

ASCENCIO SCA

Société en commandite par actions
Société Immobilière Réglementée publique de droit belge
Siège social : Avenue Jean Mermoz 1, bte 4, 6041 Gosselies (Belgique)
Numéro d'entreprise 0881.334.476

(la "**Société**" ou "**Ascencio**")

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT 2016/2017

Ce document est le document d'enregistrement 2016/2017 de Ascencio SCA au sens de l'article 28 de la loi Prospectus¹ (ci-après le "Document d'Enregistrement").

Le Document d'Enregistrement a été approuvé le 24 avril 2018 par la FSMA conformément à l'article 32 de la loi Prospectus.

¹ 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.

TABLES DES MATIÈRES

1. FACTEURS DE RISQUE	4
2. PERSONNES RESPONSABLES	17
3. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	17
4. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES SÉLECTIONNÉES	17
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	22
5.1. Histoire et évolution de la société	22
5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur.....	22
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	22
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	22
5.1.4. Forme juridique, Législation régissant les activités, Pays d'origine, Adresse et numéro de téléphone du siège social.....	22
5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	22
5.2. Investissements	26
5.2.1. Principaux investissements réalisés durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du Document d'Enregistrement	26
5.2.2. Principaux investissements de l'émetteur en cours	28
5.2.3. Principaux investissements futurs pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	28
6. APERÇU DES ACTIVITÉS	28
6.1. Principales activités	28
6.1.1. Nature des opérations et principales activités	28
6.1.2. Nouveaux produits ou services importants lancés sur le marché	29
6.2. Principaux marchés	30
6.3. Événements exceptionnels ayant influencé les principales activités (6.1.) et les principaux marchés (6.2.) au cours de la période couverte par les informations financières historiques	30
6.4. Éléments influençant sensiblement la rentabilité de la Société	30
6.5. Position concurrentielle	30
7. ORGANIGRAMME	31
8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	32
8.1. Principales immobilisations corporelles détenues	32
8.2. Aspects environnementaux pouvant affecter l'utilisation des immobilisations corporelles	32
9. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE	32
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	33
10.1. Capitaux propres	33
10.1.1. Représentation du capital.....	33
10.1.2. Capital autorisé	33
10.2. Endettement	34
10.2.1. Dettes financières	34
10.2.2. Dettes commerciales et autres dettes	35
10.3. Flux de trésorerie	35
10.4. Besoins de financement	36
10.5. Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.	36
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	36
12. INFORMATION SUR LES TENDANCES	36

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	36
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	37
14.1. Organes d'administration et de direction	37
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.....	40
15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	42
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	44
17. SALARIÉS	45
17.1. Nombre de salariés	45
17.2. Participations et stock-options	45
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	45
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	46
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	47
19.1. Transactions avec les co-promoteurs.....	47
19.2. Transactions avec des parties liées	47
19.3. Rémunération du Gérant Statutaire (Ascencio SA)	47
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR.....	48
20.1. Informations financières historiques	48
20.2. Information financière intermédiaire	48
20.3. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	48
20.4. Politique de distribution des dividendes.....	48
20.5. Procédures judiciaires et d'arbitrage	49
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	50
21.1. Capital social.....	50
21.2. Acte constitutif et statuts	50
21.2.1. Objet social.....	50
21.2.2. Résumé des dispositions contenues dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	52
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	52
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	52
21.2.5. Modalités de convocation des assemblées générales annuelles et des assemblées générales extraordinaires des actionnaires et conditions d'admission.....	53
21.2.6. Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.....	54
21.2.7. Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	55
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	55
22. CONTRATS IMPORTANTS.....	58
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS.....	58
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	58
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	58

ANNEXE I

1. FACTEURS DE RISQUE

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

L'évolution générale de la conjoncture économique, considérée comme le risque systémique, impacte le marché de l'immobilier. Bien que le marché de l'immobilier commercial soit relativement sain, l'offre concurrentielle de qualité ne cesse d'augmenter et les tendances du consommateur évoluent rapidement. Ainsi, le développement des ventes par internet pourrait par exemple remettre en question le besoin pour les enseignes d'ouvrir (ou de conserver) des magasins physiques. Afin de répondre à ces tendances, Ascencio reste attentive à la qualité des emplacements mis à disposition de ses locataires en développant, notamment par le marketing digital, la notoriété de ses principaux parcs commerciaux.

Les grandes tendances du marché de l'immobilier commercial en Belgique, en France et en Espagne sont développées dans la section « Rapport immobilier » du présent rapport. Les principaux risques liés au marché ainsi que leur impact potentiel et les mesures d'atténuation et de maîtrise sont repris ci-après.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise
<p>La conjoncture économique Détérioration substantielle de la conjoncture économique.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée. 2. Baisse des loyers : pression sur les loyers lors de la négociation des nouveaux baux ou (re)négociation à la baisse des loyers avant échéance des contrats. 3. Gel de l'indexation des loyers. 4. Insolvabilité et/ou faillite des locataires. 5. Baisse de la juste valeur des immeubles. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maintien d'un dialogue constant avec les locataires afin de trouver des solutions qui permettent de préserver les intérêts de chacune des parties en présence. Ascencio dispose pour ce faire d'une équipe dynamique de gestionnaires locatifs et de property managers. 2. Diversification régionale des immeubles. 3. Diversification sectorielle : alimentaire, bricolage, textile, loisirs. 4. Loyer moyen de marché. 5. Caractère défensif du secteur alimentaire au sein du portefeuille de Ascencio.
<p>Le marché de l'immobilier commercial Diminution de la demande en immobilier commercial, vacance locative, pression sur conditions locatives.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution du taux d'occupation. 2. Diminution des revenus locatifs. 3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation. 4. Baisse de la juste valeur des immeubles. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille de la concurrence commerciale. 2. Stratégie d'investissement visant à acquérir des sites de première localisation (« prime ») et à rajeunir le portefeuille immobilier en acquérant notamment des projets neufs ou récents, représentatifs de la nouvelle génération des parcs commerciaux de périphérie. 3. Amélioration constante des

	Le taux d'occupation au 30/09/2017 s'élève à 97,0 % contre 98,6% au 30/09/2016.	problématiques d'accessibilité, de visibilité et d'attractivité commerciale. 4. Acteur flexible sur le marché de l'immobilier commercial en réponse aux besoins de la clientèle.
<p>Risque de déflation Les baux de Ascencio sont indexés sur base de l'indice santé en Belgique, sur base de l'indice des coûts de construction (« ICC ») ou de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») en France et, en Espagne, sur base de l'indice des prix à la consommation (« IPC ») de sorte que ces revenus sont exposés au risque de déflation.</p>	1. Détérioration du résultat net de la société.	1. Ascencio se prémunit, lorsque la loi le permet, contractuellement contre le risque d'indexation négative et prévoit dans son bail type des clauses de loyer « plancher ».
<p>Risque sur la liquidité de l'action Ascencio Les actions de Ascencio souffrent encore d'une liquidité limitée. Pour plus d'information sur la liquidité de l'action, il est renvoyé au chapitre « Ascencio en bourse » du présent rapport.</p> <p>Malgré un free float à 78,10%, les actions de Ascencio souffrent encore d'une liquidité limitée.</p> <p>Le volume échangé au cours de l'exercice 2016/17 est de 1.022.891 actions et la vélocité est de 15,7% (contre respectivement 527.576 actions et 8,30% durant l'exercice 2015/16).</p> <p>Pour plus d'information sur la liquidité de l'action, il est renvoyé à la section « Ascencio en bourse » du rapport annuel 2016/2017 de Ascencio. Cette section est incorporée par référence au présent Document d'Enregistrement.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Difficulté d'accès au marché des capitaux. 2. Impact en terme d'image. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dialogue fréquent avec le marché des capitaux par le biais des analystes financiers ou une participation à des road shows afin d'améliorer la notoriété de la société auprès des investisseurs institutionnels et du grand public. 2. Cotation de l'action en continu et mise en place d'un contrat de « <i>liquidity provider</i> »² avec Petercam. 3. Construction d'une relation de confiance avec les actionnaires existants.

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

RISQUES OPERATIONNELS

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

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

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise
<p>Stratégie</p> <p>Choix d'investissements inadéquats.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rendements prévus non atteints. 2. Portefeuille ne répondant pas à la demande. 3. Vide locatif. 4. Diminution de la juste valeur du portefeuille. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition et mise en œuvre d'une stratégie d'investissement claire et cohérente. 2. Expérience des administrateurs et de la direction 3. Procédure d'approbation éclairée des investissements par le conseil d'administration sur avis du comité d'investissement 4. Analyse stratégique des risques liés à chaque acquisition. 5. Evaluation et audit interne et externe de chaque dossier d'acquisition.
<p>Analyse des investissements</p> <p>Défaillance dans l'analyse des aspects techniques, juridiques, financiers, fiscaux et environnementaux d'un dossier d'acquisition et risque de passifs occultes résultant d'opérations de fusions, scissions et apports.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rendements estimés non atteints. 2. Bâtiments non conformes aux standards et aux exigences de qualité de la société. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse stratégique et immobilière par la direction et le conseil d'administration. 2. Due diligence rigoureuse au niveau technique, juridique, financier, fiscal et environnemental, adaptée aux standards de marché et aux spécificités de chaque acquisition. 3. Estimation du bien par l'expert immobilier de la société. 4. Négociation avec les vendeurs de garanties d'actif/passif et de garanties spécifiques selon les usages.
<p>Projets en état futur d'achèvement, de redéveloppement ou de réaffectation commerciale</p> <p>Risque lié aux acquisitions des projets en état futur d'achèvement, à la gestion des redéveloppements et à l'obtention de toutes les autorisations requises en matière d'urbanisme et/ou d'implantation commerciale.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impossibilité d'obtenir les permis de construire et/ou d'implantation commerciale. 2. Retards importants non justifiés et dépassement de budget. 3. Faillite des sous-traitants. 4. Rendements estimés non atteints. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accompagnement par des conseillers externes spécialisés dans le cadre des redéveloppements ou de modification de la destination commerciale. 2. Engagements d'entreprises chevronnées présentant des garanties suffisantes en terme de professionnalisme et de solvabilité. 3. Ascencio n'investit pas dans des projets à risques. Les

		<p>projets ne sont achetés ou commencés qu'après l'obtention des permis et la commercialisation des surfaces.</p> <p>4. Négociation de clauses et de garanties suffisantes avec les sous-traitants ou les vendeurs visant à s'assurer de la bonne fin du chantier et de la livraison aux enseignes dans les temps.</p>
<p>Risque de variation négative de la juste valeur des biens immobiliers influencée par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs</p>	<p>1. Impact négatif sur le résultat net, sur la Net Asset Value (Valeur de l'Actif Net par action, en abrégé « VAN » ou « NAV ») et sur le taux d'endettement.</p> <p>2. Impact sur la capacité de distribution du dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables.</p> <p>A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a augmenté de 1,5% au cours de l'exercice 2016/17.</p> <p>Sur base de la valorisation du portefeuille au 30 septembre 2017, une variation supplémentaire de juste valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 6,1 millions EUR sur le résultat net, de 0,94 EUR sur la NAV par action et de 0,42 % sur le ratio d'endettement.</p> <p>Par comparaison, au 30 septembre 2016, l'impact d'une variation de juste valeur de 1% du patrimoine immobilier était de l'ordre de 5,7 millions sur le résultat net, de 0,90 EUR sur la NAV et de 0,42 % sur le ratio d'endettement.</p>	<p>1. Evaluation trimestrielle du portefeuille réalisée par plusieurs experts indépendants favorisant, le cas échéant, la prise de mesures correctives.</p> <p>2. Stratégie d'investissement en retail « prime » de périphérie situé sur des emplacements de qualité en termes de visibilité, de superficie, de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport renforçant l'accessibilité du site.</p> <p>3. Portefeuille diversifié comprenant différents types d'actifs assujettis à différentes tendances.</p>
<p>Risque de vide locatif</p> <p>Circonstances imprévues telles que faillites, déménagements, ...</p> <p>Non-renouvellement à l'échéance.</p> <p>Risque élevé résultant de la</p>	<p>1. Diminution des revenus locatifs.</p> <p>2. Baisse de la juste valeur du portefeuille.</p> <p>3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation.</p>	<p>1. Accompagnement des projets commerciaux des locataires par une équipe interne dynamique et une action concrète du propriétaire en terme d'animation commerciale, en ce qui concerne la propreté, l'esthétique et la sécurité d'un site.</p>

<p>faculté impérative de résiliation des baux commerciaux à chaque échéance triennale.</p>	<p>Le Groupe Mestdagh, les magasins Grand Frais et les magasins Carrefour représentent ensemble 28,2% des loyers annuels perçus par Ascencio.</p> <p>Le montant des loyers potentiels sur les surfaces vides s'élève à 1.285 KEUR au 30 septembre 2017 en cours contre 548 KEUR au 30 septembre 2016.</p> <p>Les honoraires de commercialisation dus aux agents immobiliers sont de l'ordre de 15 % (+ TVA) des loyers pour les nouveaux baux conclus à leur intervention.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Diversification géographique du portefeuille sur plus d'une centaine de sites en Belgique (60%), en France (35%) et en Espagne (5%). 3. Diversification sectorielle et échéance des baux étalés. 4. Commercialisation dynamique et proactive des cellules vides, accompagnée d'agents spécialisés. 5. Négociation de conditions locatives, en ce compris des clauses compensatoires de rupture, équilibrées visant à pérenniser la relation contractuelle. 6. Définition d'une politique et de critères d'arbitrage adéquats tenant compte notamment du niveau d'occupation du site qui reflète la qualité et l'intérêt des enseignes pour cet actif.
<p>Risque de vétusté et de détérioration des immeubles</p> <p>La détérioration cyclique des bâtiments au niveau technique et conceptuel peut entraîner une perte de valorisation temporaire et la nécessité d'exposer des frais importants de remise en état.</p> <p>L'obsolescence touche cependant moins le secteur commercial où le propriétaire n'est responsable que de la coque et non des aménagements intérieurs.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Réalisation de gros travaux et risques liés (dépassement de planning, budget, défaillance des sous-traitants, chômage du bâtiment, ...). 2. Atteinte à l'attractivité commerciale des bâtiments dont il peut résulter un vide locatif. 3. Diminution de la juste valeur des immeubles. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planning annuel et à moyen terme des gros travaux intégrant les contraintes des locataires. 2. Budget annuel conséquent intégré dans les prévisions de cash-flow de la société. 3. Choix comparatifs des prestataires sur appel d'offre et négociation des garanties adéquates de bonne fin. 4. Politique d'entretien périodique suivie par l'équipe property et visites régulières des sites suivies d'un reporting.
<p>Risque de destruction des immeubles</p> <p>Dommages occasionnés par des incendies, inondations, explosion ou toutes autres catastrophes naturelles.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte définitive ou temporaire de revenus locatifs. 2. Augmentation du vide locatif. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Politique de couverture assurance adéquate et conforme aux standards de marché. Les polices sont souscrites soit par Ascencio, soit par l'association des copropriétaires, soit par les preneurs eux-mêmes pour le compte du bailleur. 2. Diversification géographique du portefeuille. Seuls trois immeubles représentent plus de 5% de la juste valeur du portefeuille. 3. Suivi des obligations de mise en conformité transférées aux locataires aux termes des baux.

<p>Risque d'insolvabilité des locataires</p> <p>Risque de non-paiement des loyers et de faillite³ des locataires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus locatifs. 2. Vide locatif inattendu. 3. Frais de justice 4. Frais de recommercialisation à exposer. 5. Risque de relocation à un prix inférieur. <p>Au 30 septembre 2017, le total des créances commerciales s'élève à 4.000 KEUR. Les créances douteuses s'élèvent à 660 K EUR (contre 387 KEUR au 30 septembre 2016) et représentent 1,62 % du total des loyers du dernier exercice.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Critères précis de sélection des nouveaux locataires. 2. Proximité avec les locataires et échanges fréquents. 3. Diversification sectorielle et des enseignes. 4. Paiement anticipatif des loyers et garanties locatives de marché destinées à couvrir une partie des engagements éventuellement non respectés. 5. Procédures rigoureuses de suivi des créances. <p>Pour plus d'information sur l'état des créances, il est renvoyé au chapitre « Rapport financier » du présent rapport.</p>
---	--	--

³ Il faut relever qu'au cours de l'exercice, quatre locataires sur la France ont été déclarés en faillite. Un locataire sur la France est en outre en procédure de redressement judiciaire.

RISQUES FINANCIERS

Ascencio mène une politique visant à lui assurer un large accès au marché des capitaux. Elle veille à couvrir ses besoins de financement à court, moyen et long terme tout en minimisant le coût de son endettement. Les principaux risques liés à la gestion financière ainsi que leur impact potentiel et les mesures d'atténuation et de maîtrise sont repris ci-après. Pour plus d'information sur la gestion des risques financiers, nous nous référons aux notes de la section « Rapport financier » du présent rapport.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs d'atténuation et maîtrise
<p>Risque de taux d'intérêt</p> <p>Fluctuations des taux d'intérêts et augmentation des marges de crédit</p> <p>Le risque de fluctuation des taux d'intérêts ne concerne que la dette à taux variable.</p> <p>Au cours de l'exercice 2016/17, le coût moyen des dettes financières (marges incluses) s'est élevé à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 2,94 % après impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire incluant les charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS)- 1,25 % avant impact des instruments de couverture de taux (c'est-à-dire avant prise en compte des charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS).	<ol style="list-style-type: none">1. Augmentation du coût de la dette.2. Détérioration du résultat net de la société.3. Détérioration du résultat distribuable.	<ol style="list-style-type: none">1. Ascencio mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêts se rapportant à un minimum de 75% de son endettement financier.2. Diversification des formes de financement.3. Mise en place de crédit à taux fixe et d'instruments de couverture de taux.4. Echelonnement régulier des échéances des conventions de crédit conclues <p>Au 30 septembre 2017, les dettes financières se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 197.854 KEUR de dettes à taux variable⁴- 56.784 K EUR de dettes à taux fixe. <p>Les mesures prises en vue d'atténuer le risque de taux d'intérêt et de fluctuation des marges de crédit sont plus amplement décrites aux notes annexes 3,15 et 16 des états financiers consolidés compris dans le rapport annuel 2016/2017 de Ascencio. Ces notes sont incorporées par référence au présent Document d'Enregistrement.</p>

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

<p>Risque de liquidité</p> <p>Indisponibilité du financement ou de la durée souhaitée.</p> <p>Ce risque doit être appréhendé avec le risque de résiliation anticipée des lignes de crédits en cas de non-respect des covenants notamment du ratio d'endettement « SIR » fixé à 65 % tel que développé ci-dessous.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non renouvellement ou résiliation des lignes de crédits existantes entraînant des coûts additionnels de restructuration et éventuellement des coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits. 2. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée. 3. Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Politique de financement et de couverture prudente. 2. Diversification des sources et des formes de financement assortie d'un étalement des échéances (ligne de crédit, billet de trésorerie, crédit d'investissement, dettes de location financement). 3. Diversification des relations bancaires. 4. Politique de trésorerie rigoureuse. 5. Actionnaires de référence solides. <p>Au 30 septembre 2017, Ascencio dispose de 275,5 millions EUR de lignes de crédit auprès de quatre institutions financières belges et deux banques françaises, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2017 à 2024. Ascencio dispose au 30 septembre 2017 d'un solde non utilisé de 75,6 millions EUR sur ces lignes de crédit.</p> <p>Au 30 septembre 2017, le ratio d'endettement de Ascencio, s'élève à 42,6 %.</p> <p>Au 30 septembre 2017, les dettes financières s'élèvent à 254.638 KEUR, dont 69,17 KEUR viendront à échéance au cours de l'exercice 2017/2018.</p> <p>Au 30 septembre 2017, le fonds de roulement de la société est négatif à hauteur de 70,8 millions EUR, en raison du fait qu'une partie des lignes de crédit (69,17 millions EUR) vient à échéance dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Ces lignes de crédits seront soit renouvelées, soit remplacées par de nouveaux financements.</p>
<p>Risque de contrepartie</p> <p>Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diversification des sources et des formes de financement assortie d'un étalement des échéances (ligne de crédit,

	<p>estimée.</p> <p>2. Impulsion à la vente d'actifs à des conditions non optimales.</p>	<p>billet de trésorerie, crédit d'investissement, dettes de location financement).</p> <p>2. Diversification des relations bancaires.</p>
<p>Instruments de couverture</p> <p>Risque de variation de la juste valeur des produits dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêt.</p>	<p>1. Complexité, volatilité et forte variation possible de la juste valeur des instruments de couvertures et impact sur la NAV telle que publiée en IFRS⁵ et sur le résultat.</p> <p>2. Risque de contrepartie.</p>	<p>1. La fluctuation de la juste valeur des instruments de couverture est un élément non réalisé et non cash et est présentée de manière séparée dans les comptes afin d'en faciliter l'analyse.</p> <p>Durant l'exercice 2016/17, la variation de la courbe des taux d'intérêts s'est traduite pour Ascencio par une variation positive de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts (6,58 MEUR) contre une variation positive pour l'exercice 2015/16 de 0,16 MEUR).</p> <p>Une simulation indique qu'une baisse de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1,855 million EUR, correspondant à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.</p> <p>L'impact d'une diminution de 25 points de base des taux d'intérêt serait de 0,29 EUR sur NAV par action.</p> <p>2. Tous les produits sont détenus à des fins de couverture et non spéculative.</p>
<p>Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement</p> <p>La société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats (covenants),</p>	<p>1. Résiliation éventuelle des conventions de crédits en cas de non-respect des covenants et partant coût supplémentaire de refinancement.</p>	<p>1. La société négocie avec ses contreparties des covenants conformes aux pratiques du marché et compatibles avec ses estimations quant à l'évolution de ces paramètres.</p>

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

notamment en matière de ratios financiers.		
<p>Article 617 du code des sociétés</p> <p>Dans le cadre de l'article susmentionné, la distribution de dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves distribuables.</p>	<p>1. Rendement du dividende limité pour l'actionnaire.</p>	<p>1. Veiller à maintenir voire à augmenter les bénéfices de la société.</p> <p>2. Mettre en réserve de manière régulière une partie du bénéfice réalisé.</p> <p>Pour plus d'information sur le calcul de l'article 617 et la marge restante, il est renvoyé au chapitre « Synthèse des comptes consolidés » du présent rapport.</p>

RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION 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 de 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
Régime SIR Non-respect du régime légal SIR/SIIC ou modification des règles applicables.	<ol style="list-style-type: none">1. Perte d'agrément et perte corrélative du régime de transparence fiscale.2. Non-respect des covenants et obligation de remboursement anticipé des crédits.3. Impact négatif sur les résultats et/ou sur la NAV.	<ol style="list-style-type: none">1. Professionnalisme des équipes et surveillance du respect des obligations légales.2. Dialogue constant avec l'autorité de marché dans le cadre du contrôle prudentiel.3. Participation de la société dans les organisations représentant le secteur des SIR dont notamment le Be-REIT.4. Veille législative et collaboration avec des cabinets d'avocats et fiscalistes de renom.

La législation applicable aux SIR, à savoir la loi du 12 mai 2014 et son arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, a été modifié par la loi du 22 octobre 2017 publiée au Moniteur belge du 9 novembre 2017 et entrée en vigueur à cette même date. L'arrêté royal modifié est en cours d'élaboration à la date de rédaction du présent Document d'Enregistrement.

Ascencio SCA adaptera ses statuts et son objet pour s'y conformer au cours de l'exercice 2017/2018.

Ascencio ne relève pas dans ces modifications législatives d'impact potentiellement négatif sur les résultats de Ascencio, au contraire, quelques opportunités suite à la modification notamment du seuil de détention des filiales à 25%.

Modifications des règles comptables internationales (« IFRS »)	<ol style="list-style-type: none">1. Influence sur le reporting, les exigences en matière de capital et l'utilisation de produits financiers.	<ol style="list-style-type: none">1. Suivi constant des évolutions en la matière et appréciation de leur impact.2. Discussion fréquente avec le commissaire de la société quant à ces évolutions.
Modifications de la législation fiscale Toutes modifications de la législation fiscale pourraient impacter la société	<ol style="list-style-type: none">1. Influence potentielle sur le prix d'acquisition ou de vente.2. Impact potentiel sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.	<ol style="list-style-type: none">1. Veille continue de l'évolution législative et assistance, le cas échéant, de conseillers spécialisés en la matière.2. Participation de la société dans les organisations représentant le secteur des SIR dont notamment le Be-REIT.

<p>Modifications de la législation en matière d'implantation commerciale, d'urbanisme.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Restriction des possibilités d'exploitation des immeubles avec un impact potentiellement négatif sur les revenus locatifs et sur le vide locatif et partant sur la rentabilité de la société. 2. Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille constante de l'évolution législative en ces matières et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. 2. Veille et renforcement de l'attractivité commerciale du portefeuille de Ascencio. 3. Echanges constants avec les autorités compétentes en cette matière.
<p>Modifications potentielles de la législation en matière environnementale.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV. 2. Coûts de dépollution éventuels. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille constante de l'évolution législative en ces matières et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. 2. En matière environnementale, la responsabilité d'une pollution incombe au pollueur. De par son activité, Ascencio n'effectue aucune action polluante et la responsabilité d'une pollution nouvelle incombe au preneur. Toutefois, les exigences accrues des réglementations régionales pourraient exposer tout titulaire de droits réels à des frais de dépollution. Dans le cadre de ses acquisitions, Ascencio prête une attention particulière à ces questions et utilise les services de sociétés spécialisées pour identifier des problèmes potentiels et quantifier les mesures correctives à envisager afin de les intégrer dans la détermination finale du prix d'acquisition.
<p>Modifications potentielles de la réglementation</p> <p>De nouvelles législations ou réglementations pourraient entrer en vigueur ou être adaptées. Toutes législations ou réglementations peuvent en outre être susceptibles de nouvelles interprétations dans leur application par les autorités ou les tribunaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur les activités de la société, son résultat, sa rentabilité et, d'une manière générale, sur sa situation financière. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Veille constante des évolutions législatives et, le cas échéant, support par des conseillers spécialisés. 2. Participation à diverses associations regroupant des professionnels du secteur et lobbying.

AUTRES RISQUES

<p>Risque lié aux membres de l'équipe</p> <p>Risque lié au départ inattendu d'un collaborateur clé</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Impact négatif sur le développement et la croissance de la société2. Désorganisation temporaire de la société	<ol style="list-style-type: none">1. Politique de ressources humaines axée sur le développement personnel et les valeurs de la société.2. Mise en place d'un système de back-up et de permanence.3. Partage complet des données.
<p>Risque Informatique</p> <p>Système informatique ne permettant pas la disponibilité d'une information précise en temps opportun au personnel concerné.</p> <p>Base de données, réseau, supports software et hardware non fiables.</p> <p>Information non sécurisée.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Impact possible sur le temps de réactivité opérationnel.2. Perte d'information.3. Enrayement des systèmes automatisé de facturation.	<ol style="list-style-type: none">1. Plan de continuité du business en cours d'élaboration.2. Suivi et contrôle interne permanent et double check manuel.3. Sécurisation des bases de données adéquate mise en place.4. Evaluation des systèmes par un consultant extérieur chaque semestre.

2. PERSONNES RESPONSABLES

Le gérant statutaire de Ascencio SCA, Ascencio SA, dont le siège social est sis avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies déclare, qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables à cet effet, les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement sont, à sa meilleure connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

3. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander
Gateway Building
Luchtaven Nationaal 1J
1930 Zaventem (Belgique)

4. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES SÉLECTIONNÉES

Les sections précisées ci-après des rapports annuels de Ascencio pour les exercices 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017, ainsi que la déclaration intermédiaire de Ascencio au 31 décembre 2017 relative au 1^{er} trimestre de l'exercice 2017/2018 sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

Rapport annuel 2014/2015	<ul style="list-style-type: none">• Synthèse des comptes consolidés (p. 34-38)• Rapport immobilier (p. 42-60)• Ascencio en bourse (p. 39-41)• Rapport financier (p. 62-99)
Rapport annuel 2015/2016	<ul style="list-style-type: none">• Synthèse des comptes consolidés (p. 38-43)• Rapport immobilier (p. 44-65)• Ascencio en bourse (p. 66-68)• Rapport financier (p. 69-114)
Rapport annuel 2016/2017	<ul style="list-style-type: none">• Synthèse des comptes consolidés (p. 42-49)• EPRA (p. 50-55)• Rapport immobilier (p. 56-79)• Ascencio en bourse (p. 80-83)• Rapport financier (p. 85-135)
Déclaration intermédiaire Q1 2017/2018	Intégralité

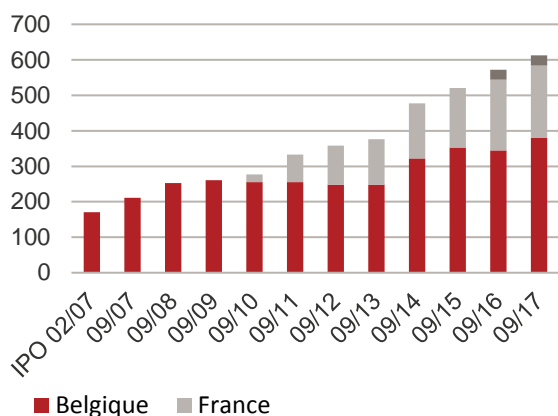
BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
ACTIF	625.414	583.004
Immeubles de placement	613.317	572.132
Autres actifs non courants	2.877	1.698
Créances commerciales	4.000	4.603
Trésorerie	2.919	3.341
Autres actifs courants	2.301	1.229
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	625.414	583.004
Capitaux propres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

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

RÉSULTATS CONSOLIDÉS – SCHÉMA ANALYTIQUE (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
REVENUS LOCATIFS	40.782	38.835
Charges relatives à la location	-330	-87
Charges locatives et taxes non refacturées	-155	-79
RÉSULTAT IMMOBILIER	40.297	38.669
Charges immobilières	-2.494	-2.589
Frais généraux	-3.397	-3.235
Autres recettes et frais d'exploitation	10	25
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	34.216	32.870
<i>Marge opérationnelle⁶</i>	83,9%	84,6%
Revenus financiers	3	1
Charges d'intérêts nettes	-7.165	-7.307
Autres charges financières	-370	-204
Impôts sur le résultat des activités clés	-457	-343
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS²	26.227	25.017
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	120
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8.573	15.005
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	8.573	15.125
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	6.584	162
Exit Tax	0	50
Impôts différés	-187	-118
RÉSULTAT NET	41.197	40.237
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION²	4,04	3,93
RÉSULTAT NET PAR ACTION²	6,34	6,32
NOMBRE D'ACTIONS	6.497.594	6.364.686

⁶ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin des rapports annuels 2015/2016 et 2016/2017.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE (en millions EUR)



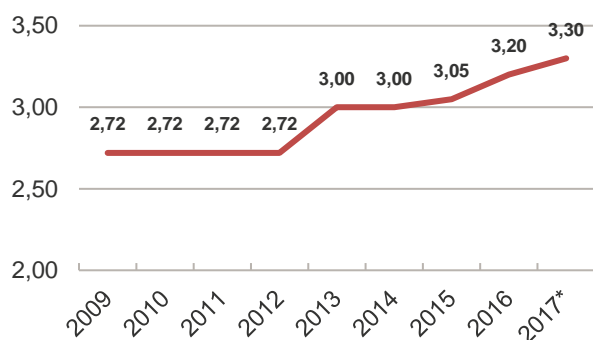
REVENUS LOCATIFS ANNUELS

41 MILLIONS EUR

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

26 MILLIONS EUR

CROISSANCE DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION

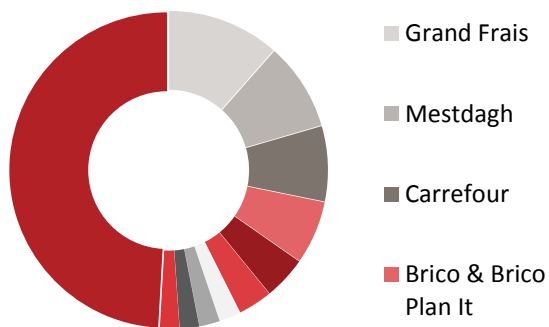


* Pour 2016/2017, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2018

DIVIDENDE EN CROISSANCE RÉGULIÈRE

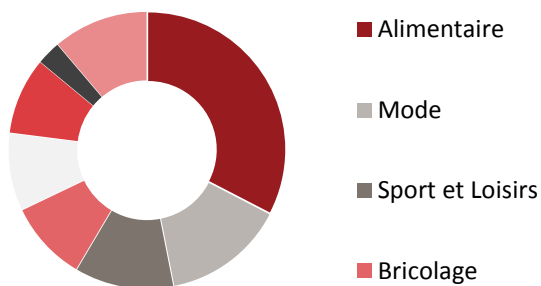
3,30 EUR
BRUT PAR ACTION

TOP 10 DES LOCATAIRES



> 300
LOCATAIRES

COMPLÉMENTARITÉ DES SECTEURS



104
IMMEUBLES

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE			30/09/2017	30/09/2016
1	EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	26.268	25.142
	EPRA Earnings per share (EUR)		4,04	3,95
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.	357.046	332.588
	EPRA NAV per share (EUR)		54,95	52,26
3	EPRA NNNNAV (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.	344.604	315.833
	EPRA NNNNAV per share (EUR)		53,04	49,62
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.	6,19%	6,45%
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.	6,24%	6,48%
6	EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,13%	1,33%
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.	16,10%	15,36%
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.	15,41%	14,83%

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la société

5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

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 ».

5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur

La société est inscrite au registre des personnes morales (RPM) de Charleroi sous le numéro 0881.334.476.

5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

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 Vandembroucke, 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.

Ascencio a été agréée par la FSMA comme société d'investissement à capital fixe immobilière publique (Sicafi publique) le 17 octobre 2006.

Le 18 décembre 2014, elle a adopté le statut de Société Immobilière Réglementée Publique, en abrégé « SIRP ».

La société a été constituée pour une durée illimitée.

5.1.4. Forme juridique, Législation régissant les activités, Pays d'origine, Adresse et numéro de téléphone du siège social

Dénomination	:	Ascencio
Forme juridique	:	Société en Commandite par Actions
Législation	:	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 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« loi SIR »)
Pays d'origine	:	Belgique
Siège social	:	Avenue Jean Mermoz, 1 bte 4 - 6041 Gosselies (Belgique)
N° de téléphone	:	+32 (0) 71 91 95 00

5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur

2018

Le 9 mars 2018, Ascencio a vendu un immeuble de bureaux et d'entrepôts sis Brusselsesteenweg 288 à Overijse pour un montant de 3,6 millions d'euros.

Le 27 février 2018, Ascencio a réalisé un dividende optionnel pour l'exercice 2016-2017 avec un taux d'acceptation 33,3 %, ce qui entraîne une augmentation des fonds propres de la société de 5 millions d'euros.

2017

Le 21 novembre 2017, Ascencio a acquis le magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet, complétant ainsi sa maîtrise immobilière du site. Ce magasin génère un loyer annuel de 180 KEUR. Cet investissement a été financé par endettement.

Le 17 octobre 2017, Ascencio a annoncé la nomination de Monsieur Vincent Querton en tant que CEO. Outre ses fonctions d'administrateur délégué et de dirigeant effectif, Vincent Querton exercera également la fonction de représentant permanent du gérant statutaire en remplacement de Monsieur Carl Mestdagh. Ce dernier continuera à assurer la Présidence du Conseil d'Administration d'Ascencio. Titulaire d'une licence en droit et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP (Fontainebleau), Vincent Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Senior Vice President de Fortis Real Estate de 1996 à 2002 puis actif au sein de la société Jones Lang Lasalle (JLL) de 2003 à février 2017 en tant que International Director et CEO Benelux. Vincent Querton succède à la sprl Somabri, représentée par Marc Brisack.

Le 13 juillet 2017, Ascencio a annoncé l'arrivée prochaine de Monsieur Philippe Scheirlinckx à la tête de son département immobilier. Philippe Scheirlinckx dispose d'une longue expérience dans le milieu de l'immobilier commercial en Belgique et à l'étranger puisqu'après avoir travaillé chez Jones Lang LaSalle et CBRE, il a été chargé de missions auprès du promoteur immobilier Wilhelm & Co de 2007 à 2015. Plus récemment, il a exercé la fonction de Directeur Commercial chez Devimo. Philippe Scheirlinckx entrera en fonction le 13 septembre prochain et remplacera Bertrand Labesse qui quittera la société début août.

Le 14 février 2017, Ascencio a fêté les 10 ans de sa cotation boursière et son intégration, à partir du 20 mars 2017, à l'indice BEL Mid d'Euronext Brussels.

2016

Le 22 décembre 2016, Ascencio a conclu l'acquisition du site commercial des Papeteries de Genval (10.007 m²) en reprenant l'ensemble des parts sociales de la SA Rix Retail. Cet ensemble commercial implanté au cœur du Brabant Wallon a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Picard, Club, Di, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Le 19 décembre 2016, les actionnaires d'Ascencio ont opté à concurrence de 54 % pour l'apport de leurs droits à l'acompte sur dividende net de l'exercice 2015-2016 en échange de nouvelles actions au lieu du paiement de l'acompte sur dividende en espèces. Ce résultat conduit à une augmentation de capital d'Ascencio de 7,5 millions EUR.

Le 26 septembre 2016, Ascencio a cédé 16 emplacements commerciaux non stratégiques pour une surface totale proche de 15.000 m² et un immeuble semi-industriel de 2.630 m² (surfaces de bureaux et d'entrepôts).

Le 16 septembre 2016, Ascencio a conclu l'acquisition du magasin BUT (7.000 m²) situé dans la zone commerciale de Houdemont, près de Nancy.

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

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

Le 1er mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant trois magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 12.253 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence.

Le 26 février 2016, Ascencio a réalisé un dividende optionnel pour l'exercice 2014-2015 avec un taux d'acceptation 69 %, ce qui entraîne une augmentation des fonds propres de la société de 9,3 millions d'euros.

2015

Le 23 décembre 2015, Ascencio a conclu la vente du Grand Bazar (11.514 m²) et de l'ensemble de ses propriétés situées à Verviers au profit de la Ville de Verviers.

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

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

Le 17 mars 2015, Ascencio a acquis l'ensemble des actions de la S.A. Primmodev, propriétaire du nouveau retail park « Bellefleur » de 15.000 m² situé Route de Philippe à Couillet. Ce retail park a été inauguré en février 2014 et abrite essentiellement des enseignes nationales (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Le parc est totalement occupé.

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

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

Ascencio a achevé la construction d'un deuxième bâtiment de 887 m² sur son site de Hamme-Mille. La première des deux cellules, louée à une enseigne spécialisée dans les articles de peinture, a ouvert le 26 mai 2015.

2014

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

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

Ascencio complète le parc commercial de Rots acquis en 2011 par l'acquisition, en état futur d'achèvement, de cinq nouvelles cellules (7.076 m²) louées notamment à Décathlon et à La Foire'Fouille.

2013

Le 21 mai 2013, Ascencio a acquis un retail park (13.500 m²) situé à Cormontreuil à proximité de Reims.

Le 17 décembre 2013, Ascencio a procédé à l'acquisition la plus importante qu'elle ait jamais réalisée en acquérant auprès d'une filiale du groupe Cora une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings cora d'Anderlecht (5.000 m²), de Châtelineau (21.000 m²), de La Louvière (18.000 m²), de Messancy (17.000 m²) et de Rocourt (6.600 m²). Les locataires sont principalement des chaînes nationales et internationales parmi lesquelles Brico Plan It, Décathlon, Auto 5, Sports Direct, Quick, Mc Donald et Maisons du Monde.

Le 6 décembre 2013, Ascencio a acquis l'ensemble commercial « Les Portes du Sud » (11.465 m²) situé dans la zone commerciale leader de Chalon-Sur-Saône. Ce retail park récent (2009-2010) abrite quinze enseignes parmi lesquelles Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys.

2012

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

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

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

2011

Acquisition de deux nouveaux magasins « Grand Frais » à Lozanne (2.153 m²) et Crêches-sur-Saône (2.000 m²) le 20 décembre 2011.

Le 6 décembre 2011, Ascencio achète un retail park à Caen (11.285 m²).

Succès de l'augmentation de capital à concurrence de 40 millions EUR.

Le 1^{er} février 2011, Ascencio acquiert un projet de retail park en Vente en Etat Futur d'Achèvement (« VEFA ») dans la région d'Avignon (3.585 m²).

Le 1^{er} juin 2011, Ascencio achète « Le Parc des Bouchardes » à proximité de Macon (11.618 m²).

Le 20 juillet 2011, Ascencio acquiert un projet de retail park dans la région de Montpellier à Saint Aunès (8.900 m²).

2010

Acquisition de deux nouveaux magasins « Grand Frais » le 23 décembre 2010 à Chasse sur Rhône (1.592 m²) et Seynod (1.388 m²).

Acquisition de trois nouveaux magasins « Grand Frais » le 25 novembre 2010 à Clermont Ferrand (1.966 m²), Marsannay (2.081 m²) et Le Cannet (1.706 m²).

Ouverture de la succursale française.

Adoption du statut SIIC.

Le 15 avril 2010, Ascencio acquiert sept magasins exploités sous l'enseigne innovante « Grand Frais » en France à Nancy (2.043 m²), L'Isle d'Abeau (1.713 m²), Seyssins (1.702 m²), Echirolles (2.341 m²), Nîmes (1.653 m²), Le Creusot (1.967 m²) et Brives Charensac (2.296 m²).
2008

Acquisition d'un retail park situé à Jemappes (9.334 m²) le 12 décembre 2008.

2007

Entrée en bourse de Ascencio.

Reprise de huit sites commerciaux principalement implantés en région liégeoise (12.490 m²) le 15 mars 2007.

Acquisition d'un centre commercial situé à Hannut (9.740 m²) le 12 décembre 2007.

Acquisition de 29 bâtiments dans la région de Liège et du Hainaut (30.000 m²) le 9 novembre 2007.

2006

Création de Ascencio.

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

5.2. Investissements

5.2.1. Principaux investissements réalisés durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du Document d'Enregistrement

a) Principaux investissements réalisés depuis la clôture de l'exercice 2016/2017

Au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice 2017/2018, Ascencio a acquis le magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet, complétant ainsi sa maîtrise immobilière du site. Ce magasin génère un loyer annuel de 180 KEUR. Cet investissement a été financé par endettement.

b) Principaux investissements réalisés durant l'exercice 2016/2017

Au cours de l'exercice 2016/2017, Ascencio a réalisé deux investissements d'un montant total de 29 millions EUR :

- Le 22 décembre 2016, Ascencio a acquis un droit d'emphytéose de 99 ans sur les immeubles commerciaux du site des Papeteries de Genval. Cet ensemble commercial, d'une superficie de 10.007 m², a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum et Boulangerie Louise. Le site de Genval génère un loyer net global annuel de 1,5 millions EUR (après déduction de la redevance emphytéotique annuelle). Il contribue aux résultats depuis le 1er janvier 2017. Cet investissement a été financé par endettement.
- Durant l'exercice 2016/2017, Ascencio a réalisé une extension de son site de Jambes, par la construction d'une surface de 1.010 m² prise en location par Action dès la fin des travaux le 28 septembre 2017. Cette nouvelle cellule commerciale génère un loyer de 92 KEUR. Cet investissement a été financé par endettement.

c) Principaux investissements réalisés durant l'exercice 2015/2016

Au cours de l'exercice 2015/2016, Ascencio a procédé à trois acquisitions en France et trois acquisitions en Espagne pour un montant d'investissement total de 56 millions EUR :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis 3 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de 3 SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 million EUR. A l'exception des magasins, ces sociétés ne détenaient aucun actif ou passif significatif, leurs crédits bancaires ayant été remboursés le jour de l'acquisition.
- le 1er mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant 3 magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 million EUR.
- le 16 septembre 2016, Ascencio a acquis un magasin But de 7.000 m² situé dans la zone commerciale de Houdemont. En base annuelle, il génère 0,8 million EUR de loyers.
- Ascencio a par ailleurs agrandi son site de Caen de 1.340 m² afin de permettre à son locataire Intersport d'augmenter sa surface de vente à 3.340 m². Sur le site de La Louvière, Ascencio a construit 2.500 m² de surfaces commerciales supplémentaires qui ont été prises en location par Trafic et par Club. Ces nouvelles surfaces génèrent un loyer total annuel de 395 KEUR.

La totalité des investissements réalisés en 2015/2016 ont été financés par endettement.

d) Principaux investissements réalisés durant l'exercice 2014/2015

- Le 11 mars 2015, Ascencio a acheté le magasin Go Sport (2.151 m²) situé sur le parking du shopping Cora de Messancy, générant un loyer annuel de 194 KEUR. En décembre 2013, par l'acquisition des actions de la société MSS, Ascencio avait déjà pris le contrôle de toutes les autres moyennes surfaces situées sur ce site commercial, y compris le Brico Plan It.
- Le 17 mars 2015, Ascencio a acquis l'intégralité des parts de la S.A. Primmodev, propriétaire du nouveau retail park « Bellefleur » situé Route de Philippeville à Couillet. Cet ensemble commercial de 15.000 m² avait été inauguré en février 2014 et abrite essentiellement des enseignes nationales (Krefel, Ava Papier, Action, Orchestra, Luxus, Chausséa, Blokker, Casa, Maxi Toys,...). Le parc est entièrement loué et dégage un revenu locatif brut de 1,7 millions EUR.
- En mars 2015, Ascencio a également acheté trois immeubles commerciaux situés à Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Chanas en France. Ces immeubles, d'une superficie totale de 7.800 m², génèrent un loyer annuel de 0,7 million EUR et sont occupés par Stokomani, Sport 2000, Happy Cash, Satoriz, Boulangerie Blachère et Aldi.
- Le 23 avril 2015, Ascencio a fait l'acquisition d'un magasin « Grand Frais » supplémentaire, générant un loyer annuel de 321 KEUR. Il s'agit d'un immeuble commercial de 2.100 m² situé à Choisey (Dijon) en France. Cet investissement porte à 15 le nombre de magasins « Grand Frais » dans le portefeuille de la SIR au 30 septembre 2015.

La totalité des investissements réalisés en 2016/2017 ont été financés par endettement.

5.2.2. Principaux investissements de l'émetteur en cours

Un projet de développement est en cours. Il porte sur l'acquisition d'un supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus actuellement en cours de construction. Il sera exploité par le groupe Mestdagh et devrait ouvrir ses portes en juillet 2018. Il génèrera un revenu locatif de 0,26 million EUR par an. Cet investissement a été financé par endettement.

5.2.3. Principaux investissements futurs pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris

Néant.

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. Principales activités

6.1.1. Nature des opérations et principales activités

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

Ascencio possède un portefeuille de 104 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale de 419.535 m². La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 619 millions EUR au 31 décembre 2017.

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

Chiffres clés du portefeuille :

(000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Valeur d'investissement (hors projets de développement)	[A]	636.618	593.131	538.551
Juste valeur (hors projets de développement)		609.693	572.132	520.974
Loyers contractuels	[B]	41.194	39.850	37.101
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés		42.479	40.398	37.962
Rendement brut	= [B] / [A]	6,47%	6,72%	6,89%
Taux d'occupation en %		97,0%	98,6%	97,7%

La diminution du rendement brut résulte de l'augmentation de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution.

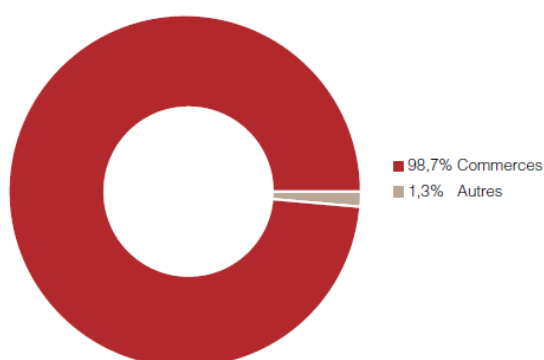
Cette diminution reflète la compression des taux de rendement observée depuis quelques années sur le marché de l'investissement en immobilier commercial. Cette tendance s'explique d'une part, par le niveau bas des taux d'intérêt et, d'autre part, par une rareté des actifs ce qui crée un certain déséquilibre entre l'offre et la demande.

	Superficie (m ²)			Juste valeur (000 EUR)		
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Belgique	293.337	288.562	318.165	377.567	345.310	353.180
France	113.945	115.592	98.193	203.203	199.047	167.794
Espagne	12.253	11.828	0	28.923	27.775	0
TOTAL	419.535	415.982	416.358	609.693	572.132	520.974

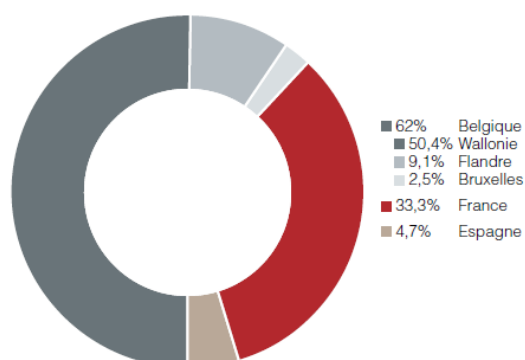
Les tableaux ci-après donnent la ventilation du portefeuille au 30/09/2017 par locataire, par zone géographique et par secteur d'activités des locataires.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

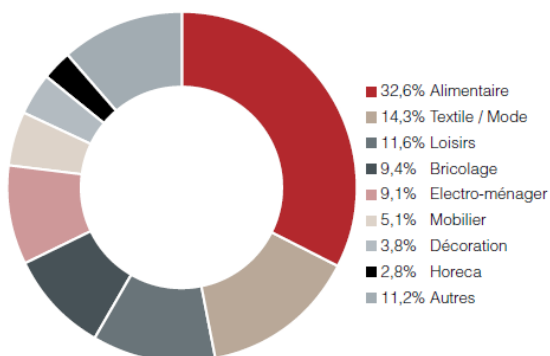
RÉPARTITION SECTORIELLE³⁰



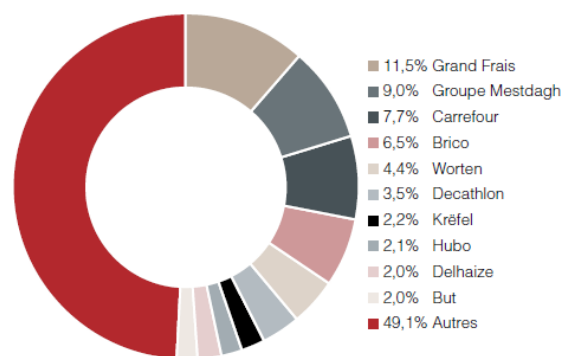
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE³⁰



RÉPARTITION AU SEIN DES COMMERCES³¹



RÉPARTITION DES LOCATAIRES³¹



L'objet social de la Société figure au point 21.2.1. du présent Document d'Enregistrement.

6.1.2. Nouveaux produits ou services importants lancés sur le marché

Néant.

6.2. Principaux marchés

À la date du présent Document d'Enregistrement, Ascencio est active en Belgique, en France et en Espagne.

La répartition des revenus locatifs annuels consolidés au cours des 3 derniers exercices est la suivante :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2017		30/09/2016		30/09/2015	
Belgique	25.070	61%	24.784	64%	24.602	68%
France	13.911	34%	13.019	33%	11.376	32%
Espagne	1.801	4%	1.033	3%	0	0%
TOTAL	40.782	100%	38.835	100%	35.978	100%

La ventilation géographique des résultats et des actifs consolidés figure à la note 4 des comptes consolidés annuels des exercices 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017. Cette note est incluse par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

Rapport annuel 2014/2015	• Note 4 des comptes consolidés annuels (p. 75-76)
Rapport annuel 2015/2016	• Note 4 des comptes consolidés annuels (p. 84-86)
Rapport annuel 2016/2017	• Note 4 des comptes consolidés annuels (p. 101-103)

6.3. Événements exceptionnels ayant influencé les principales activités (6.1.) et les principaux marchés (6.2.) au cours de la période couverte par les informations financières historiques

Néant.

6.4. Éléments influençant sensiblement la rentabilité de la Société

- Brevets et licences : néant
- Contrats industriels : néant
- Contrats commerciaux : les contrats commerciaux influençant la rentabilité de la Société sont les baux conclus avec ses locataires. Le bail commercial type et la durée résiduaire des contrats sont décrits à la page 67 du rapport annuel 2016/2017. Cette information est incorporée par référence dans le présent Document d'Enregistrement.
- Contrats financiers : la Société conclut des conventions de crédit pour financer ses activités, ainsi que des contrats de couverture de taux pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêts. La politique de gestion de ces contrats et la structure de ceux-ci sont décrites aux notes 3 et 15 des comptes annuels consolidés de l'exercice 2016/2017 (pages 99-101 et 112-114 du rapport annuel 2016/2017, qui sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

6.5. Position concurrentielle

N.A.

7. ORGANIGRAMME

À la date du présent Document d'Enregistrement, Ascencio détient 100 % des actions et 100 % des droits de vote de ses 22 filiales (2 en Belgique, 19 en France et 1 en Espagne).

FILIALES	Participation directe
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 883 633 970	100%
RIX RETAIL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 536 582 323	100%
SCI CANDICE BRIVES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI HARFLEUR 2005 - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI KEVIN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI LA PIERRE DE L'ISLE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI MAS DES ABEILLES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI ZTF ESSEY LES NANCY - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI CANNET JOURDAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI DE LA COTE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI DU ROND POINT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI SEYNOD BARRAL - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI CLERMONT SAINT JEAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI LES HALLES DE CRECHES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI LES HALLES DE LOZANNE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI LES PORTES DU SUD - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI GUYANCOURT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI TESTE DE BUCH - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SCI VIRIAT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100%

Toutes les filiales sont consolidées selon la méthode globale. Dans les comptes statutaires, les filiales sont évaluées à la juste valeur.

8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

8.1. Principales immobilisations corporelles détenues

La description des immobilisations corporelles détenues par Ascencio figure dans le rapport annuel 2016/2017, aux pages 64 à 79 du rapport immobilier, qui sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement. Les immobilisations corporelles se composent à concurrence de 99,7 % d'immeubles de placement.

8.2. Aspects environnementaux pouvant affecter l'utilisation des immobilisations corporelles

Sur cette question, il est renvoyé au point 4 « Facteurs de risques » du présent Document d'Enregistrement et plus particulièrement au risque lié à l'analyse des investissements et à la réglementation environnementale.

9. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE

Les résultats et la situation financière de Ascencio durant les périodes couvertes par les informations financières historiques (en ce compris leur évolution et les causes de celle-ci dans la mesure nécessaire à la compréhension) figurent dans les sections précisées ci-après des rapports annuels de Ascencio 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, ainsi que dans la déclaration intermédiaire de Ascencio au 31 décembre 2017 relative au 1^{er} trimestre de l'exercice 2017/2018. Ces sections sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

Rapport annuel 2014/2015	<ul style="list-style-type: none">• Rapport de gestion :<ul style="list-style-type: none">– Événements et transactions importants de l'exercice (p. 15)– Synthèse des comptes consolidés (p. 34-38)
Rapport annuel 2015/2016	<ul style="list-style-type: none">• Rapport de gestion :<ul style="list-style-type: none">– Événements et transactions importants de l'exercice (p. 19)– Synthèse des comptes consolidés (p. 38-43)
Rapport annuel 2016/2017	<ul style="list-style-type: none">• Rapport de gestion :<ul style="list-style-type: none">– Événements et transactions importants de l'exercice (p. 19)– Synthèse des comptes consolidés (p. 42-49)
Déclaration intermédiaire Q1 2017/2018	Intégralité

Pour la description des facteurs importants (y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements) affectant sensiblement le revenu d'exploitation, et la mesure dans laquelle le revenu d'exploitation est affecté, se référer aux sections susmentionnées des rapports annuels 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017, ainsi qu'à la déclaration intermédiaire de Ascencio au 31 décembre 2017 relative au 1^{er} trimestre de l'exercice 2017/2018. Ces sections sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

Pour les facteurs de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influencé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations de Ascencio, se référer à la « Section 4 – Facteur de risque » du présent Document d'Enregistrement.

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1. Capitaux propres

10.1.1. Représentation du capital

À la date du 27 février 2018 (date de la dernière augmentation de capital), le capital de Ascencio s'élevé à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions ordinaires sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

Chaque action confère une voix à l'assemblée générale. Il n'existe pas d'actions privilégiées.

Ascencio ne détient pas d'actions propres.

Le nombre de titres depuis la constitution de la société a évolué 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 27 février 2018	98.391
NOMBRE D' ACTIONS AU 27 FEVRIER 2018	6.595.985

La totalité des actions existantes sont cotées sur Euronext Bruxelles.

10.1.2. Capital autorisé

Le Gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de 36.223.380 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par le gérant statutaire, conformément à l'article 603 du code des sociétés et à la réglementation SIR. Cette autorisation a été conférée par la décision du 18 décembre 2014 de l'assemblée générale, pour une période de 5 ans à compter de la publication de la décision aux annexes du Moniteur Belge.

Le gérant statutaire a fait usage à trois reprises de l'autorisation qui lui a été conférée, de sorte que le solde du capital autorisé s'élevé actuellement à 33.744.078 EUR.

10.2. Endettement

10.2.1. Dettes financières

Au 30 septembre 2017, les dettes financières courantes et non courantes de Ascencio sont les suivantes :

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

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

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 199.900 KEUR
- des dettes de location financement : 2.161 KEUR
- des crédits d'investissement : 9.577 EUR
- des billets de trésorerie: 43.000 KEUR

Au 30 septembre 2017, l'échéancier en capital des dettes financières se présente comme suit :

- 2017/2018 : 69,17 millions EUR
- 2018/2019 : 52,40 millions EUR
- 2019/2020 : 31,44 millions EUR
- 2020/2021 : 1,38 millions EUR
- 2021/2022 : 26,18 millions EUR
- 2022/2023 : 61,94 millions EUR
- 2023/2024 : 10,58 millions EUR
- >2023>2024 : 1,55 millions EUR

Au 30 septembre 2017, les dettes financières se composent de :

- 197.854 KEUR de dettes à taux variables (avant prise en compte des instruments de couverture de taux) ;
- 56.784 KEUR de dettes à taux fixe.

En vue de limiter le risque de taux lié aux dettes à taux variable, Ascencio a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêts, en concluant des contrats de swap de taux (IRS) et en achetant des options CAP.

Au 30/09/2017, le ratio de couverture (Montant notionnel des instruments de couverture actifs / Montant des dettes à taux flottant) s'élève à 80,9%.

Les dettes financières et les instruments de couverture du risque de taux sont décrits plus en détail aux notes 3, 15 et 16 des comptes consolidés annuels de l'exercice 2016/2017, qui sont incluses par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

10.2.2. Dettes commerciales et autres dettes

Au 30 septembre 2017, les dettes commerciales et autres dettes consolidées de Ascencio sont les suivantes :

Dettes commerciales et autres dettes non courantes :

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

Autres dettes courantes :

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

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.

10.3. Flux de trésorerie

Au cours de l'exercice 2016/2017, Ascencio a généré un flux de trésorerie consolidé global de 0,42 millions EUR, se décomposent en

- Flux de trésorerie des activités opérationnelles : + 34,35 millions EUR
- Flux de trésorerie des activités d'investissement : - 19,99 millions EUR
- Flux de trésorerie des activités de financement : - 14,78 millions EUR

Le détail des flux de trésorerie consolidés des exercices 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017 figure à la page 64 du rapport annuel 2014/2015, à la page 74 du rapport annuel 2015/2016 et à la page 90 du rapport annuel 2016/2017, qui sont incluses par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

10.4. Besoins de financement

Ascencio se finance actuellement par crédits bancaires auprès d'une dizaine de banques belges et françaises formant un pool diversifié, ainsi que par billets de trésorerie :

- Au 30 septembre 2017, Ascencio dispose de 275,5 millions EUR de lignes de crédit auprès de quatre institutions financières belges et deux banques françaises, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2017 à 2024. Ascencio dispose au 30 septembre 2017 d'un solde non utilisé de 75,6 millions EUR sur ces lignes de crédit.
- Ascencio dispose de crédits d'investissement auprès de banques françaises sur certains actifs détenus en France et de leasings sur certains immeubles belges.
- Afin de réduire le coût de ses financements, Ascencio dispose, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50 millions EUR. Au 30 septembre 2017, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 43 millions EUR. Afin de couvrir le risque de non renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe, d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de billets de trésorerie.

10.5. Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.

Au 30 septembre 2017, Ascencio dispose d'un solde non utilisé sur ses lignes de crédit bancaire de 75,6 millions EUR. Ce solde est suffisant pour financer l'achèvement des travaux du magasin Carrefour Market en cours de construction à Anderlecht et pour réaliser les travaux d'entretien et de rénovation budgétés pour l'exercice 2017/2018 (1,5 millions EUR).

À la date du présent Document d'Enregistrement, aucun engagement ferme n'a été pris pour de futurs nouveaux investissements.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Ascencio n'exerce aucune activité de recherche et de développement au sens des articles 96 et 119 du Code des Sociétés.

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

Ascencio est active sur trois marchés européens : la Belgique, la France et l'Espagne. Les principales informations sur les tendances de ces marchés sont décrites aux pages 56 à 63 de la section rapport immobilier du rapport annuel 2016/2017. Cette section est incorporée par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

Aucune prévision ou estimation de bénéfice n'est publiée dans le présent Document d'Enregistrement.

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

14.1. Organes d'administration et de direction

Le gérant statutaire

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.

Le conseil d'administration

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

Les administrateurs sont :

- Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration
- Vincent Querton, administrateur-délégué, exécutif
- Benoît Godts, administrateur non exécutif représentant AG Real Estate SA
- Serge Fautré, administrateur non exécutif représentant AG Real Estate SA
- Yves Klein, administrateur non exécutif et indépendant
- Laurence Deklerck, administrateur non exécutif et indépendant
- Patrick Tacq, administrateur non exécutif et indépendant

Les administrateurs sont nommés pour un terme de quatre ans et sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs viendra à échéance à l'assemblée générale ordinaire de Ascencio SA qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2020.

Les mandats suivants ont pris fin au cours de l'exercice 2016/2017 :

- SPRL CAI représentée par Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration du gérant statutaire, non exécutif
- SA Gernel représentée par Fabienne D'Ans, administrateur non exécutif
- Jean-Luc Calonger, administrateur non exécutif, indépendant
- Damien Fontaine, administrateur non exécutif, indépendant

Pour plus d'informations sur le début de leur mandat, leurs mandats et fonctions en cours, leurs mandats exercés au cours des 5 dernières années et leur carrière professionnelle, se reporter au rapport annuel de Ascencio pour l'exercice 2016/2017 (déclaration de gouvernance d'entreprise, page 25 et suivantes).

Comités spécialisés du conseil d'administration

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

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, Ascencio a créé un comité d'investissement.

- Le comité d'audit

Le comité d'audit est un organe de consultation du conseil d'administration du gérant statutaire de Ascencio SCA, Ascencio S.A.

Le comité d'audit est composé de trois administrateurs non exécutifs : Laurence Deklerck, Benoît Godts et Yves Klein. Deux d'entre eux sont administrateurs indépendants et disposent des qualités et compétences requises en matière d'audit et de comptabilité.

Le comité d'audit se réunit au minimum quatre fois par an lors de chaque clôture trimestrielle et fait ensuite son rapport au conseil d'administration du gérant statutaire suivant.

Les missions assumées par le comité d'audit sont :

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

- Le comité de nomination et de rémunération

Le Comité de rémunération a été créé par décision du conseil d'administration du 17 mai 2011 et ses missions ont été étendues aux nominations par décision du conseil d'administration du 1er février 2017.

Ascencio SCA a décidé de confier les missions relatives aux nominations et aux rémunérations à un seul comité, appelé comité de nomination et de rémunération. Le comité de nomination et le comité de rémunération peuvent être ainsi combinés à la condition que le Comité remplisse les exigences légales de composition et la mission légale du comité de rémunération tels que définies à l'article 526quater du code des sociétés.

En raison de sa forme de société en commandite par actions, la Société est représentée par un gérant statutaire, la société Ascencio SA. C'est donc au sein du conseil d'administration de cette dernière qu'il est décidé d'instituer un comité de nomination et de rémunération.

Le comité de nomination et de rémunération est un organe consultatif.

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

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 de nomination et de rémunération joue 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 la responsabilité du conseil d'administration du gérant statutaire.

Il 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.

- Le comité d'investissement

Le comité d'investissement a été créé par décision du conseil d'administration du 26 novembre 2015.

Il est composé du Président du conseil d'administration, Carl Mestdagh, de deux administrateurs non exécutifs, Benoît Godts et Patrick Tacq, des dirigeants effectifs (Vincent H. Querton, Michèle Delvaux et Stéphanie Vanden Broecke, du directeur immobilier (Philippe Scheirlinckx⁷) et du directeur technique (Jean-Luc Stavaux). 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 ses fonctions l'exige. Le comité d'investissement est un comité consultatif dont la mission consiste à donner un avis au conseil d'administration au sujet des dossiers d'investissement qui sont soumis au conseil d'administration.

Le but de la création du comité d'investissement consiste à accélérer 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. Il exerce sa mission dans le plus strict respect des règles de bonne gouvernance édictées par la charte de Ascencio.

Les dirigeants effectifs

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

Les dirigeants effectifs sont :

- **Vincent H. Querton, Chief Executive Officer**

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

- **Michèle Delvaux, Directeur Financier**

Michèle Delvaux a rejoint Ascencio en 2012 en tant que Directeur Financier. Précédemment, elle a travaillé au sein du département Corporate Finance de la Banque Degroof, puis comme Directeur Financier du groupe hôtelier City Hotels et ensuite comme Directeur Financier de la SIR Befimmo. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine de l'audit chez Arthur Andersen. Elle est Ingénieur Commercial (Solvay Business School 1983) et possède un diplôme d'analyste financier (Association Belge des Analystes Financiers, 1988).

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

Stéphanie Vanden Broecke a rejoint Ascencio en 2008. Après 4 années d'expérience au barreau de Bruxelles auprès de cabinets spécialisés notamment en droit immobilier, Stéphanie Vanden

⁷ agissant pour sa sprl

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

Pour plus d'informations, se référer au Rapport annuel de Ascencio pour l'exercice 2016/2017 (déclaration de gouvernance d'entreprise, page 20 et suivantes).

Pour la répartition des compétences entre le comité de direction et le conseil d'administration et pour les autres aspects du fonctionnement des comités, se référer à la charte de gouvernance d'entreprise de la Société (mise à jour le 1^{er} février 2017) disponible sur son site internet (www.ascencio.be).

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.

14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

Règles prévues dans la Charte de gouvernance de Ascencio

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

Identité des actionnaires de référence et mission

Les actionnaires de référence sont, d'une part, Carl, Eric et John Mestdagh et, d'autre part, AG Real Estate. Carl, Eric et John Mestdagh sont issus du groupe Mestdagh. Le groupe Mestdagh, actif dans le secteur de la distribution alimentaire depuis plus de 100 ans, a parallèlement créé un pôle immobilier de développement dans le secteur « retail » principalement. AG Real Estate dispose d'une longue expérience en matière immobilière. Les actionnaires de référence ont entendu inscrire leur rôle dans la continuité, avec une perspective de parrainage. Les actionnaires de référence adjoignent leur nom et leur crédibilité à ceux de la société, font bénéficier la société de leur compétence et de leur expérience et proposent des initiatives notamment en matière de gestion, de croissance et de communication (promotion de la société vis-à-vis du marché, clarté des structures). Les actionnaires de référence jouent également un rôle important dans l'évaluation attentive et l'évolution de la gouvernance d'entreprise de Ascencio. Ils examinent l'application des principes de gouvernance d'entreprise et pondèrent tous les facteurs significatifs sur lesquels leur attention est attirée, en restant constamment ouvert à un dialogue avec la direction effective.

Mécanismes prévus par la Charte de gouvernance

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

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

Les conflits d'intérêts sont décrits dans le rapport annuel 2016/2017 de Ascencio (section Gouvernance d'entreprise - Règlements des conflits d'intérêt - pages 32 à 35). Ces pages sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

Les informations relatives aux principes généraux de la politique de rémunération, à la rémunération du gérant statutaire, des administrateurs et dirigeants effectifs sont décrites dans le rapport annuel 2016/2017, section Gouvernance d'entreprise – Rapport de rémunération – pages 29 et 30. Ces pages sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement.

Rémunération des administrateurs

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

Pour l'exercice écoulé, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 147 KEUR. Elle sera payée courant juin 2018 suite à l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire.

Le Chief Executive Officer ("CEO")

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

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

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

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

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

La rémunération fixe est déterminée sur base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable. La rémunération annuelle fixe est payée mensuellement, par douzièmes, à terme échu. Elle est attribuée

indépendamment de tout résultat et est non indexée. La rémunération annuelle fixe s'élève à 307 KEUR.

La rémunération variable récompense une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de 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 de la convention liant le CEO à Ascencio SCA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement, dans lesquels aucune indemnité n'est due, le CEO a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat égale à 12 mois de rémunération, correspondant à la moyenne mensuelle de la rémunération fixe et variable perçue en exécution de la convention le liant à Ascencio SCA au cours des douze mois précédant la rupture.

Les autres dirigeants effectifs d'Ascencio SCA

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

La rémunération fixe est déterminée sur base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, et pour des profils comparables dans des entreprises comparables, notamment financières 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 notamment des critères d'évaluation financiers et immobiliers suivants : le résultat net des activités clés hors IAS 39 (Variation de la juste valeur des instruments financiers) et IAS 40, le taux d'occupation, la marge opérationnelle, la réussite des transactions immobilières et le people management. Il a également été tenu compte de critères d'évaluation qualitatifs.

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

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

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

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

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

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Les informations relatives au fonctionnement des organes d'administration et de direction de la Société sont reprises au point 14 du présent Document d'enregistrement.

17. SALARIÉS

17.1. Nombre de salariés

Nombre moyen de salariés durant les trois derniers exercices :

	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Temps plein	12,3	13,9	10,5
Temps partiel	0,9	0,3	1
Total en équivalents temps plein (ETP)	13,1	14,1	11,3

17.2. Participations et stock-options

Le gérant statutaire de Ascencio SCA déclare, sur base des informations qui lui ont été communiquées, que :

- Monsieur Carl Mestdagh détient le nombre d'actions précisé sous la section « Déclaration de gouvernance - Structure de l'actionariat » du rapport annuel 2016/2017 de Ascencio ;
- Monsieur Yves Klein détient 500 actions ;
- Monsieur Vincent H.Querton détient 1.935 actions ;
- Madame Michèle Delvaux détient 320 actions.

Il n'existe pas de plan de stock options sur les actions d'Ascencio SCA.

17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur

Néant.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

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

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

Au 27 février 2018, le capital se monte à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions ordinaires entièrement libérées. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale. Il n'existe pas d'actions privilégiées.

Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés par la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la société conférant le droit de vote est tenue d'informer la société et la FSMA du nombre et du pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés aux titres accordant le droit de vote en sa possession dépassent ou n'atteignent pas le seuil légal de 5%. La société n'a pas fixé de seuil statutaire inférieur au seuil légal⁸.

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

L'actionnariat de Ascencio SCA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date du 27 février 2018 :

AG Finance SA	12,102 %	798.224
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,488 %	625.809
Free Float	78,411 %	5.171.952
Total	100 %	6.595.985

⁸ Article 16 des statuts de Ascencio SCA

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

19.1. Transactions avec les co-promoteurs

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Revenus locatifs			
Mestdagh SA	4.020	3.772	3.678
Equilis SA	70	66	63
Achats de services			
Equilis SA	0	0	0
Rémunération du Gérant	858	815	754
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	147	130	135
Actif			
Créances commerciales Mestdagh SA	441	217	224
Créances commerciales Equilis SA	9	1	0

19.2. Transactions avec des parties liées

Au cours de l'exercice 2016/2017, Ascencio a conclu des contrats dont les contreparties étaient, directement ou indirectement, des parties liées :

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

Ces transactions ont été conclues dans le respect des articles 523 et 524 du Code des Sociétés et sont décrites dans le rapport annuel 2016/2017 - Section Déclaration de Gouvernance d'Entreprise – Conflits d'intérêts avec des sociétés liées – pages 34 et 35. Ces pages sont incorporées par référence au présent Document d'Enregistrement.

19.3. Rémunération du Gérant Statutaire (Ascencio SA)

La rémunération du Gérant Statutaire est fixée à 4% du montant du dividende brut distribué.

Les montants de cette rémunération au cours des 3 derniers exercices sont les suivants :

- Exercice 2016/2017 : 858 KEUR
- Exercice 2015/2016 : 815 KEUR
- Exercice 2014/2015 : 754 KEUR

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1. Informations financières historiques

Les sections indiquées ci-après des rapports annuels de Ascencio pour les exercices 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017 sont incorporées par référence dans le présent Document d'Enregistrement et sont disponibles pour consultation au siège social de Ascencio et sur le site internet (www.ascencio.be).

Rapport annuel 2014/2015	<ul style="list-style-type: none">• Rapport financier, incluant les états financiers consolidés (p. 62-95) et les comptes statutaires abrégés (p. 96-99)• Synthèse des comptes consolidés (p. 34-38)• Rapport immobilier (p. 48-60)
Rapport annuel 2015/2016	<ul style="list-style-type: none">• Rapport financier, incluant les états financiers consolidés (p. 69-108) et les comptes statutaires abrégés (p. 109-114)• Synthèse des comptes consolidés (p. 38-43)• Rapport immobilier (p. 54-65)
Rapport annuel 2016/2017	<ul style="list-style-type: none">• Rapport financier, incluant les états financiers consolidés (p. 86-128) et les comptes statutaires abrégés (p. 129-135)• Synthèse des comptes consolidés (p. 42-55)• Rapport immobilier (p. 64-79)

Les comptes consolidés annuels des exercices 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017 ont été contrôlés par le commissaire de la Société. Les rapports du commissaire comportent une opinion sans réserve et figurent dans la section susmentionnée « Rapport financier » des rapports annuels des trois derniers exercices.

20.2. Information financière intermédiaire

La déclaration intermédiaire relative au 1^{er} trimestre de l'exercice 2017/2018 est incorporée par référence au présent Document d'Enregistrement. L'information financière reprise dans cette déclaration intermédiaire n'a pas été contrôlée par le Commissaire.

20.3. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Ascencio n'est survenu depuis la fin du dernier exercice.

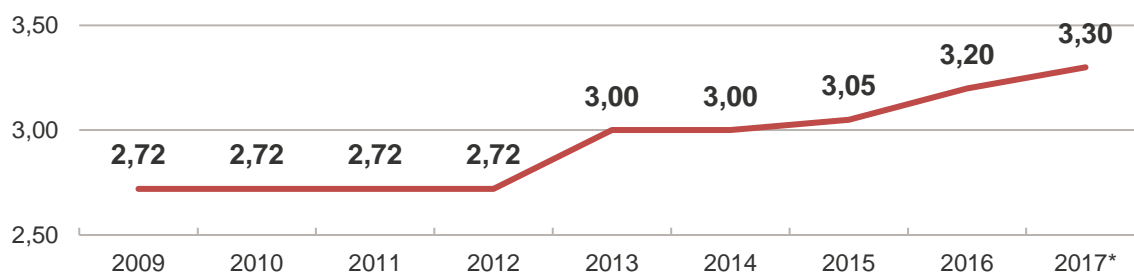
20.4. Politique de distribution des dividendes

Obligation de distribution de dividende

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

Évolution

EUR



Dividende optionnel en actions

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

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

Le dividende de l'exercice 2016/2017 (3,30 EUR brut par action) a été mis en paiement le 27 février 2018.

20.5. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Au cours de ces douze derniers mois, il n'y a pas 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.

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1. Capital social

Au 27 février 2018, le capital social de 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 cinq sixième du capital social et entièrement libérées.

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

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

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

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

Le capital social et le nombre d'actions ont évolué comme suit depuis la constitution de la société :

	Capital social	Représenté par
10 mai 2006 - Constitution	62.500 EUR	12.500 actions
20 novembre 2007	14.903.125 EUR	2.980.625 actions
25 mars 2010	17.883.750 EUR	2.980.625 actions
3 novembre 2010	25.037.250 EUR	4.172.875 actions
17 décembre 2012	25.356.366 EUR	4.226.061 actions
31 mars 2014	36.223.380 EUR	6.037.230 actions
26 février 2015	37.096.608 EUR	6.182.768 actions
20 février 2016	38.188.116 EUR	6.364.686 actions
19 décembre 2016	38.985.564 EUR	6.497.594 actions
27 février 2018	39.575.910 EUR	6.595.985 actions

21.2. Acte constitutif et statuts

21.2.1. **Objet social**

La société a pour objet (article 4 des statuts) :

- « 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 bien immobilier, on entend :
 - i. *les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;*
 - ii. *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;*
 - iii. *les droits d'option sur des biens immobiliers ;*
 - iv. *les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société ;*

- v. *les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;*
- vi. *les actions de sicafi publiques ;*
- vii. *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;*
- viii. *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;*
- ix. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;*
- x. *les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.*

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

Les restrictions à l'investissement applicables à la société sont les suivantes :

- Principe de diversification

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

- Participation dans d'autres sociétés

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

- Interdictions

Ni la société, ni une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier. Ascencio ne peut pas participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie, ne peut pas octroyer de prêt d'instrument financier et ne peut pas acquérir de titres de sociétés faisant l'objet de mesures réservées aux entreprises en difficulté.

- Autres restrictions à l'investissement

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

outre, comme ses statuts l'y autorisent, acheter ou vendre des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats doivent s'inscrire dans le cadre de la politique de couverture de risques financiers arrêtée par la société. La société ne peut octroyer de crédits ou constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers, sans préjudice de la faculté de donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, d'octroyer un crédit ou constituer une sûreté ou une garantie au bénéfice de l'une de ses filiales, ou encore de l'octroi par l'une de ses filiales de crédits ou de la constitution d'une sûreté ou d'une garantie au bénéfice de la société ou d'une autre filiale.

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

21.2.2. Résumé des dispositions contenues dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance

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

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

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

Le conseil d'administration du gérant statutaire a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux réservés par la loi ou par les statuts à l'assemblée générale ordinaire. Aussi longtemps qu'Ascencio SA sera le gérant statutaire de la société, elle sera représentée suivant ses propres règles en matière de représentation générale et de gestion journalière.

21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes

Il n'existe ni droit, ni privilège, ni restriction attaché à différentes catégories d'actions.

21.2.4. 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.

21.2.5. Modalités de convocation des assemblées générales annuelles et des assemblées générales extraordinaires des actionnaires et conditions d'admission

L'assemblée générale annuelle se réunit le 31 janvier de chaque année à quatorze heures trente minutes ou, le cas échéant, le premier jour ouvrable qui précède. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément à l'article 532 du code des sociétés, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 5% de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3% du capital social de la société peuvent, conformément aux dispositions du code des sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour. Les sujets ou propositions de décisions additionnels à traiter doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-deuxième (22ème) 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 de Ascencio le quatorzième (14ème) 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 (14ème) 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 (6ème) 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 (6ème) jour avant la date de l'assemblée.

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

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

21.2.6. Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Afin d'assurer la pérennité de l'actionnariat de Ascencio SA, les actionnaires de référence se sont mutuellement consentis un droit de préemption sur les actions Ascencio SA qu'ils détiennent⁴³.

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

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

- AG dispose d'une option d'achat sur les actions de Ascencio SA détenues par Carl, Eric et John Mestdagh exerçable dans l'hypothèse où (i) Carl, Eric et John Mestdagh (et, le cas échéant, des membres de leurs familles respectives ou des sociétés qu'ils contrôlent à 100 % qui détiendraient des actions du gérant statutaire) ne désigneraient pas un nouveau représentant unique à l'égard de AG dans les trois mois de la fin du mandat de Carl Mestdagh en cette qualité, (ii) 51 % des actions du gérant statutaire ne seraient plus détenues par Carl, Eric et John Mestdagh, des sociétés qu'ils contrôlent à 100% ou des membres de leurs familles respectives et (iii) 5 % au moins des actions de la société ne seraient plus détenues par les membres de la famille Mestdagh dont le nom est repris sur une liste déposées entre les mains du conseil d'administration de Ascencio SA (ou des membres de leur famille respective) agissant individuellement ou de concert.
- Carl, Eric et John Mestdagh disposent d'une option d'achat sur les actions du gérant statutaire détenues par AG exerçable dans l'hypothèse où des sociétés du groupe AG ne détiendraient plus au moins 5 % des actions de la société. En cas d'exercice de ces options, le prix des actions sera déterminé par un expert sur la base de méthodes de valorisation usuelles.
- En cas de conflit entre les actionnaires de référence faisant suite à un désaccord persistant quant à la gestion du gérant statutaire qui n'a pas pu être réglé dans le cadre d'une procédure de conciliation, chaque actionnaire de référence pourra notifier à l'autre actionnaire de référence son offre, soit de lui vendre toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé, soit d'acheter à cet autre actionnaire de référence toutes les actions qu'il détient à un prix déterminé. L'actionnaire de référence auquel une offre a ainsi été notifiée devra notifier à l'autre actionnaire de référence soit qu'il marque son accord sur l'offre qu'il a reçue, soit, au contraire, (si l'offre reçue est une offre d'achat) qu'il achète lui-même les actions au prix indiqué, soit (si l'offre reçue est une offre de vente) qu'il vend lui-même ses actions à ce prix.

Par communiqué de presse du 29 janvier 2018, il a été notifié ce qui suit :

« Avec Carl, Eric et John MESTDAGH, AG Real Estate (filiale immobilière d'AG Insurance, agissant pour son compte ainsi que pour d'autres filiales de cette dernière, ensemble « AG Real Estate ») a accompagné avec succès la création et le développement de ASCENCIO SCA depuis un peu plus de 10 ans.

Outre les 13.28% de ASCENCIO SCA que AG Real Estate détient, celui-ci est également actionnaire, à concurrence de 49%, de ASCENCIO SA, le gérant statutaire de ASCENCIO SCA. Carl, Eric et John MESTDAGH détiennent les autres 51%.

AG Real Estate vient de convenir avec Carl, Eric et John MESTDAGH la possibilité pour ces derniers de reprendre, au 31 mars 2018 au plus tard, les 49% que AG Real Estate détient dans ASCENCIO SA. En cas de l'exercice de l'option, la convention d'actionnaires sera annulée. La forme de société en commandite par actions sera maintenue.

Avec 13.28% de ASCENCIO SCA, AG Real Estate reste un actionnaire important et continuera à exercer ses mandats au sein du conseil d'administration de ASCENCIO SA, dont la Vice-Présidence.

La famille MESTDAGH et AG Real Estate confirment leur volonté de développement de la SIR dans le respect de sa stratégie : croissance du portefeuille pour atteindre à terme une valeur de plus d'un milliard d'euros, expansion géographique en Europe dans des marchés porteurs et des secteurs résilients, avec une attention particulière aux changements induits par l'e-commerce sur les comportements et les performances des enseignes et sur les attentes des consommateurs.

Carl, Eric et John MESTDAGH continueront à soutenir cette croissance et restent résolument favorables à l'entrée de nouveaux investisseurs institutionnels. »

21.2.7. Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

Article 16 des statuts de la Société : *« Les quotités dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification pour les besoins de la législation relative à la publicité des participations importantes sont fixées à cinq pour cent (5%) et les multiples de cinq pour cent du nombre total de droits de votes existants. »*

21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital

Les dispositions statutaires relatives au capital sont les suivantes :

- Capital autorisé (article 8 des statuts)

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de trente-six millions deux cent vingt-trois mille trois cent quatre-vingt euros (36.223.380 EUR), aux dates et suivant les modalités à fixer par le gérant statutaire, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés et à la réglementation SIR.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2014.

Elle est renouvelable. Lors de toute augmentation de capital, le gérant statutaire fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le gérant statutaire peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature dans le respect des dispositions légales ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. En outre, le gérant statutaire est habilité par l'assemblée générale à émettre d'autres formes de titres, telles que des obligations convertibles, des droits de souscriptions, des actions sans droit de vote, des actions avec un droit préférentiel aux dividendes ou boni de liquidation.

En cas d'apport en numéraire et sans préjudice des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le gérant statutaire est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 9 des statuts. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel en actions, dans les circonstances prévues à l'article 9 des statuts.

Sans préjudice aux articles 601 et 602 du Code des sociétés, les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 9 des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel en actions, dans les limites permises par l'article 9 des statuts.

Sans préjudice de l'autorisation donnée au gérant statutaire conformément aux alinéas qui précèdent, l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2014 a habilité le gérant statutaire à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital, en cas d'offre publique d'acquisition, dans les conditions prévues à l'article 607 du Code des sociétés et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'allocation irréductible prévu par la réglementation SIR.

Les augmentations de capital réalisées par le gérant statutaire en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article. Cette habilitation ne limite pas les pouvoirs du gérant statutaire de procéder à des opérations en utilisation du capital autorisé autres que celles visées par l'article 607 du Code des sociétés.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital. En cas d'augmentation de capital accompagnée du versement ou de la comptabilisation d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

– Augmentation de capital - Article 9 des statuts

« 1. Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 581 à 609 du Code des sociétés ainsi qu'à la réglementation SIR.

2. En cas d'augmentation de capital par apport en espèces par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

- i). il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;*
- ii). il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;*
- iii). un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.*

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en espèces. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel en actions, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

3. Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

- i. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du gérant visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;*
- ii. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.*

A cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point ii (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le gérant justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport annuel;

- iii. sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 7.6, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et*
- iv. le rapport visé au point i ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.*

Ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel en actions, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

4. Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être comptabilisée sur un compte de réserve indisponible qui ne peut être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale délibérant selon les dispositions prévues pour la modification des statuts. La prime d'émission aura, au même titre que le capital, la nature d'un gage commun au profit des tiers ».

À la date du présent Document d'Enregistrement, le solde du capital autorisé s'élève à 33.744.078 EUR.

22. CONTRATS IMPORTANTS

La société n'a pas conclu d'autre contrat que ceux conclus dans le cadre normal de ses affaires.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

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

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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 (<http://www.ascencio.be/ascencio-corporate/gouvernance-dentreprise/>) ;
- informations financières historiques de la société (<http://www.ascencio.be/relations-investisseurs/chiffres-cles/>);
- rapports annuels incluant les rapports du commissaire et des experts immobiliers (<http://www.ascencio.be/publications/rapport-annuel/>) ;
- communiqués de presse (<http://www.ascencio.be/publications/communiqués-de-presse/>) .

L'acte constitutif et les statuts sont disponibles sur le site du Moniteur Belge : <http://www.ejustice.just.fgov.be>.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les informations sur les participations sont décrites au point 7 du présent Document d'enregistrement.