-963	15
(+/-)	Variation de la juste valeur des biens immobiliers	1.995	-783
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		29.557	26.643
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	-4.496	-3.749
(-)	Plus-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	0
(+)	Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		-4.496	-3.749
TOTAL ((A + B) x 80 %)		20.048	18.315
(-)	DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	0	-5.982
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		20.048	12.334
MONTANT DISTRIBUÉ		23.086	22.426
^(*) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés			
% DISTRIBUÉ DU RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		78,11 %	84,17 %

RAPPORT FINANCIER

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

(000 EUR)			Réserves*				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2018	38.659	253.353	42.945	-10.221	-7.743	12.843	34.024	363.861
Distribution de dividendes							-22.426	-22.426
Affectation aux réserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Augmentation de capital								0
Résultat net							21.348	21.348
Autres éléments reconnus dans le résultat global			5	171				176
Reclassification des réserves			4.544			-4.544		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2019	38.659	253.353	51.635	-10.049	-4.451	12.464	21.348	362.959

*** Réserves :**

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

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

C.e. : Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

C.m. : Autres réserves.

LEXIQUE DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE ("IAP")

On entend par "IAP" un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Ascencio utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Mesures Alternatives de Performance (APM – Alternative Performance Measures) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces IAP ont été définis par Ascencio dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

LOYERS CONTRACTUELS

Définition :

Il s'agit des loyers en base annuelle à la date de clôture des comptes, tels que définis contractuellement dans les baux, après déduction des gratuités d'occupation consenties aux locataires.

Utilité :

Cet IAP

- permet d'estimer les loyers générés par le portefeuille d'immeubles sur les 12 mois à venir à compter de la date de clôture, sur base de la situation locative à cette date ;
- permet de calculer le rendement brut du portefeuille à une date donnée (Loyers contractuels / Valeur d'investissement).

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT

Définition :

Il s'agit du coût moyen des dettes financières, obtenu en divisant les charges de ces dettes sur base annuelle par la dette moyenne pondérée de la période.

Le numérateur correspond à la somme

- des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats, annualisées.
- des commissions de non utilisation de crédits et aux frais de mise en place des crédits, annualisés

Le dénominateur correspond au niveau moyen des dettes financières en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, location-financement, billets de trésorerie).

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

Utilité :

La Société se finance en partie par endettement financier. Cet IAP permet de mesurer le coût de cette source de financement et son impact sur les résultats. Il permet également une analyse de son évolution dans le temps.

Réconciliation :

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.

		30/09/2019	30/09/2018
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		4.376	6.370
Commissions de non utilisation de crédits		313	331
Frais de mise en place des crédits		33	37
Variation de valeur des options CAP		17	62
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	4.739	6.800
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	252.755	253.138
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	1,87 %	2,69 %

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)		30/09/2019	30/09/2018
Dettes financières à taux fixe		53.035	55.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		107.500	112.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		55.000	55.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	215.535	222.500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		31.636	24.969
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	247.172	247.469
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	87,20 %	89,91 %

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

		30/09/2019	30/09/2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	33.879	33.912
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	41.585	40.954
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	81,5 %	82,8 %



GEMO

de vêtements & chaussures

du lundi au samedi
9h30 à 19h30

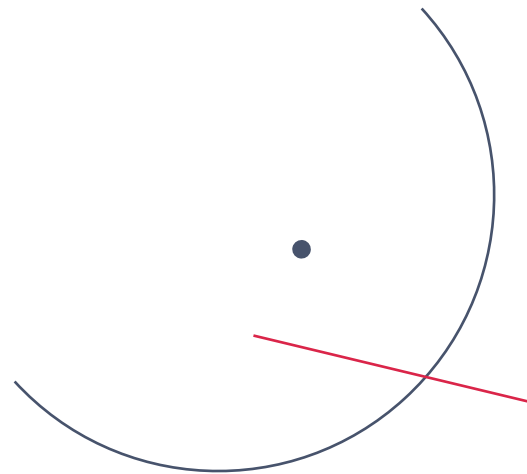
vos achats 24h/24
www.gemo.fr

GENERALE D'OPTIQUE
LA FIN DES LUNETTES CHERES



Facteurs de risque

179



Facteurs de risque

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.

•

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 sous le même format et/ou le même concept. 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 retail parks.

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
La conjoncture économique Détérioration substantielle de la conjoncture économique.	• Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée. • 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. • Gel de l'indexation des loyers. • Insolvabilité et/ou faillite des locataires. • Baisse de la juste valeur des immeubles.	• 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 Real Estate Account managers et de Property managers. • Diversification régionale des immeubles. • Diversification sectorielle : alimentaire, bricolage, textile, loisirs,... • Loyer moyen de marché. • Caractère défensif du secteur alimentaire au sein du portefeuille d'Ascencio.
Le marché de l'immobilier commercial Diminution de la demande en immobilier commercial, vacance locative, pression sur conditions locatives.	• Diminution du taux d'occupation. • Diminution des revenus locatifs. • Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation. • Baisse de la juste valeur des immeubles.	• Veille de la concurrence commerciale. • 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 retail parks de périphérie. • Amélioration constante des problématiques d'accessibilité, de visibilité et d'attractivité commerciale. • Acteur flexible sur le marché de l'immobilier commercial en réponse aux besoins de la clientèle.
E-commerce	• Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée. • 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.	• Réflexion stratégique constante. • Proximité avec les locataires intégrant l'omnicanalité dans les magasins existants. • Modularité des cellules et adaptation des sites et des parkings. • Résilience du secteur alimentaire. • Proactivité dans la gestion locative. • Marketing des sites.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Risque de déflation Les baux d'Ascencio sont indexés sur base de l'indice santé en Belgique, sur base de l'indice des coûts de construction ("ICC") ou de l'indice des loyers commerciaux ("ILC") en France et, en Espagne, sur base de l'indice des prix à la consommation ("IPC") de sorte que ces revenus sont exposés au risque de déflation.	• Détérioration du résultat net de la Société.	• 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".
Risque sur la liquidité de l'action Ascencio Les actions d'Ascencio souffrent encore d'une liquidité limitée. Pour plus d'informations sur la liquidité de l'action, il est renvoyé au chapitre "Ascencio en bourse" du présent rapport.	• Difficulté d'accès au marché des capitaux. • Impact en terme d'image.	• Dialogue fréquent avec le marché des capitaux par le biais des analystes financiers et participation à des road shows afin d'améliorer la notoriété de la Société auprès des investisseurs institutionnels et du grand public. • Cotation de l'action en continu et mise en place d'un contrat de "liquidity provider"¹ avec Petercam et Kempen. • Construction d'une relation de confiance avec les actionnaires existants. • Rentrée dans l'indice EPRA.
Risque de concentration sectorielle ou géographique La concentration sur un secteur accroît le risque en cas d'évolution négative du marché lié à ce secteur.	• Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée. • 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.	• Attention particulière portée lors de l'analyse des dossiers d'investissements et critères d'analyse. • Veille permanente des KPI relatifs à la concentration et (re)définition, le cas échéant, de la politique d'investissement et d'arbitrage. • Respect scrupuleux du seuil de 20 % imposé par la loi SIR.

¹ Ce contrat permet une surveillance de la circulation des titres et une éventuelle intervention afin d'éviter, autant que possible, qu'un déséquilibre accidentel et passager entre l'offre et la demande ne se traduise par une variation importante et injustifiée du cours.

RISQUES OPÉRATIONNELS

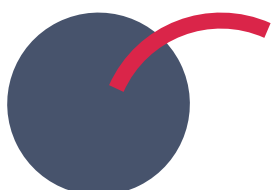
Il résulte de la concrétisation de la stratégie d'investissement de la Société un patrimoine immobilier diversifié géographiquement et de manière sectorielle. En termes de gestion, le portefeuille d'Ascencio est géré tant au niveau de la gestion locative que technique principalement en interne pour la 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
Stratégie Choix d'investissements inadéquats.	• Rendements prévus non atteints. • Portefeuille ne répondant pas à la demande. • Vide locatif. • Diminution de la juste valeur du portefeuille.	• Définition et mise en œuvre d'une stratégie d'investissement claire et cohérente. • Expérience des administrateurs et de la direction. • Procédure d'approbation éclairée des investissements par le conseil d'administration sur avis du comité d'investissement. • Analyse stratégique des risques liés à chaque acquisition. • Evaluation et audit interne et externe de chaque dossier d'acquisition.
Analyse des investissements 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.	• Rendements estimés non atteints. • Bâtiments non conformes aux standards et aux exigences de qualité de la Société.	• Analyse stratégique et immobilière par la direction et le conseil d'administration. • Due diligence rigoureuse au niveau technique, juridique, financier, fiscal et environnemental, adaptée aux standards de marché et aux spécificités de chaque acquisition. • Estimation du bien par l'expert immobilier de la Société. • Négociation avec les vendeurs de garanties d'actif/passif et de garanties spécifiques selon les usages.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Projets en état futur d'achèvement, de redéveloppement ou de réaffectation commerciale Risques liés 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.	• Impossibilité d'obtenir les permis de construire et/ou d'implantation commerciale. • Retards importants non justifiés et dépassement de budget. • Faillite des sous-traitants. • Rendements estimés non atteints.	• Accompagnement par des conseillers externes spécialisés dans le cadre des redéveloppements ou de modification de la destination commerciale. • Engagement d'entreprises chevronnées présentant des garanties suffisantes en termes de professionnalisme et de solvabilité. • 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. • 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.
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	• 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. • Impact sur la capacité de distribution du dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables.	• Evaluation trimestrielle du portefeuille réalisée par plusieurs experts indépendants favorisant, le cas échéant, la prise de mesures correctives. • 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. • Portefeuille diversifié comprenant différents types d'actifs assujettis à différentes tendances.
Risque de vide locatif Circonstances imprévues telles que faillites, déménagements, ... Non-renouvellement à l'échéance. Risque élevé résultant de la faculté impérative de résiliation des baux commerciaux à chaque échéance triennale.	• Diminution des revenus locatifs. • Baisse de la juste valeur du portefeuille. • Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation.	• Accompagnement des projets commerciaux des locataires par une équipe interne dynamique et une action concrète du propriétaire en termes d'animation commerciale, en ce qui concerne la propreté, l'esthétique et la sécurité d'un site. • Diversification géographique du portefeuille sur plus d'une centaine de sites en Belgique, en France et en Espagne. • Diversification sectorielle et échéance des baux étalées. • Commercialisation dynamique et proactive des cellules vides, accompagnée d'agents spécialisés. • Négociation de conditions locatives, en ce compris des clauses compensatoires de rupture, équilibrées visant à pérenniser la relation contractuelle. • 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.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Risque de vétusté et de détérioration des immeubles 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. L'obsolescence touche cependant moins le secteur commercial où le propriétaire n'est responsable que de la coque et non des aménagements intérieurs.	• Réalisation de gros travaux et risques liés (dépassement de planning, budget, défaillance des sous-traitants, chômage du bâtiment, ...). • Atteinte à l'attractivité commerciale des bâtiments dont il peut résulter un vide locatif. • Diminution de la juste valeur des immeubles.	• Planning annuel et à moyen terme des gros travaux intégrant les contraintes des locataires. • Budget annuel conséquent intégré dans les prévisions de cash-flow de la Société. • Choix comparatifs des prestataires sur appel d'offre et négociation des garanties adéquates de bonne fin. • Politique d'entretien périodique suivie par l'équipe property et visites régulières des sites suivies d'un reporting.
Risque de destruction des immeubles Dommages occasionnés par des incendies, inondations, explosions ou toute autre catastrophe naturelle.	• Perte définitive ou temporaire de revenus locatifs. • Augmentation du vide locatif.	• 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. • Diversification géographique du portefeuille. • Suivi des obligations de mise en conformité transférées aux locataires au terme des baux.
Risque d'insolvabilité des locataires Risque de non-paiement des loyers et de faillite des locataires.	• Diminution des revenus locatifs. • Vide locatif inattendu. • Frais de justice. • Frais de recommercialisation à exposer. • Risque de relocation à un prix inférieur.	• Critères précis de sélection des nouveaux locataires. • Proximité avec les locataires et échanges fréquents. • Diversification sectorielle et des enseignes. • Paiement anticipatif des loyers et garanties locatives de marché destinées à couvrir une partie des engagements éventuellement non respectés. • Procédures rigoureuses de suivi des créances.



Pour plus d'informations sur l'état des créances, il est renvoyé au chapitre "Rapport financier" du présent rapport.

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'informations 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
Risque de taux d'intérêt Fluctuation des taux d'intérêts et augmentation des marges de crédit. Le risque de fluctuation des taux d'intérêts ne concerne que la dette à taux variable.	• Augmentation du coût de la dette. • Détérioration du résultat net de la Société. • Détérioration du résultat distribuable.	• 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. • Diversification des formes de financement. • Mise en place de crédits à taux fixe et d'instruments de couverture de taux. • Echelonnement régulier des échéances des conventions de crédit conclues. Les mesures prises en vue d'atténuer le risque de taux d'intérêts et de fluctuation des marges de crédit sont plus amplement décrites aux notes en annexe aux états financiers consolidés compris dans le présent rapport.
Risque de liquidité Indisponibilité du financement ou de la durée souhaitée. Ce risque doit être appréhendé avec le risque de résiliation anticipée des lignes de crédit en cas de non-respect des covenants notamment du ratio d'endettement "SIR" fixé à 65 % tel que développé ci-dessous.	• Non renouvellement ou résiliation des lignes de crédit existantes entraînant des coûts additionnels de restructuration et éventuellement des coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits. • Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée. • Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales.	• Politique de financement et de couverture prudente. • 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). • Diversification des relations bancaires. • Politique de trésorerie rigoureuse. • Actionnaires de référence solides.

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Risque de contrepartie Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires.	• Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée. • Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales.	• 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). • Diversification des relations bancaires.
Instruments de couverture Risque de variation de la juste valeur des produits dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêt.	• Complexité, volatilité et forte variation possible de la juste valeur des instruments de couvertures et impact sur la NAV telle que publiée en IFRS² et sur le résultat. • Risque de contrepartie.	• 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. • Tous les produits sont détenus à des fins de couverture et non spéculative.
Risque de taux de change Risque de fluctuation des devises pour des activités en dehors de la zone euro.	• Ascencio investit exclusivement en Belgique, en France et en Espagne. Tous les loyers et tous les crédits sont libellés en euros. La Société ne prend donc aucun risque de change.	NA.
Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats (covenants), notamment en matière de ratios financiers.	• Résiliation éventuelle des conventions de crédits en cas de non-respect des covenants et partant coût supplémentaire de refinancement.	• La Société négocie avec ses contreparties des covenants conformes aux pratiques du marché et compatibles avec ses estimations quant à l'évolution de ces paramètres.
Article 617 du code des sociétés Dans le cadre de l'article susmentionné, la distribution de dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves distribuables.	• Rendement du dividende limité pour l'actionnaire.	• Veiller à maintenir voire à augmenter les bénéfices de la Société. • Mettre en réserve de manière régulière une partie du bénéfice réalisé. Pour plus d'informations sur le calcul de l'article 617 et la marge restante, il est renvoyé au chapitre "Synthèse des comptes consolidés" du présent rapport.

² Vu que les instruments de couverture choisis par Ascencio ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon l'IAS 39, l'application des normes comptables IFRS impose que la variation positive ou négative de leur juste valeur soit reprise intégralement dans le compte de résultats de la Société (IAS 39 - Variation de la juste valeur des instruments financiers).

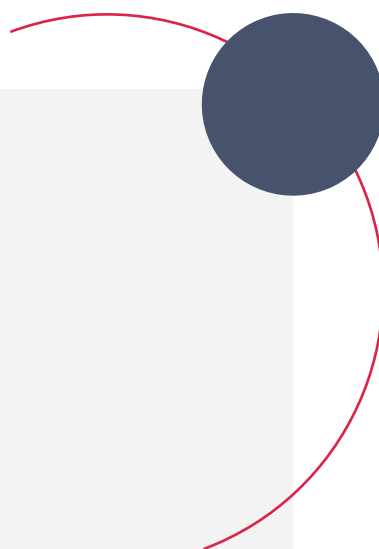


RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET AUTRES

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
Risque lié au non-respect du régime SIR Non-respect du régime légal SIR/SIIC.	• Perte d'agrément et perte corrélative du régime de transparence fiscale. • Non-respect des covenants et obligation de remboursement anticipé des crédits. • Impact négatif sur les résultats et/ou sur la NAV.	• Professionnalisme des équipes et surveillance du respect des obligations légales. • Dialogue constant avec l'autorité de marché dans le cadre du contrôle prudentiel. • Participation de la Société dans les organisations représentant le secteur des SIR dont notamment le Be-REIT. • Veille législative et collaboration avec des cabinets d'avocats et fiscalistes de renom.
Modifications des règles comptables internationales ("IFRS")	• Influence sur le reporting, les exigences en matière de capital et l'utilisation de produits financiers.	• Suivi constant des évolutions en la matière et appréciation de leur impact. • Discussion fréquente avec le commissaire de la Société quant à ces évolutions.



DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Modification de la législation fiscale Toute modification de la législation fiscale pourrait impacter la Société.	• Influence potentielle sur le prix d'acquisition ou de vente. • Impact potentiel sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.	• Veille continue de l'évolution législative et assistance, le cas échéant, de conseillers spécialisés en la matière. • Participation de la Société dans les organisations représentant le secteur des SIR dont notamment le Be-REIT. • Veille continue de l'évolution législative et assistance, le cas échéant, de conseillers spécialisés en la matière. • Participation de la Société dans les organisations représentant le secteur des SIR dont notamment le Be-REIT.
Modification de la législation en matière d'implantation commerciale, d'urbanisme	• 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. • Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.	• Veille constante de l'évolution législative en ces matières et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. • Veille et renforcement de l'attractivité commerciale du portefeuille d'Ascencio. • Echanges constants avec les autorités compétentes en cette matière.
Modification potentielle de la législation en matière environnementale	• Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV. • Coûts de dépollution éventuels.	• Veille constante de l'évolution législative en ces matières et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. • 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.
Modification potentielle de la réglementation De nouvelles législations ou réglementations pourraient entrer en vigueur ou être adaptées. Toute législation ou réglementation peuvent en outre être susceptibles de nouvelles interprétations dans leur application par les autorités ou les tribunaux.	• Influence négative sur les activités de la Société, son résultat, sa rentabilité et, d'une manière générale, sur sa situation financière.	• Veille constante des évolutions législatives et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. • Participation à diverses associations regroupant des professionnels du secteur et lobbying. • Reporting périodique sur base d'un tableau de suivi compliance au comité d'audit.

AUTRES RISQUES

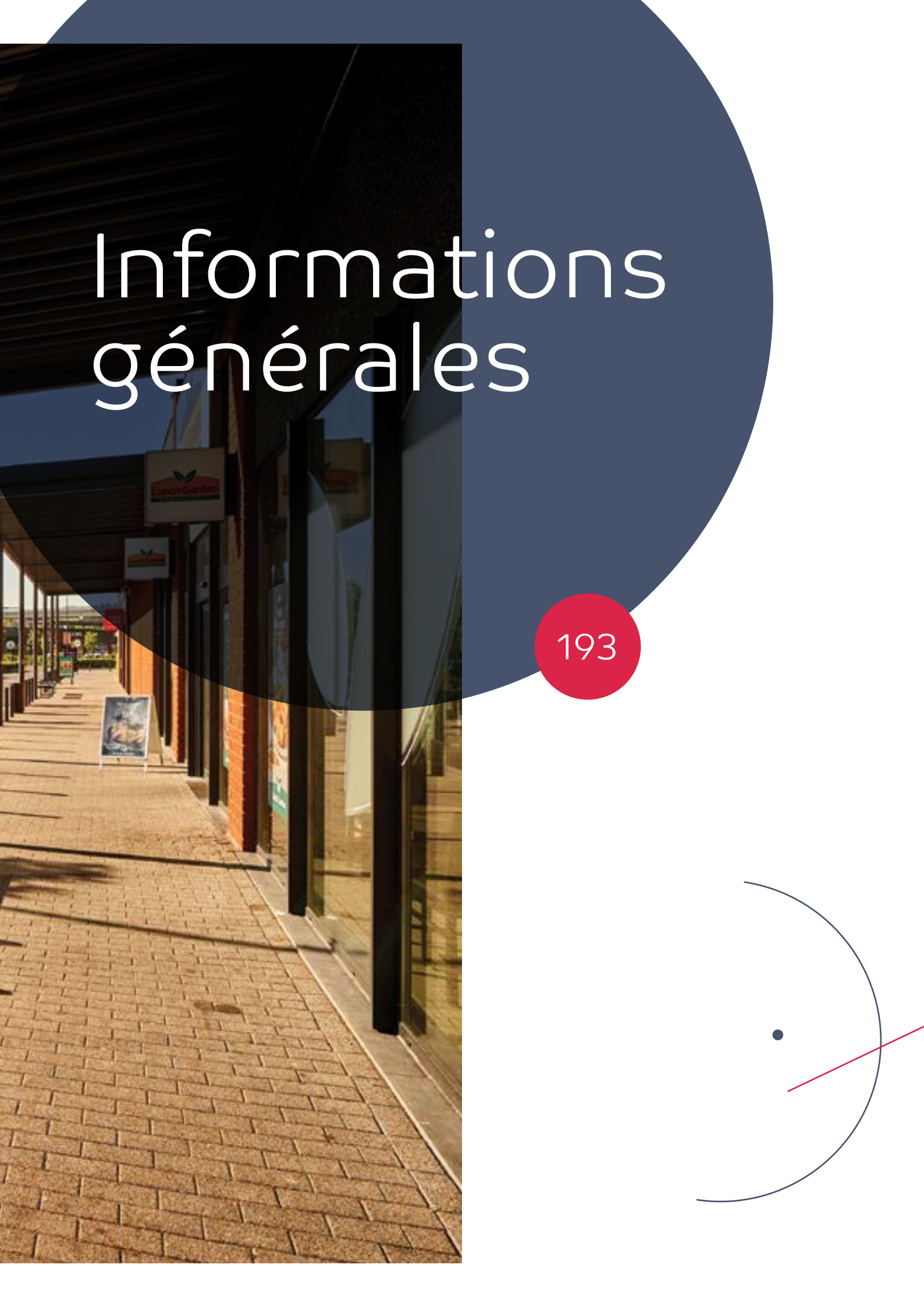
DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	FACTEURS D'ATTÉNUATION ET MAÎTRISE
Risque lié aux membres de l'équipe Risque lié au départ inattendu d'un collaborateur clé.	• Impact négatif sur le développement et la croissance de la Société. • Désorganisation temporaire de la Société.	• Politique de ressources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





Informations générales

193



Informations générales

| IDENTIFICATION

Dénomination

La dénomination de la Société est “Ascencio” précédée ou suivie des mots “Société Immobilière Réglementée publique de droit belge” ou “SIR publique de droit belge”.

Constitution, forme juridique et publication

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

Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet d’Ascencio (www.ascencio.be).

Siège social

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

La succursale d’Ascencio en France est établie cours Valmy 11/13 - Tour Pacific - 92977 Paris La Défense.

Objet – Article 4 des statuts

La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par biens immobiliers, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;

iv. les actions de Sociétés Immobilières Réglementées publiques ou de Sociétés Immobilières Réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

vi. les actions de SICAFI publiques;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux SICAFI publiques;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "Real Estate Investment Trusts", en abrégé "REIT's");

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

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toute activité liée à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

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

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

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

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

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

Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

Capital social

Le capital social d'Ascencio est de 39.575.910 EUR. Il est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/six millions cinq cent nonante cinq mille neuf cent quatre-vingt-cinquième du capital social et entièrement libérées.

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

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

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

Il n'existe ni droit, ni privilège, ni restriction attaché à différentes catégories d'actions.

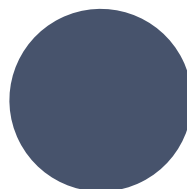
Capital autorisé

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de 39.575.910 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.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication au Moniteur belge de l'autorisation accordée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2019 à savoir le 28 novembre 2019.

Elle est renouvelable.

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 additionnelles à traiter doivent parvenir à la Société au plus tard le vingt-deuxième (22^{ème}) jour qui précède la date de l'assemblée générale.

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

Admission à l'assemblée

La procédure d'enregistrement se déroule comme suit:

- les détenteurs d'actions nominatives devront être inscrits dans le registre des actions nominatives d'Ascencio le quatorzième (14^{ème}) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la "date d'enregistrement") pour le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent participer à l'assemblée générale.

- les propriétaires d'actions dématérialisées devront notifier à leur intermédiaire financier ou teneur de compte agréé au plus tard le quatorzième (14^{ème}) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la "date d'enregistrement") le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent être enregistrés et pour lequel ils souhaitent participer à l'assemblée générale.

Seules les personnes qui sont actionnaires à la date d'enregistrement auront le droit de participer et de voter à l'assemblée générale, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

La confirmation de la participation se déroule comme suit:

- les actionnaires qui ont l'intention d'assister à l'assemblée générale doivent notifier leur intention de participation à l'assemblée générale au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée. En supplément de la procédure d'enregistrement décrite ci-dessus, les actionnaires devront prévenir Ascencio par lettre ordinaire, par fax ou par courriel de leur intention d'assister à l'assemblée au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée.

Conformément aux articles 547 et 547bis du code des sociétés, les actionnaires peuvent également se faire représenter par un mandataire, en utilisant le formulaire de procuration établi par la Société. Ce formulaire pourra être obtenu sur le site internet de la Société (www.ascencio.be) ou sur simple demande auprès de la Société.

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

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

Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

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

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

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

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

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

Il est précisé à l'article 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 révoquables ad nutum.

Le conseil d'administration du gérant statutaire élit parmi les membres désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh un président et se réunit sur convocation de ce dernier ou de deux administrateurs, laquelle convocation est effectuée au moins 24 heures avant la réunion.

Le conseil d'administration du gérant statutaire a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société,

à l'exception de ceux réservés par la loi ou par les statuts à l'assemblée générale ordinaire. Aussi longtemps qu'Ascencio SA sera le gérant statutaire de la Société, elle sera représentée suivant ses propres règles en matière de représentation générale et de gestion journalière.

Statuts d'Ascencio SCA

Les statuts d'Ascencio SCA ont été modifiés pour la dernière fois le 17 octobre 2019. Les statuts sont disponibles au greffe du tribunal de commerce de Charleroi, au siège d'Ascencio et enfin, sur son site internet (www.ascencio.be).

Le commissaire

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

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

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

La société Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représentée par Kathleen De Brabander, dont le siège social est sis Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J à 1930 Zaventem, a été désignée par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 31 janvier 2017 pour un terme de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2020.

Les experts immobiliers

Conformément à la réglementation applicable, Ascencio SCA fait appel à plusieurs experts indépendants dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

Les experts ne sont pas liés, n'ont pas de lien de participation avec les actionnaires de référence, n'exercent pas de fonction de gestion auprès de la Société et n'ont pas d'autre lien ou de relation avec elle de nature à affecter leur indépendance.

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

Les experts sont désignés pour un terme de maximum 3 ans, renouvelable. Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans. Afin de respecter ce prescrit, la Société a mis en place un système de rotation de ses experts et de la partie du portefeuille qu'ils expertisent.

A la fin de chaque exercice, les experts évaluent les biens immobiliers de façon détaillée et cette évaluation lie la Société pour l'établissement des comptes annuels. En outre, à la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice, les experts actualisent l'évaluation globale des biens immobiliers en fonc-

tion 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.

Conformément à l'article 24 de la loi SIR, Ascencio procède tous les 3 ans à la rotation de ses experts.

Les experts immobiliers de la Société sont jusqu'au 30 septembre 2021 :

BELGIQUE	Jones Lang LaSalle SPRL	Greet Hex	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles
	Cushman & Wakefield SPRL	Emeric Inghels	Avenue des Arts 58 1000 Bruxelles
	CBRE SA	Tom Maes	Avenue Lloyd George 7 1000 Bruxelles
FRANCE	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Patrice Roux	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Nicolas Cadoux	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
ESPAGNE	Cushman & Wakefield	James Bird	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6ª Planta 28006 Madrid

Le service financier

La Société fait appel pour son service financier à BNP Paribas Fortis Banque SA.

Informations historiques incluses par référence

Les rapports financiers annuels, les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels des trois derniers exercices sont inclus par référence dans le présent document et peuvent être consultés au siège social ou téléchargés sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Les conclusions des experts immobiliers actualisées à la fin des trois premiers trimestres conformément à la législation applicable sont également incluses par référence (article 47§2 de la loi SIR).

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société ou par voie électronique sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

- derniers statuts de la Société ;
- informations financières historiques de la Société ;
- rapports annuels incluant les rapports du commissaire et des experts immobiliers ;
- communiqués de presse.

L'acte constitutif et les statuts sont disponibles sur le site du Moniteur belge : www.ejustice.just.fgov.be.



CADRE LÉGAL

STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE

Depuis sa création en 2006, Ascencio bénéficiait du statut SICAFI.

Le 18 décembre 2014, Ascencio adopte le statut de Société Immobilière Réglementée publique, en abrégé “SIRP”.

En cette qualité, la Société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014, modifiée par la loi du 22 octobre 2017, et de l’arrêté royal du 13 juillet 2014, modifié par l’arrêté royal du 23 avril 2018 (“la Loi”).

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

En tant que SIRP, la Société bénéficie d’un régime fiscal de transparence. Les résultats (revenus locatifs) sont exonérés d’impôts des sociétés au niveau de la SIRP mais pas au niveau de ses filiales.

Afin de préserver son statut, la SIRP respecte les contraintes édictées par la loi et notamment de :

- (i) mettre des biens immobiliers à disposition d’utilisateurs, (ii), dans les limites du cadre légal, posséder d’autres types de biens immobiliers (actions dans des sicaf publiques, droits de participation dans des OPC, actions émises par d’autres REIT et certificats fonciers), et (iii), dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, 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 actionnariat en free float ;
- se conformer à des règles strictes concernant les conflits d’intérêts et les structures de contrôle interne.

La SIRP peut avoir des filiales contrôlées exclusivement ou conjointement, ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ; la SIRP est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

RÉGLEMENTATIONS SPÉCIALES APPLICABLES À LA SIR PUBLIQUE

Patrimoine immobilier

Les actifs de la SIRP doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d’actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d’utilisateur ou locataire ; aucune opération de la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment “un seul ensemble immobilier”.

Comptabilité

La législation européenne stipule que les SIR publiques, comme toutes les autres sociétés cotées en bourse, sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. Par ailleurs, une SIR publique (comme une SIR institutionnelle) doit, dans le cadre de l'application de la Loi, également établir ses comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS.

Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une SIR, les SIR doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

Valorisation des immeubles

La juste valeur d'un bien immobilier déterminé est estimée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier. Cette juste valeur est actualisée par cet expert à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, en vertu de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien immobilier concerné. Ces valorisations sont contraignantes pour la SIR publique en ce qui concerne la composition de ses comptes annuels statutaires et consolidés.

En outre, l'expert immobilier devra dans certains cas valoriser le bien immobilier déterminé. C'est entre autres le cas lors de l'émission des actions ou dans le cas d'une fusion, d'une scission ou d'une opération assimilée.

Le bien immobilier détenu par une SIR publique n'est pas amorti.

Pay-out ratio

La SIRP doit distribuer à titre de rémunération du capital un montant correspondant au moins à la différence positive entre

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

Cette obligation ne s'applique que si le résultat net est positif et pour autant que la Société dispose d'une marge distribuable conformément au droit des sociétés.

Dettes et garanties

Le taux d'endettement consolidé et statutaire de la SIR publique est limité à 65 % du total des actifs statutaires ou, selon le cas, consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés). Lorsque le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés), elle doit élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Une SIRP ou les filiales de celle-ci ne peuvent consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement des activités immobilières du Groupe. Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales. Par ailleurs, aucune hypothèque, sûreté ou garantie ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé en question.

RÉGIME FISCAL

La SIR (publique et institutionnelle) est soumise à l'impôt des sociétés au tarif normal, mais seulement sur une base imposable limitée, composée de la somme des (1) avantages anormaux ou bénévoles obtenus par elle et (2) des dépenses et des coûts non déductibles au titre de frais professionnels, autres que les réductions de valeur et les moins-values réalisées sur des actions.

Le précompte mobilier sur les dividendes versés par une SIRP est en principe égal à 30 %. Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers domiciliés en Belgique.

Les sociétés qui font une demande d'agrément en tant que SIR, qui opèrent une fusion avec une SIR ou qui scindent une partie de leur patrimoine immobilier et la transfèrent dans une SIR sont soumises à une imposition spécifique sur la plus-value (exit tax) de 15 %¹. L'exit tax est le pourcentage d'imposition que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun.

STATUT DE SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE, EN ABRÉGÉ "SIIC"

Le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), instauré par la loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30 décembre 2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge applicable à la Société, d'un régime fiscal favorable.

Ce régime permet à Ascencio de bénéficier pour sa succursale et pour ses filiales en France d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes :

- la société mère doit avoir la forme d'une SA ou toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation sur un marché boursier européen ;
- la principale activité de la SIIC est la location d'immeubles ;
- un actionnaire principal ou un groupe d'actionnaires agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions d'Ascencio ;
- la Société bénéficie d'une exonération d'impôt des sociétés sur la fraction du bénéfice provenant de i) la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime des SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part de bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière ;
- la Société doit respecter un pay-out ratio de 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC ;
- lorsque la Société opte pour le régime SIIC, cette option donne lieu au paiement sur quatre ans d'une exit tax au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC, et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

¹ A partir du 1^{er} janvier 2020.

| DÉCLARATIONS

Personne responsable

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA, Ascencio SA, dont le siège social est sis avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies :

- déclare qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans le présent rapport à l'exception des informations fournies par des tiers dont les rapports du commissaire et des experts immobiliers ;
- déclare qu'à sa connaissance le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ; les états financiers sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omission ;
- déclare qu'à sa connaissance le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ;
- sous réserve des communiqués de presse publiés par la Société depuis la rédaction du présent rapport annuel, la Société ne relève aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 30 septembre 2019.

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 :

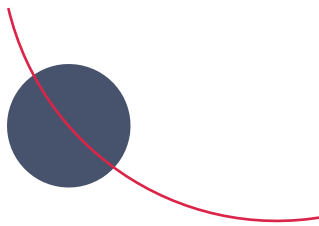
- n'ont été condamnés pour fraude ;
- n'ont fait l'objet d'une condamnation, mise en faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'ont fait l'objet d'aucune incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires et n'ont davantage été empêchés par 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.

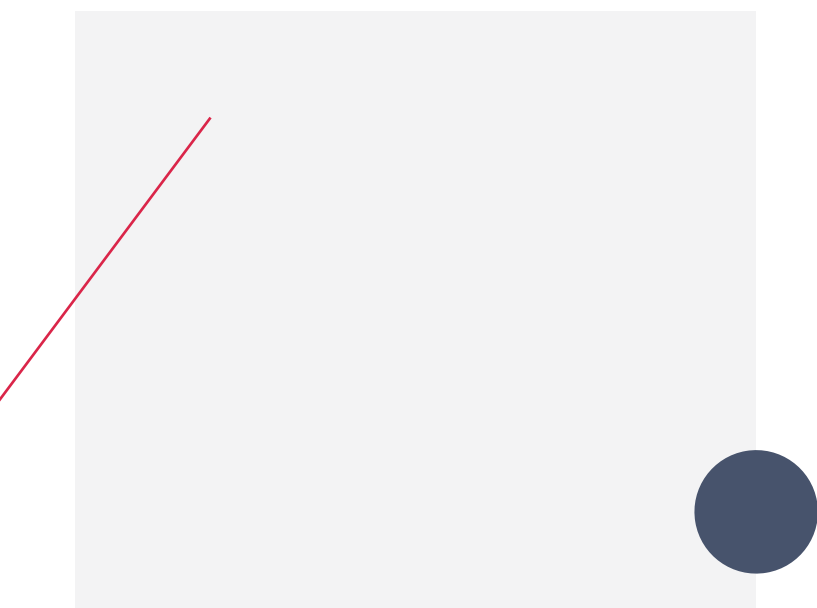
Information provenant de tiers, déclarations d'experts

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.



RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société Immobilière Réglementée
SIÈGE SOCIAL	avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies - Belgique
ADRESSE SUCCURSALE	Tour Pacific – Cours Valmy 11/13 92977 Paris La Défense - France
TÉLÉPHONE	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
REGISTRE DES PERSONNES MORALES	Charleroi
NUMÉRO D'ENTREPRISE	0881.334.476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGRÉMENT EN TANT QUE SIR PUBLIQUE	28 octobre 2014
DURÉE	Indéterminée
COMMISSAIRE	Deloitte - Kathleen De Brabander
EXPERTS IMMOBILIERS	JLL - Cushman & Wakefield - CBRE
SERVICE FINANCIER	BNP Paribas Fortis Banque SA
CLÔTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	39.575.910 EUR
NOMBRE D'ACTIONS	6.595.985
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	622,9 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	101
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Le rapport financier annuel est également disponible en néerlandais et en anglais mais seule la version française du document fait foi.
Les versions anglaise et néerlandaise sont des traductions libres.



**Pour tout renseignement
complémentaire :**

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer

vincent.querton@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer

michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel

stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1

Bâtiment H boîte 4

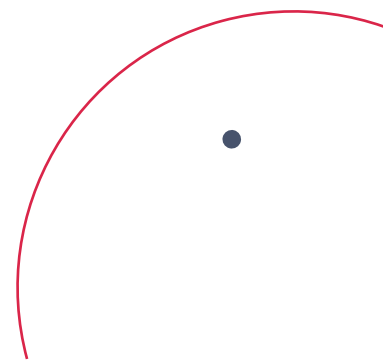
B-6041 Gosselies

Tel : +32 (71) 91 95 00

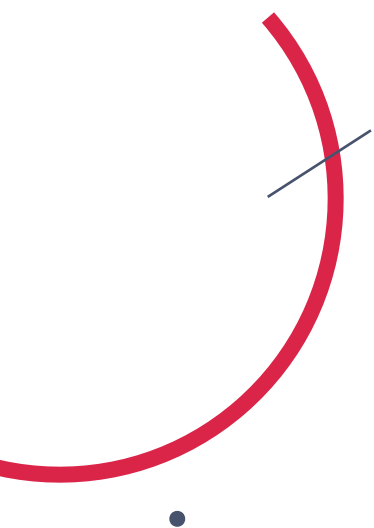
Fax : +32 (71) 34 48 96

Email : info@ascencio.be

www.ascencio.be







WWW.ASCENCIO.BE

