

Rapport Annuel 2013-2014

Sommaire

Facteurs de risques.....	2
Profil	11
Lettre aux actionnaires	13
Chiffres-clés.....	14
Rapport de gestion.....	15
Stratégie – Immobilier commercial de périphérie	15
Événements et transactions importants de l'exercice.....	17
Événements et transactions importants de l'exercice.....	17
Déclaration de Gouvernance d'entreprise.....	20
Synthèse des comptes consolidés au 30 septembre 2014.....	41
Ascencio en bourse.....	47
Rapport immobilier	50
Rapport Financier.....	72
Informations Générales	105

Facteurs de risques

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

1. Le Marché

1.1 La conjoncture économique

La conjoncture économique morose que traverse l'économie mondiale perdure et n'est pas sans impact sur les locataires d'Ascencio. Même si les chiffres de la consommation en Belgique semblent moins souffrir que dans d'autres pays européens, les marges de nombreuses enseignes sont sous pression et les locataires tentent de négocier lors d'une commercialisation ou de renégocier leurs loyers à la baisse, parfois avant même l'échéance contractuelle, ou encore de geler l'indexation du loyer.

Ascencio privilégie en ce cas le dialogue pour trouver une solution qui permette de préserver les intérêts de chacune des parties en présence. Au niveau régional, Ascencio ne ressent pas de disparité entre les différentes régions dans lesquelles elle a investi car elle prête une attention particulière aux zones de chalandises dans lesquelles se trouvent tous ses biens immobiliers.

Le ralentissement économique général affecte les ventes d'une large majorité d'enseignes et peut se traduire par une fragilisation de leur solidité financière, surtout dans le chef de commerçants indépendants. Dans ce contexte, le fait que les grandes chaînes du secteur alimentaire soient les plus gros locataires d'Ascencio donne un caractère plus défensif au portefeuille d'Ascencio.

La conjoncture économique peut également impacter la juste valeur du portefeuille immobilier, le risque de vide locatif et entraîner l'insolvabilité de nos locataires. Ces risques sont développés ci-après.

1.2. Le marché de l'immobilier commercial

Le marché de l'immobilier commercial reste relativement sain. La vacance locative est stable. Ascencio veille à acquérir des sites de première localisation (« prime ») et à rajeunir son portefeuille immobilier en acquérant de préférence des projets neufs ou récents, représentatifs de la nouvelle génération des parcs commerciaux de périphérie. Grâce à cette stratégie, Ascencio a clôturé l'exercice avec un taux d'occupation de 97,7% alors que le vide locatif pour le marché des immeubles commerciaux de périphérie oscille entre 4 et 6%.

Le développement des ventes par internet pourrait remettre en question le besoin pour les enseignes d'ouvrir (ou de conserver) des magasins physiques. A ce jour, nous n'avons pas encore constaté de diminution significative du « take-up » (prise en occupation) qui indiquerait que les enseignes ont désormais stoppé leur politique d'expansion. Il apparaît en outre que les retail parks offrent de réels avantages en terme d'accessibilité et de mobilité pour les enseignes notamment alimentaires qui souhaitent y installer un concept « drive ».

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

2. Le portefeuille immobilier

La stratégie d'Ascencio vise à se constituer un portefeuille d'immeubles de commerce de périphérie largement diversifié sur le plan géographique entre la Belgique et la France.

2.1 Risque de variation négative de la juste valeur des biens immobiliers

Le portefeuille fait l'objet d'une évaluation trimestrielle réalisée par plusieurs experts indépendants. Les variations de la juste valeur constatées (« plus-values » ou « moins-values » non réalisées) sont reprises dans le compte de résultat de la société dans la rubrique « résultat sur portefeuille ».

La juste valeur des immeubles est fortement influencée par l'offre et la demande sur les marchés de la location et de l'investissement. Dans le domaine spécifique de l'immobilier commercial, la qualité de l'emplacement, exprimée 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, est déterminante. Ces facteurs sont analysés par Ascencio de manière régulière. La périodicité trimestrielle favorise ce suivi régulier et la prise de mesure corrective.

Pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2014, la juste valeur du portefeuille d'Ascencio reste stable à périmètre constant :

Juste valeur du portefeuille au 30/09/2013	: 375.944 KEUR
+ Acquisitions de l'exercice	: 113.769 KEUR
- Cessions de l'exercice	: -5.229 KEUR
- Transfert en actifs détenus en vue de la vente	: -6.985 KEUR
- <u>Variation de juste valeur de l'exercice</u>	: <u>-152 KEUR</u>
Juste valeur du portefeuille au 30/09/2014	: 477.347 KEUR

Sur base de la valorisation du portefeuille au 30 septembre 2014, une variation supplémentaire de juste valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 4,8 millions EUR sur le résultat net, de 0,79 EUR sur la valeur intrinsèque par action et de 0,37 % sur le ratio d'endettement.

Par comparaison, au 30 septembre 2013, l'impact d'une variation de juste valeur de 1% du patrimoine immobilier était de l'ordre de 3,7 millions sur le résultat net, de 0,89 EUR sur la valeur intrinsèque par action et de 0,44% sur le ratio d'endettement.

2.2 Risque de vide locatif

Le portefeuille immobilier d'Ascencio est réparti sur plus d'une centaine de sites en Belgique et en France. Plus de 300 locataires contribuent au chiffre d'affaires d'Ascencio et les dates d'échéance des baux sont largement étalées ce qui permet d'assurer une pérennité du taux d'occupation et des cash-flows. De plus, même pour les locataires les plus importants en terme de loyers payés (le groupe Mestdagh, Carrefour, Grand Frais et Brico), le revenu locatif résulte d'un réseau de plusieurs magasins répartis sur des zones géographiques différentes.

L'attractivité des immeubles dépend de la manière dont les locataires actuels et potentiels perçoivent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des bâtiments qu'ils occupent ou qui leurs sont proposés. Ascencio s'attache à réaliser les travaux de réparation ou de rénovation nécessaires afin de limiter le chômage locatif et de valoriser au mieux ses actifs. Un ingénieur architecte accompagne la gestion des projets de construction et de rénovation et veille à s'assurer de la bonne fin des chantiers confiés à des entreprises externes qualifiées. Une équipe de property management s'attèle au quotidien à la conservation du patrimoine dans son ensemble et répond aux demandes ponctuelles des locataires. La localisation des immeubles constitue également un élément essentiel de l'attractivité. Ascencio est donc particulièrement attentive à la situation géographique de ses investissements.

La commercialisation des cellules vides est au centre des préoccupations d'Ascencio qui s'entoure de professionnels pour l'aider dans ses démarches. La proximité avec les enseignes qu'Ascencio entend privilégier permet également une prise de contact rapide en cas de vide locatif. Vu la large répartition de ses actifs à travers la Belgique et la France, Ascencio recourt régulièrement dans le cadre de sa politique de commercialisation au mécanisme du mandat ouvert, incitant de cette façon les agents immobiliers régionaux à présenter des surfaces libres à leurs propres clients en plus des contacts que les agents nationaux entretiennent avec des chaînes nationales ou internationales.

Ascencio n'accorde que de manière très exceptionnelle des gratuités de loyer et celles-ci n'ont pas dépassé 40.000 EUR lors du dernier exercice (soit moins de 0,2% des revenus locatifs).

Au 30 septembre 2014, le taux d'occupation¹ est de 97,7% inchangé par rapport au 30 septembre 2013.

Malgré un contexte économique difficile, les efforts de commercialisation des cellules vides couplés à la politique d'arbitrage et aux acquisitions dont les surfaces sont à 100 % louées ont permis de stabiliser le taux d'occupation.

Le montant des loyers potentiels pour les surfaces vides s'élevait à 808.489 EUR au 30 septembre 2014 (comparé à 643.000 EUR au 30 septembre 2013). Les charges supplémentaires supportées par Ascencio du fait de ce vide locatif peuvent être estimées entre 10 et 15% du montant des loyers non perçus (ce montant intègre le coût du précompte immobilier, des charges non refacturées et de l'entretien et du chauffage des immeubles vides). Enfin, les honoraires de commercialisation dus aux agents immobiliers sont en moyenne de 15% (+TVA) des loyers pour les nouveaux baux conclus à leur intervention.

Ascencio porte enfin une attention particulière à sa politique d'arbitrage et d'acquisition. En effet, l'un des critères d'arbitrage d'un bien immobilier est notamment son taux d'occupation qui reflète la qualité et l'intérêt des enseignes porté à cet actif. Dans le cadre de ses acquisitions immobilières, Ascencio privilégie les actifs entièrement loués.

¹ Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

2.3 Risques liés au développement et à l'acquisition de projets

Ascencio pourrait réaliser des investissements inadéquats qui entraîneraient une diminution des revenus potentiels attendus et se traduirait aussi par une diminution de la juste valeur des biens acquis.

Afin de minimiser ce risque, Ascencio investit dans des sites commerciaux déjà établis, ce qui permet de mieux appréhender les interactions commerciales du site. L'évolution des chiffres d'affaires des enseignes, lorsque ceux-ci doivent être communiqués par les locataires, permet par ailleurs de suivre la santé financière des commerces présents sur le site.

Dans le cadre de ses acquisitions, Ascencio effectue une due diligence rigoureuse, souvent avec l'assistance de conseillers externes, pour bien comprendre et anticiper les problèmes qui pourraient faire surface sur les plans technique, juridique, administratif, comptable et fiscal.

Ascencio investit également dans des sites en cours de construction. Ces projets sont achetés après que les permis de construire aient été obtenus et que les surfaces aient été largement commercialisées. Des garanties visant à s'assurer de la bonne fin du chantier et de la livraison aux enseignes sont imposées au vendeur.

2.4 Risque de gros travaux

Ascencio établit chaque année un planning des gros travaux sur les différents sites et prévoit leur réalisation en fonction d'un calendrier intégrant les contraintes des locataires. Un budget annuel conséquent est consacré à ces dépenses et intégré dans les prévisions de cash-flow de la société. Ces travaux sont effectués par des prestataires spécialisés sélectionnés par la société. Les chantiers et les budgets sont suivis par le service immobilier d'Ascencio. Ces gros travaux se limitent principalement dans les faits à la rénovation des parkings et des toitures.

2.5 Risque de destruction des immeubles

Si les immeubles venaient à être détruits, les activités des locataires seraient interrompues et le paiement des loyers cesserait à titre temporaire (ou définitif dans l'hypothèse où le locataire retrouverait ailleurs un nouveau local pour exercer ses activités commerciales). Afin d'atténuer les risques financiers de la destruction des bâtiments par la survenance d'un sinistre majeur, les immeubles sont couverts par différentes polices d'assurances (couvrant notamment, les risques d'incendie, de tempête, de dégâts des eaux, de dégâts dus à des vols, de chômage locatif dû à un incendie, etc.).

Les polices sont souscrites soit par Ascencio, soit par l'association des copropriétaires, soit par les preneurs eux-mêmes pour le compte du bailleur.

En Belgique, par comparaison à la juste valeur du portefeuille (terrain, bâtiment et infrastructure), les biens assurés par Ascencio par le biais d'une convention cadre sont couverts sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, à hauteur de 67%. Une partie du portefeuille belge est assurée en direct par les détenteurs de droits d'emphytéose et de superficie, soit environ 25%. La majorité des primes versées est refacturée aux locataires. La prime restant à charge d'Ascencio s'élève environ à 45 K euros.

En France, les biens assurés par Ascencio par le biais d'une convention cadre sont couverts en valeur de reconstruction à neuf. Ce contrat cadre prévoit une limite contractuelle d'indemnité (LCI) de 25 millions euros par sinistre et par bâtiment, soit un montant supérieur à la juste valeur de ceux-ci. Ainsi, compte tenu des conditions cadre, le portefeuille français d'Ascencio est assuré au-dessus de sa juste valeur. L'intégralité des primes sont refacturées aux locataires.

Les magasins Grand Frais sont assurés en direct par leurs GIE. Ces contrats ne mentionnent pas de capital, seulement la superficie. En cas de sinistre, la valeur des magasins Grand Frais est déterminée sur base d'une valeur de reconstruction à neuf à l'identique et à dire d'expert.

Le risque de vétusté qui pourrait éventuellement engendrer une dégradation, voire une destruction partielle des immeubles, est couvert par la réalisation régulière des grosses réparations (toiture, coque et parkings) qui sont contractuellement à charge du bailleur.

2.6 Risques environnementaux

Bien qu'Ascencio soit attentive au respect des réglementations, elle est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux qui évoluent rapidement. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité.

Les risques environnementaux auxquels la Société, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposée sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu de

réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour la Société (travaux de dépollution du sol, d'enlèvement d'amiante, etc.).

La responsabilité d'une pollution historique incombe cependant normalement au locataire pollueur. Toutefois, les exigences accrues des réglementations régionales peuvent exposer tout titulaire de droits réels à des frais de dépollution. Dans le cadre de ses acquisitions, Ascencio prète une attention particulière à ces questions et utilise les services de sociétés spécialisées pour prendre connaissance de problèmes potentiels et quantifier les mesures correctives à envisager afin de les intégrer dans la détermination finale du prix d'acquisition.

Suite à la découverte d'une pollution, la Société a intenté des actions en justice en novembre 2009 contre le vendeur d'un site et l'exploitant de celui-ci en vue d'obtenir leur condamnation aux frais liés à la dépollution du site concerné. Au terme des expertises intervenues, il est apparu qu'aucune des parties citées en justice par Ascencio ne peut être tenue responsable de la pollution concernée considérant qu'il s'agit d'une pollution historique. De sorte qu'Ascencio devra, in fine, supporter seule le coût de la dépollution. Ces frais ont été provisionnés dans les comptes de la société à concurrence d'un montant de l'ordre de 790.000 EUR. Les travaux de dépollution débiteront fin 2014 et s'étaleront sur un triennat. Le budget estimatif du programme de remédiation envisagé ne dépasse pas la provision constituée par Ascencio pour couvrir ce sinistre.

De manière générale, en dehors de ce site, Ascencio n'a pas supporté de frais de dépollution jusqu'à ce jour.

3. Les clients

Les principaux locataires d'Ascencio sont le groupe Mestdagh (24 supermarchés), Carrefour (16 supermarchés) Brico (7 dont 4 Brico Plan It) et Grand Frais (14 magasins). Ascencio privilégie les ensembles commerciaux loués à des enseignes nationales dont la solidité financière est supérieure à celle de la moyenne des petits commerçants indépendants.

3.1 Risque de rotation élevée des locataires

La loi belge sur les baux commerciaux du 30 avril 1951 et le code de commerce français permettent au locataire de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Cette faculté de résiliation est discrétionnaire et le preneur n'est pas tenu de préciser les motifs pour lesquels il donne congé.

En Belgique, cette disposition étant impérative, les parties ne peuvent y déroger dans une clause du bail.

En France, jusqu'à l'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2014 de la loi « PINEL »², les parties pouvaient conférer au bail une durée ferme de six ou neuf ans. Ascencio a donc privilégié des baux avec une durée ferme dans les dossiers d'investissements qu'elle a analysés et acquis en France jusqu'à présent.

Afin de se prémunir ou même de prévenir d'un éventuel départ, Ascencio reste attentive à l'ensemble de ces échéances triennales et prend contact, le cas échéant, avec son locataire.

Cette situation signifie donc que le risque de non prolongation est beaucoup plus important dans le domaine de l'immobilier commercial où la durée des baux n'est pas garantie. On pourrait donc craindre une rotation accrue des locataires par rapport à d'autres secteurs du marché immobilier (immeubles logistiques ou maisons de repos par exemple) mais on constate plutôt le phénomène contraire car quand le commerçant est parvenu à fidéliser sa clientèle, il ne voudra généralement pas courir le risque de délocaliser son implantation commerciale.

3.2 Risque d'insolvabilité des locataires

Comme souligné dans le paragraphe relatif à la conjoncture économique, la crise actuelle met sous pression les chiffres d'affaires et donc la rentabilité des enseignes commerciales.

La solvabilité réduite et le risque de faillite de certains locataires peuvent engendrer une perte de revenus locatifs, un vide locatif inattendu, des frais commerciaux de relocation ainsi qu'un risque de relocation à un prix inférieur. Afin d'atténuer ce risque, Ascencio a établi des critères rigoureux dans la sélection de ses nouveaux locataires. La proximité avec ses locataires et les échanges fréquents permettent en outre à Ascencio d'anticiper d'éventuels problèmes financiers et, les cas échéants, de trouver des solutions pérennes avec ses locataires. Ascencio veille en outre à diversifier ses locataires qui sont actifs dans les secteurs différents comme l'alimentaire, l'habillement, le bricolage etc....

² Pour plus de détails sur la loi Pinel, voir point 5.4

Les loyers sont payables anticipativement de manière mensuelle ou trimestrielle. Des garanties locatives (de 2 mois dans le résidentiel à 3 ou 6 mois dans le commercial) sont destinées à couvrir une partie des engagements éventuellement non respectés. Des procédures de suivi des échéances ont été implémentées afin de réagir rapidement aux retards de paiement constatés. Si nécessaire, Ascencio fait appel à des avocats spécialisés en recouvrement de créances pour récupérer les sommes qui lui sont dues.

Il faut relever qu'au cours de l'exercice, quatre locataires sur la Belgique et un sur la France ont fait aveu de faillite.

Au 30 septembre 2014, les créances douteuses s'élèvent à 574 KEUR (contre 539 KEUR au 30 septembre 2013). Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 499 KEUR (contre 407 KEUR au 30 septembre 2013). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2014 sur base de l'analyse des créances commerciales à cette date.

3.3 Risque de résiliation anticipée ou de non renouvellement des baux

En Belgique et en France, le bail commercial prévoit que le locataire peut mettre fin tous les trois ans à son contrat de bail, ce qui n'est pas le cas pour le bailleur qui reste engagé sur la durée totale du bail conclu entre les parties. De plus, une détérioration rapide et significative de la rentabilité des enseignes pourrait aboutir à une résiliation anticipée du contrat de bail. L'évolution future du chiffre d'affaires d'Ascencio est donc difficilement prévisible mais par une gestion commerciale dynamique, la société essaie d'anticiper les problèmes et se met rapidement en quête de nouveaux locataires si la situation des locataires actuels devient trop préoccupante.

Les baux type d'Ascencio prévoient une indemnité en cas de départ anticipé de six mois, outre le loyer du triennat en cours. Cette clause est généralement interprétée de manière restrictive et en faveur des locataires par les tribunaux en cas de litige.

4. Gestion financière

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.

4.1 Risque de liquidité et de contrepartie

Ascencio fait appel à plusieurs banques de référence en Belgique pour assurer une certaine diversification de ses sources de financement et de ses couvertures de taux et se prémunir de la défaillance éventuelle d'une de ces institutions.

Au 30 septembre 2014, Ascencio dispose de 197 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH) utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2015 à 2019.

Au 30 septembre 2014, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 37,3 millions EUR.

Au 30 septembre 2014, avant distribution, le ratio d'endettement consolidé d'Ascencio s'élève à 38,1% contre 44,7% au 30 septembre 2013. Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 2 février 2015 s'élèvera, toute chose restant égale, à 41,3 %.

Au 30 septembre 2014, l'ensemble des dettes financières s'élèvent à 178,4 millions EUR, dont 23,8 millions viennent à échéance au cours de l'exercice 2014/2015. Ces échéances de lignes impliquent un fonds de roulement négatif au 30/09/2014. A leur échéance, les lignes de crédit sont, en fonction des besoins de trésorerie de la société et du solde non utilisé sur d'autres lignes, refinancées totalement ou partiellement, soit en les reconduisant auprès des banques concernées ou auprès d'autres banques.

Compte tenu du statut particulier d'Ascencio, du type de biens dans lequel elle investit et de la relation durable et de confiance qu'elle entretient avec les grands intervenants du secteur, en Belgique et, progressivement en France, le risque de non-renouvellement de ses lignes de crédits à leur échéance est faible.

Par ailleurs, la société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renouvoisés, 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, notamment en matière de certains ratios financiers (covenants). Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché de tels crédits et prévoient notamment que le ratio d'endettement défini par la réglementation applicable ne dépasse pas 65 %.

4.2 Risque lié au coût de financement

Pour les crédits dont la durée est clairement définie, les taux sont fixés contractuellement pour toute la durée des crédits rendant de ce fait toute hausse des taux sans effet sur les charges financières de la société. C'est le cas des leasings et des crédits d'investissements.

La partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe et qui constitue la principale source de financement (taux variable) reste quant à elle plus sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Les risques liés à ce type de financement sont toutefois atténués par une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (voir ci-dessous).

Les charges d'intérêt d'Ascencio peuvent également varier suite à la reprise d'une société disposant d'une ligne de financement propre. Ceci fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre du processus d'acquisition.

Le risque de renchérissement du coût moyen de l'endettement suite à une hausse des marges bancaires pratiquées se présente lors du renouvellement ou de la mise en place de lignes de crédit. Lors du renouvellement des lignes de crédit, la Société a pu obtenir des niveaux de marge bancaire qui s'intègrent parfaitement avec le modèle économique de la Société.

Le coût moyen de l'endettement sur l'exercice clôturé au 30 septembre 2014 s'élève à 3,69³ % (y inclut les marges bancaires mais hors variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture).

4.3 Instruments de couverture

Pour couvrir le risque d'une augmentation trop importante des taux d'intérêt (et l'augmentation des charges financières qui en découlerait), Ascencio a souscrit à 10 instruments de couverture portant sur un montant notionnel de 120,6 millions d'euros. Ces contrats sont des IRS (Interest Rate Swap), qui convertissent la dette à taux variable en dette à taux fixe (note 14)

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 de leur juste valeur soit reprise dans le compte de résultats de la société (IAS 39 - Variation de la juste valeur des instruments financiers). Durant l'exercice 2013/2014, la variation de la courbe des taux d'intérêt s'est traduite pour Ascencio par une variation négative significative (3,6 millions EUR) de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt. Au 30 septembre 2014, ces contrats ont une valeur négative de -16,9 millions d'euros qui représente le décaissement que la société devrait supporter si elle décidait de mettre fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2014.

Une simulation complémentaire a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1.520 KEUR, correspondant à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture. L'impact d'une diminution de 25 points de base des taux d'intérêt serait de 0,25 EUR sur la valeur intrinsèque.

4.4 Risque de change

Ascencio investit exclusivement en Belgique et en France. Tous les loyers et tous les crédits sont libellés en euros. La société ne prend donc aucun risque de change.

4.5 Risque de crédit

Le risque de crédit ou de contrepartie est le risque de perte sur une créance ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps. Il est naturellement fonction de trois paramètres : le montant de la créance, la probabilité de défaut et la proportion de la créance qui sera recouvrée en cas de défaut.

L'appel de loyer étant généralement anticipé et envoyé en début de période locative (souvent trimestriel anticipatif) ainsi que la qualité de nos débiteurs (une majorité d'enseignes nationales) atténuent sensiblement ce risque.

4.6 Risque d'inflation ou de déflation

Les baux conclus par la Société contiennent des clauses d'indexation sur la base de l'indice-santé, de sorte que le montant des loyers évolue avec l'inflation. Cette augmentation automatique de ses revenus couvre le risque d'inflation lié aux coûts de fonctionnement ou aux travaux de rénovation que devrait entreprendre Ascencio.

Le bail type d'Ascencio ne contenait aucune clause visant à assurer un plancher (soit au niveau du loyer de base auquel le bail a été initialement conclu, soit au niveau du dernier loyer payé par le locataire avant la révision annuelle de son loyer). Depuis 2009, cette clause de protection a été

³ Après impact des instruments de couverture de taux – voir note 15

ajoutée dans tous les nouveaux contrats conclus. Ascencio est donc progressivement moins exposée au risque de déflation.

4.7 Risque lié aux éventuels passifs occultes résultant d'opérations de fusions, scissions et apports

Certaines des acquisitions d'Ascencio ont été réalisées en achetant les actions de sociétés immobilières ce qui entraîne le transfert de l'intégralité du patrimoine de ces sociétés. Pour prévenir l'apparition d'éventuels passifs occultes dans le cadre de telles opérations, Ascencio procède à une due diligence approfondie et négocie avec les vendeurs des conventions de garantie d'actif/passif (limitées toutefois dans leur durée et dans leur montant).

4.8 Risque sur la liquidité de l'action Ascencio

Avec un free float de 58,74 % au 30 septembre 2014 et un volume journalier moyen faible, les actions d'Ascencio souffrent d'une liquidité limitée. Le volume annuel est de 553.392 actions échangées au cours de cet exercice. Ce volume est en progression par rapport à l'exercice précédent au cours duquel plus de 89.929 actions avaient été traitées en bourse.

L'investisseur doit donc garder ce point à l'esprit quand il s'interroge sur la pertinence du cours de bourse auquel les actions Ascencio sont échangées. Ce phénomène est encore plus important si la transaction envisagée porte sur un volume de titres significatif.

La société travaille sur divers axes (rencontres avec les analystes financiers qui suivent le secteur immobilier belge, participation à des road shows) afin d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs institutionnels et du grand public.

5. LA REGLEMENTATION

5.1 Régime SIR

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « loi AIFMD »)⁴, la société doit faire un choix : dès lors que les sicafi vont désormais être considérées d'office comme des AIFM, elle va devoir opter soit pour le maintien du statut de sicafi et donc le nouveau statut AIFM, soit pour le nouveau statut de société immobilière réglementée (exclusif de celui d'AIFM).

La société envisage d'adopter le statut de société immobilière réglementée publique instauré par la loi du 12 mai 2014 et l'arrêté royal du 13 juillet 2004 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR ») au lieu de celui de sicafi publique.

La loi SIR offre la possibilité à certaines entités opérationnelles actives dans le secteur immobilier d'accéder à un statut spécifique en adéquation avec leur activité économique réelle.

Brièvement, le statut de SIR se caractérise par l'exercice d'une activité de mise à la disposition d'immeubles (qui correspond à ce que fait la société), par une protection des actionnaires similaire à celle qu'offre la réglementation sicafi et par la « transparence fiscale ». Ce statut est plus amplement décrit au document d'information mis à disposition des actionnaires sur le site internet de la société en date du 18 novembre 2014.

La société estime que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

La société a obtenu son agrément en qualité de SIR publique auprès de la FSMA en date du 28 octobre 2014. La Société projette de procéder à la modification corrélative de ses statuts dans le délai légal qui lui est imparti, à savoir trois mois à dater de la décision de la FSMA. Une assemblée générale extraordinaire a été convoquée le 18 décembre 2014. Le changement de statut dépendra du vote de ses actionnaires.

Le changement de statut envisagé est soumis à la condition que le pourcentage d'actions pour lesquelles le « droit de retrait » est valablement exercé, ne dépasse pas le pourcentage défini par le Société (voir le document d'information visé supra).

A l'assemblée générale extraordinaire, si le droit de retrait était exercé pour un pourcentage d'actions supérieur et si le gérant statutaire ne renonçait pas à cette condition, ce droit de retrait deviendrait caduc, la société conserverait son statut de sicafi publique et serait en ce cas obligée de demander son agrément en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif (alternative investment funds manager, ci-après, « AIFM »).

Le changement de statut interviendra à la date du paiement des droits de retrait exercés.

⁴ Cette loi transpose en droit belge la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (en anglais, « *alternative investment funds managers* », de sorte que cette directive est dite la « directive AIFMD » et que cette loi sera désignée ci-après la « loi AIFMD »).

Si la société devait être considérée comme une « AIFM » au sens de la loi AIFMD, les activités, les résultats et d'une manière générale toute la rentabilité et la situation financière de la société seraient affectées de manière substantielle.

5.2 Exit tax

Les sociétés qui fusionnent avec une sicafi ou une SIR sont soumises à un impôt appelé exit tax, qui est assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immuni-sées.

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

Ascencio a toujours veillé à se conformer aux dispositions de ladite circulaire lors du calcul de l'exit tax portant sur les fusions réalisées depuis sa constitution.

5.3 Code des sociétés

Ascencio bénéficie d'un régime fiscal favorable mais doit normalement distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à 80 % du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires. Ce résultat corrigé est calculé sur base statutaire et l'obligation de distribuer un dividende ne vaut qu'en cas de résultat net positif.

Ascencio reste en outre soumise au code des sociétés et notamment à l'article 617 du code des sociétés. Conformément à cet article, l'actif net, après distribution de dividende envisagée, ne deviendra pas inférieur au montant du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution est de 18,623 millions EUR.

5.4 Loi « PINEL en France

Les nouvelles dispositions en matière de baux commerciaux en France instaurée par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel » pourrait avoir un impact financier sur la gestion du portefeuille français d'Ascencio et ce, pour les nouveaux baux qui seraient conclus à dater du 1^{er} septembre 2014, date de son entrée en vigueur.

Cette loi prévoit notamment :

- La suppression de la possibilité de clauses contraires en matière de résiliation triennale
- Le passage de deux à trois ans de la durée maximum pour les baux de courte durée (baux dérogatoires)
- L'obligation d'information à la charge du bailleur en présence d'une clause de garantie
- La limitation à trois ans à compter de la la cession du bail de la clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur
- La disparition de l'indice du coût de la construction pour déterminer le loyer plafond en cas de renouvellement du bail ou de révision triennale
- Le plafonnement à une augmentation annuelle de 10 % du déplafonnement en cas de renouvellement, de révision triennale ou de variation de plus de 25 % du loyer indexé
- Les états des lieux d'entrée et de sortie obligatoires dans un bail soumis au statut
- La création d'un droit de préférence au bénéfice du preneur en cas de vente par le bailleur du local
- L'autorisation d'une déspecialisation partielle par le tribunal au bénéfice du repreneur d'une entreprise soumise à un plan de cession, lorsque le bail est transmis
- Et enfin, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail.

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial est venu compléter les dispositions de la loi Pinel relative à cet inventaire. Son apport réside dans la détermination des charges, impôts, taxes et redevances « *qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire* ».

Concernant les travaux réalisés dans les locaux loués, ne peuvent plus être imputés au preneur les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et les honoraires y relatifs.

En matière d'impôts, taxes et redevances, ne peuvent plus être mis à la charge du preneur ceux dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble et notamment la contribution économique territoriale.

Par exception, (i) la taxe foncière, (ii) les taxes additionnelles à la taxes foncières au rang desquelles figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage ainsi que (iii) les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent être répercutés sur le preneur.

Concernant les honoraires du bailleur afférents à la gestion de l'immeuble, les honoraires liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ne pourront plus être imputés au preneur. A contrario, les honoraires du bailleur autres que ceux liés à la gestion des loyers pourront être mis à la charge du preneur. Il en va ainsi notamment des honoraires afférents à la gestion technique du local ou de l'immeuble, du traitement des contentieux et litiges locatifs, etc...

Enfin, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ne peuvent être imputés au preneur.

Ascencio n'a pas encore conclu de bail sous l'égide de cette nouvelle loi et ne peut en mesurer son impact économique. Par comparaison avec les dispositions des contrats de baux qu'elle gère déjà, Ascencio estime néanmoins que son impact devrait être négligeable.

5.5 Règlementation urbanistique et environnementale

Une modification de la réglementation urbanistique et environnementale pourrait avoir un impact sur la juste valeur des immeubles ou augmenter les frais à exposer pour maintenir les immeubles en état d'exploitation. Ascencio assure une veille de l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements, également progressifs, de législations.

5.6 Risque relatif aux éventuels arbitrages et procédures judiciaires

Ascencio pourrait être attaqué en justice pour la non-exécution de certaines obligations contractuelles ou le non-respect de certaines dispositions légales. Ceci pourrait nuire à l'image de la société et avoir un impact négatif sur ses résultats si elle était condamnée à réparer un dommage causé à un tiers. A ce jour, aucune procédure de ce type n'a été intentée envers Ascencio qui s'efforce de respecter rigoureusement ses diverses obligations.

6. Les activités en France

La France n'étant pas le pays d'origine d'Ascencio, elle se fait assister de professionnels locaux dans le cadre des processus d'acquisition mais également pour la gestion de sa succursale, des sociétés civiles immobilières qu'elle détient, de la gérance des immeubles, l'appréhension des différentes législations en matière énergétique (loi grenelle) notamment, urbanistique ou encore fiscale.

Profil

Ascencio est une société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge (SICAFI) soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et à l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi⁵.

La société entend se soumettre au nouveau statut « SIR » comme expliqué supra. Cette modification statutaire sera proposée à l'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2014. Le changement de statut dépendra du vote de ses actionnaires.

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

Ascencio possède un portefeuille de 118 immeubles (hors projets en cours de développement et hors actifs détenus en vue de la vente) représentant une superficie totale de 389.834 m². La juste valeur de ce portefeuille immobilier⁶ s'élève à 476,8 millions EUR au 30 septembre 2014

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

Pour les besoins de ses investissements immobiliers en France, elle a opté pour le régime fiscal des « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées » (SIIC).

Au 30 septembre 2014, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 325 millions EUR.

2014

- Ascencio clôture avec succès le 31 mars 2014 une seconde augmentation 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 notamment louées à Décathlon et à La Foir'Fouille.

2013

- Ascencio achète un petit retail park situé à Cormontreuil à proximité de Reims.
- Ascencio procède à l'acquisition la plus importante qu'elle ait jamais réalisée et achète auprès d'une filiale du groupe Cora une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings cora d'Anderlecht, de Châtelineau, de La Louvière, de Messancy et de Rocourt. Les locataires sont principalement des chaînes nationales et internationales parmi lesquelles Brico Plan It, Décathlon, Auto 5, Sports Direct, Quick, Mc Donald et Maisons du Monde.
- Ascencio achète l'ensemble commercial « Les Portes du Sud » situé dans la zone commerciale leader de Chalon-Sur-Saône. Ce retail park récent (2009-2010) abrite 15 enseignes parmi lesquelles Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys.

2012

- Ascencio procède à une augmentation de capital en date du 17 décembre 2012 à concurrence de 2.425.282 EUR par apport en nature de cinq immeubles détenus par un tiers et grevés d'un droit d'emphytéose et d'un leasing en faveur d'Ascencio.
- Ascencio achète un retail park à Caen
- Acquisition de deux nouveaux magasins « Grand Frais »
- Ouverture du retail park d'Avignon, au Pontet, acquis en VEFA en 2011
- Ouverture du retail park de Saint Aunes dans la région de Montpellier, acquis en VEFA en 2011

2011

- Succès de l'augmentation de capital à concurrence de 40 millions EUR
- Acquisition de cinq nouveaux magasins « Grand Frais »
- Ascencio acquiert un projet de retail park en Vente en Etat Futur d'Achèvement (« VEFA ») dans la région d'Avignon

⁵ Sous réserve de ce qui est précisé supra au point 5.1. des « risques » quant au statut SIR

⁶ Hors projet en développement

- Ascencio achète « Le Parc des Bouchardes » à proximité de Macon
- Ascencio acquiert un projet de retail park dans la région de Montpellier à Saint Aunes

2010

- Ouverture de la succursale française
- Adoption du statut SIIC
- Ascencio acquiert 7 magasins exploités sous l'enseigne innovante « Grand Frais » en France.

2008

- Acquisition d'un retail park situé à Jemappes

2007

- Entrée en bourse d'Ascencio
- Reprise de huit sites commerciaux principalement implantés en région liégeoise
- Acquisition d'un centre commercial situé à d'Hannut
- Acquisition de 29 bâtiments dans la région de Liège et du Hainaut

2006

- Création d'Ascencio
- Agrément en tant que SICAFI

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Au cours de ces douze derniers mois, Ascencio a franchi deux étapes supplémentaires : la juste valeur du portefeuille immobilier a dépassé le seuil des 400 millions d'euros et la capitalisation boursière excède aujourd'hui 300 millions d'euros.

Suite aux acquisitions en décembre 2013 du portefeuille Cora (30 immeubles répartis sur 5 sites en Belgique) et du parc commercial « les Portes du Sud » à Chalon-sur-Saône, le portefeuille immobilier de notre société s'est accru de plus de 25% et approche aujourd'hui le seuil des 500 millions d'euros. Ces opérations nous ont permis d'étendre la diversification de notre base de locataires puisque les ensembles immobiliers acquis abritaient notamment 4 grandes surfaces de bricolage (Plan It), deux magasins Decathlon ainsi que des restaurants loués à Quick, Mc Donald et Pizza Hut. Nous avons aussi pris des positions importantes sur des sites bénéficiant d'un succès commercial confirmé (La Louvière, Châtelaineau et Rocourt en Belgique et Chalon en France). Les acquisitions visent à sécuriser les cash-flows futurs dans un environnement qui reste morose (consommation en baisse, chômage en hausse et croissance économique quasi nulle).

Notre stratégie semble avoir séduit le marché puisque l'augmentation de capital à laquelle nous avons procédé en mars 2014 s'est révélée être un véritable succès. La baisse continue des taux d'intérêt et, en corollaire, la chute de la rémunération des dépôts sur des comptes d'épargne amènent de nombreux particuliers, mais aussi des investisseurs institutionnels privilégiant le long terme, comme les compagnies d'assurance et les fonds de pension, à chercher d'autres produits offrant des rendements supérieurs. De plus, depuis le mois de juin, l'action Ascencio s'échange sur le marché continu d'Euronext Brussels (alors qu'elle n'était traitée qu'au double fixing précédemment) et cette modification s'est traduite par une nette augmentation de la liquidité et des volumes échangés en bourse et hors bourse.

La situation actuelle recèle cependant quelques pièges. Le coût de l'argent est désormais tellement bas que les investisseurs pourraient être tentés d'acheter sans discernement. Il est de notre responsabilité d'étudier en profondeur les fondamentaux de chaque dossier. La zone de chalandise, la solidité financière des locataires, le niveau des loyers, les qualités techniques et architecturales des bâtiments proposés sont ainsi analysées de manière complète pour nous assurer que nos investissements traverseront sans trop de dommages les mois houleux qui s'annoncent encore à l'horizon.

Nous sommes donc heureux de pouvoir vous confirmer que pour l'ensemble de l'exercice 2013-2014 et malgré l'augmentation importante du nombre d'actions, nous avons pu maintenir le dividende brut à 3,00 EUR par action (1,50 EUR pour le coupon n°10 détaché le 10 mars 2014 et 1,50 EUR pour le coupon 11 qui sera détaché après l'assemblée générale du 2 février 2015). Sur base du cours de bourse au 30 septembre 2014, ceci correspond donc à un rendement brut de 5,58%. Le pay-out ratio d'Ascencio au 30 septembre 2014 est de 84,02%.

L'avenir est encore plein de promesses puisque notre dernière augmentation de capital nous permet de disposer d'une capacité d'investissement de plus de 85 millions d'euros tout en maintenant le ratio d'endettement sous le seuil de 50%. Nous travaillons donc avec l'ensemble de l'équipe à la parfaite intégration des dernières acquisitions et à l'identification des nouveaux produits qui permettront de poursuivre une croissance relative sur le long terme et d'inscrire Ascencio parmi les acteurs de référence sur le marché de l'immobilier commercial de périphérie.

Marc Brisack⁷
Directeur général

Carl Mestdagh⁸
Président du conseil
d'administration

Chiffres-clés

	30/09/2014 (000 EUR)	30/09/2013 (000 EUR)	30/09/2012 (000 EUR)
REPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)			
Belgique	68,0%	66,0%	69,0%
France	32,0%	34,0%	31,0%

VALEUR DU PATRIMOINE (000 EUR)¹			
Juste valeur ⁹	476.755	374.321	358.149
Valeur d'investissement	490.330	384.435	368.300

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)			
Résultat immobilier	32.453	26.103	24.689
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	27.507	21.722	20.149
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	27.157	19.215	21.709
Résultat net courant	19.266	15.616	13.972
Résultat net	14.170	16.411	10.071
Dividende brut	15.395	12.678	11.350

RESULTATS CONSOLIDES PAR ACTION (EUR)			
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	5.131.646	4.226.061	4.172.875
Résultat immobilier	6,32	6,18	5,92
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,36	5,14	4,83
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	5,29	4,55	5,20
Résultat net courant	3,75	3,70	3,35
Résultat net	2,76	3,88	2,41
Dividende brut ²	3,00	3,00	2,72
Dividende net ³	2,25	2,25	2,04

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)			
Capitaux propres	274.143	195.612	187.887
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	188.073	170.702	161.135
Ratio d'endettement ⁴	38,14%	44,70%	43,73%
Nombre total d'actions	6.037.230	4.226.061	4.172.875
Valeur intrinsèque par action (en EUR avant distribution)	45,41	46,29	45,03

¹ Hors projets en développement

² Pour 2013/2014, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 2 février 2015

³ Sur base d'un précompte immobilier de 25% en 2015

⁴ Ratio d'endettement calculé conformément à la législation applicable

⁹ Hors projet en développement

Rapport de gestion¹⁰

Stratégie – Immobilier commercial de périphérie

La qualité avant tout

Dépositaire d'une expertise avérée en matière d'immobilier commercial, Ascencio se focalise avant tout sur la qualité de ses nouveaux investissements. Objectif de la démarche : générer durablement une croissance du résultat, du cash-flow et de la valeur par action. Au-delà des habituels examens de due diligence, les actifs potentiels font l'objet d'un rating qui évalue tant les qualités intrinsèques du bâtiment que celles liées à sa performance énergétique, sa localisation, son accessibilité et son environnement immédiat. Dans un souci de cohérence géographique et financière, Ascencio se concentre aujourd'hui sur la Belgique et la France. Elle opte également pour un rythme d'implantation qui permet d'acquérir une bonne connaissance des marchés immobiliers locaux.

Performances opérationnelles

L'investissement dans des projets de qualité, la réduction des coûts liés aux espaces non loués, le maintien d'un bon taux d'occupation et l'exécution d'une stratégie de partenariats immobiliers permettent à Ascencio de réaliser, avec un degré raisonnable de prévisibilité, des performances opérationnelles qui vont à leur tour soutenir le cash flow d'exploitation.

Pérenniser le développement sur le long terme

Afin d'optimiser la maîtrise des coûts (dépenses immobilières ou de frais généraux), l'entreprise s'appuie sur des modèles d'évaluation rigoureux, articulés autour de critères financiers précis. Elle intègre également les impératifs du développement durable dans toutes ses opérations afin de pérenniser son développement sur le long terme. Ce choix qui s'accompagne de mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt, permet d'offrir en définitive un profil financier globalement cohérent, une prévisibilité élevée du résultat net courant et une exposition au risque relativement faible (sauf événements exceptionnels).

Offrir des dividendes stables

Acquise tant sur le marché belge que sur le marché français, cette expertise permet désormais d'offrir aux actionnaires un dividende stable et d'un niveau équilibré par rapport au profil de risque présenté par la société. Dans cet esprit, chaque nouvel investissement doit offrir des perspectives financières ayant une influence positive sur les performances d'Ascencio. Conformément au régime légal de la société, Ascencio distribue l'essentiel de ses résultats courants à ses actionnaires sous forme de dividendes.

Désinvestissements stratégiques

Beaucoup plus stable que l'immobilier résidentiel, industriel ou de bureaux, le marché des surfaces commerciales en Belgique et en France est un secteur relativement mûr et porteur. Afin de recentrer ses activités sur l'immobilier commercial, Ascencio vend progressivement depuis plusieurs années les immeubles des secteurs bureau et semi-industriel apportés à la société à l'origine.

Augmenter le taux d'occupation

Afin d'assurer la pérennité de ses revenus, Ascencio veille à maintenir dans la durée le plus haut taux d'occupation possible de son portefeuille. Pour y parvenir, l'entreprise développe notamment une relation de confiance qu'elle construit au fil du temps avec ses clients locataires.

Construire une relation de confiance

Pour augmenter le taux d'occupation moyen et limiter le risque d'insolvabilité de ses locataires, Ascencio se focalise sur les caractéristiques des baux, et plus particulièrement sur leur durée et sur la qualité du locataire. En privilégiant les contacts réguliers avec ses clients et en acquérant des biens immobiliers de toute première qualité, loués à des enseignes solides, Ascencio parvient à consolider durablement son activité.

¹⁰ Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires complets et le rapport de gestion statutaire sont déposés à la BNB dans les délais légaux et peuvent être obtenus gratuitement via le site internet de la sicafi ou sur simple demande adressée à la sicafi.

Restrictions à l'investissement applicables à la société

Principe de diversification

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

Participation dans d'autres sociétés

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

Interdictions

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

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

Autres restrictions à l'investissement

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

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

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

Enfin, la société ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières. Le montant total couvert ne peut dépasser 50% de la juste valeur global de ses biens immobiliers.

Événements et transactions importants de l'exercice

Evénements et transactions importants de l'exercice

Succès de l'augmentation de capital en numéraire sur décision du conseil d'administration du gérant statutaire (dans le cadre du capital autorisé)

Afin de renforcer sa structure bilantaire après ses dernières acquisitions, Ascencio a fait appel au marché pour augmenter ses fonds propres. En mars 2014, Ascencio a ainsi procédé à une offre en souscription publique de 1.811.169 actions nouvelles à un prix de souscription de 45 EUR par action. L'opération a connu un franc succès et a été entièrement souscrite et, le 31 mars 2014, l'augmentation de capital a constatée devant notaire.

Compte tenu du pair comptable des actions (6 EUR), le produit brut de l'opération (81.502.605 EUR) a été réparti comme suit :

- Affectation en capital social : 10.867.014 EUR
- Affectation en prime d'émission : 70.635.591 EUR sous déduction d'une somme de 1.761.000 affectée à la couverture des frais de l'opération, soit un montant net 68.874.591 EUR.

Ascencio poursuit le développement du site commercial de Caen

Ascencio s'est portée acquéreur d'une seconde phase de développement de son retail park de Caen (Rots) dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement conclue le 24 mars 2014. Cet investissement de 9,5 millions EUR¹¹ porte sur la construction d'un nouvel immeuble de 7.000 m² divisé en 4 cellules commerciales. Les travaux se sont terminés fin septembre 2014. Le site est loué à 100% (Decathlon, Foir'Fouille, Gemo et Générale d'Optique) et a commencé son activité en octobre 2014.

Acquisition d'un portefeuille de 85 millions EUR réparti sur cinq sites attenants aux shoppings Cora en Belgique (Anderlecht, Châtelineau, La Louvière, Messancy et Rocourt)

Le 17 décembre 2013, Ascencio a acheté¹² l'ensemble des actions de la SA Moyennes Surfaces Spécialisées (« MSS »), propriétaire d'une trentaine de cellules commerciales situées à proximité des hypermarchés Cora dans cinq grandes villes belges. Cette opération a permis d'enrichir le patrimoine immobilier belge d'Ascencio de plus de 67 000 m² de commerces. Ce portefeuille compte Brico Plan It, Decathlon, Auto 5 et Sports Direct comme principaux locataires.

Achat d'un ensemble commercial à Chalon-Sur-Saône

Le 6 décembre 2013, Ascencio a réalisé l'acquisition¹³ d'un retail park de 11 000 m² dans la zone de Chalon sud. Cet ensemble commercial récent (construit en 2009-2010) abrite une quinzaine d'enseignes parmi lesquelles Kiabi, Animalis et Sport 2000.

Désinvestissements

Au cours de l'exercice clôturé, Ascencio a vendu un bâtiment commercial partiellement loué à Huy ainsi que plusieurs cellules commerciales de centre-ville situées à Dendermonde.

Ces ventes ont été réalisées au-dessus de la juste valeur estimée par l'expert immobilier.

¹¹ Ce prix est en ligne avec la valeur donnée par l'expert

¹² A un prix en ligne avec la valeur donnée par l'expert

¹³ À un prix en ligne avec la valeur donnée par l'expert

Evènements importants postérieurs à la clôture de l'exercice

Statut SIR

A la suite de la publication de la loi 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de son arrêté royal, Ascencio, société en commandite par actions, ayant le statut de SICAFI publique, envisage de changer de statut pour adopter celui de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR publique »).

En date du 28 octobre 2014, la FSMA a donné son agrément en qualité de SIR publique à la société sous la condition suspensive du changement de statut.

En date du 18 novembre 2014, la Société a convoqué une assemblée générale extraordinaire au 18 décembre 2014 avec, à l'ordre du jour, la modification de ses statuts en vue du changement envisagé.

Au cas où le quorum requis de 50% ne serait pas atteint lors de cette assemblée, une seconde assemblée générale extraordinaire sera convoquée le 7 janvier 2015, qui statuera valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de titres présents ou représentés

Si l'assemblée générale extraordinaire de la société publique approuve la modification des statuts proposée à la majorité de 80 % des voix exprimées lors de l'assemblée, tout actionnaire ayant voté contre cette proposition pourra, dans les strictes limites fixées par l'article 77 de la Loi SIR, exercer un droit de retrait (les modalités du droit de retrait sont décrites dans un document d'information disponible sur le site internet de la société),

Dans l'hypothèse où le pourcentage d'actions pour lesquelles le droit de retrait serait exercé dépasse le plus petit des pourcentages suivants :

- 3 % des actions émises par la société au moment de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts ;
- X % des actions émises par la société, où « X » est calculé comme suit :

$$\frac{18.623.000 \text{ EUR} \times 100}{\text{prix auquel s'exerce le droit de retrait} \times 6.037.230}$$

et où le gérant statutaire ne renoncerait pas à cette condition, les statuts ne seraient pas modifiés ; la société conserverait son statut de sicafi publique et serait tenue de demander son agrément comme gestionnaire de fonds d'investissement alternatif et le droit de retrait sera caduc (les actionnaires conserveraient leurs actions et n'auraient pas droit au prix).

Dans l'hypothèse où moins de 80 % des voix exprimées lors de l'assemblée se prononceraient en faveur de la modification des statuts proposée, la société conserverait également son statut de sicafi publique et devrait demander son agrément en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatif, le droit de retrait ne pouvant pas être exercé dans cette hypothèse.

Les raisons, les conditions et les conséquences du changement de statut envisagé, dans le document d'information mis à disposition des actionnaires sur le site internet de la société (www.ascencio.be).

Recherche et développement

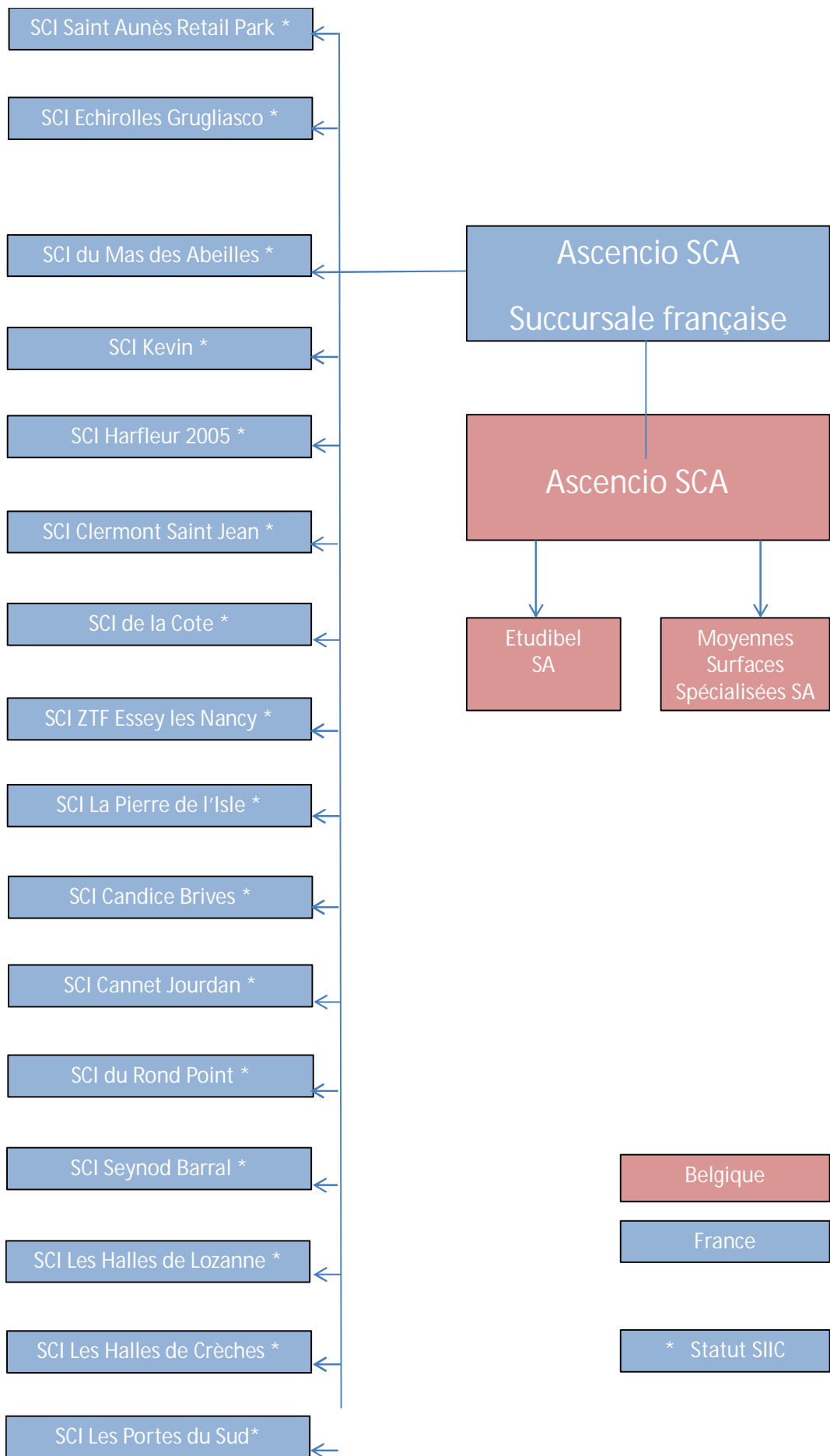
Ascencio n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

Risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes sont détaillés en début de rapport

Succursale

La société a ouvert une succursale en France. Ascencio détient en outre deux filiales belges et 15 sociétés civiles immobilières françaises telles que reprises au schéma ci-dessous.



Déclaration de Gouvernance d'entreprise

Adhésion au code de gouvernance d'entreprise

La présente déclaration de gouvernance s'inscrit dans le cadre des dispositions du code belge de gouvernance d'entreprise 2009¹⁴ (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le code des sociétés¹⁵.

Ascencio s'efforce de respecter scrupuleusement le Code 2009 mais a toutefois estimé que l'application de certains principes ou lignes de conduite du Code n'était pas adéquate à sa propre structure. En effet, l'application à Ascencio des règles de gouvernance d'entreprise doit tenir compte de la spécificité de l'organisation des sicaf immobilières, de la forme choisie par Ascencio, des liens étroits qu'elle entend entretenir avec ses actionnaires de référence (AG Real Estate Asset Management, Eric, John et Carl Mestdagh), de sa petite taille, tout en préservant son autonomie.

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

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

- Le comité d'audit ne comprend pas au moins trois membres et n'est pas composé d'une majorité d'administrateurs indépendants (principe 5)
- Ascencio n'a pas désigné de secrétaire au sens de l'article 2.9 du Code 2009
- Ascencio n'a en outre pas mis en place un comité de nomination et de rémunération mais seulement un comité de rémunération conformément au prescrit légal.

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

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

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

Contrôle interne et gestion des risques

Conformément à la réglementation applicable, Ascencio a mis en place un système efficace de gestion des risques et de contrôle interne.

Le conseil d'administration du gérant statutaire est responsable de l'identification des risques et du suivi de la mise en place des procédures internes en matière de gestion des risques. Le management exécutif est quant à lui responsable de la mise en place de processus de gestion des risques et de contrôle interne.

Le contrôle interne représente une succession d'actions qui permet à l'entreprise de réaliser son activité. Le contrôle interne est intégré dans la planification des activités.

La méthodologie développée par Ascencio comporte cinq composants. Ces composants procurent un cadre pour décrire et analyser le contrôle interne mis en place. Il s'agit de :

- l'environnement de contrôle, qui correspond, pour l'essentiel, aux valeurs diffusées dans l'entreprise
- l'évaluation des risques à l'aune de leur importance et fréquence
- les activités de contrôle, définies comme les règles et procédures mises en œuvre pour traiter les risques et la matérialisation factuelle des contrôles
- l'information et la communication,
- enfin, la supervision, c'est-à-dire le « contrôle du contrôle » interne.

L'environnement interne

L'élément Environnement est fondamental et constitue à ce titre le fondement de tout le dispositif. Il a trait à :

- La définition de la stratégie de l'entreprise : « Acteur majeur dans le secteur de l'immobilier commercial, Ascencio adopte un positionnement clair et cohérent en investissant principalement dans des surfaces commerciales de moyenne ou grande taille. Ces surfaces de retail de périphérie sont localisées en Belgique et en France. Situés aux abords des villes ou le long des axes routiers menant aux centres urbains, ces ensembles commerciaux d'envergure réunissent des détaillants qui privilégient la complémentarité des activités : alimentation, chaussures, articles de sport, vêtements, etc. ».

¹⁴ Le Code 2009 est disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be ou sur le Moniteur belge

¹⁵ Loi du 6 avril 2011 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et les entreprises publiques autonomes et visant à modifier le régime des interdictions professionnelles dans le secteur bancaire et financier, publiée au Moniteur belge du 23 avril 2011, 22709

- La définition claire des responsabilités : Ascencio est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions dont le gérant statutaire est Ascencio SA. Le gérant statutaire est doté d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de rémunération et d'un compliance officer. Le management exécutif sous la houlette du directeur général est en charge de la gestion journalière de la société et rapporte au conseil d'administration. Chaque organe de la société intervient à différents niveaux dans le processus décisionnel et dans l'exécution des décisions prises, chaque rôle est défini au mieux afin d'articuler de manière efficace le fonctionnement de la société. Le conseil d'administration, l'auditeur, les experts immobiliers participent également à l'environnement de contrôle interne de la société.
- La gestion des compétences : les administrateurs sont choisis en fonction de leur expertise et expérience et disposent de la compétence nécessaire à l'exercice de leur mandat. Le management et l'équipe ont des profils déterminés choisis en fonction des besoins de la société et suivent les formations nécessaires à l'évolution de leur fonction et de la société. La mixité des compétences au sein de chaque organe et le niveau d'intervention de chacun permettent la complémentarité nécessaire à la mise en place d'une politique de gestion des risques efficace.
- Ascencio définit enfin et partage à l'intérieur comme à l'extérieur ses Valeurs : Ambition, Expertise, Proximité et Enthousiasme.

L'évaluation des risques

Seule une évaluation correcte des risques permet à l'entreprise d'adopter une stratégie pertinente. Ainsi, les risques font l'objet d'une évaluation annuelle dans le cadre du rapport annuel de la société (voir début de ce rapport) mais sont suivis de manière récurrente au sein des réunions du management exécutif, du comité d'audit et enfin du conseil d'administration du gérant statutaire.

Les activités de contrôle

Le contrôle peut être formel, tangible et facile à mesurer comme par exemple :

- le suivi des indicateurs clés de performance (taux d'occupation, taux d'endettement, etc.),
- le suivi de l'encaissement des créances commerciales,
- la revue des écarts entre le budget et le réalisé,
- le respect du principe de double approbation en matière d'approbation de factures, de paiements et de signature de contrats (contrats de baux, contrats de crédit, transactions immobilières).

Le contrôle peut en outre être informel, lié notamment à la culture de l'entreprise et aux comportements des individus.

Le contrôle est exercé à tous les niveaux de pouvoirs et dans toutes les matières : au niveau financier (risque lié au taux d'endettement), au niveau locatif (risque de vide locatif) au niveau comptable (opération de consolidation), au niveau juridique (respect du cadre législatif), au niveau technique (risque lié l'entretien du patrimoine).

L'information et la communication

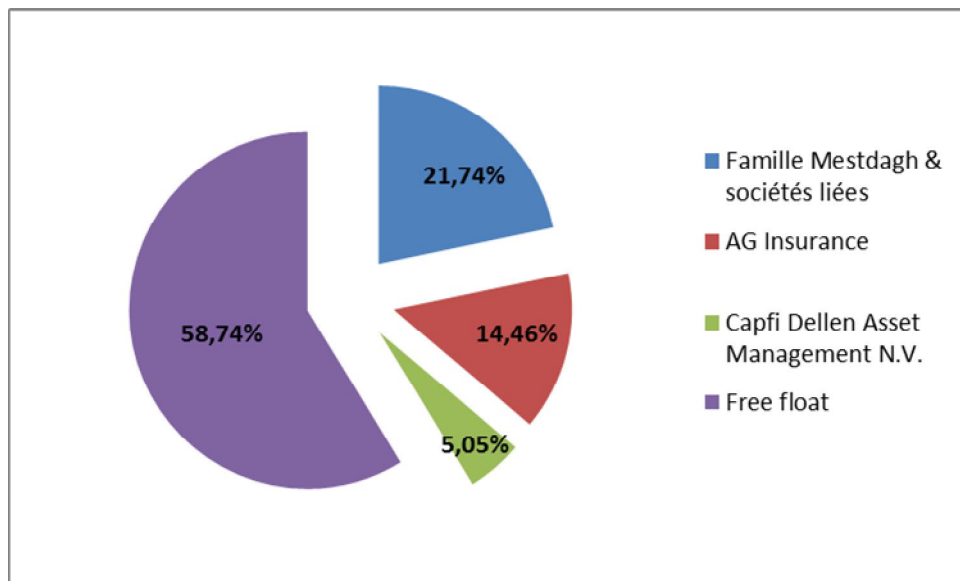
L'information et la communication permettent à l'entreprise de gérer, de suivre et de contrôler les opérations. Ceci se concrétise par les différents échanges formels ou informels entre le management exécutif et les équipes, entre le management exécutif et le conseil d'administration du gérant statutaire et entre le conseil d'administration du gérant statutaires et les différents comités.

Enfin, la supervision

Le processus de contrôle doit être piloté afin de faire l'objet de réajustements éventuels et de lui permettre d'être réactif et dynamique. Ascencio assure un pilotage efficace qui permet au dispositif de contrôle de s'inscrire dans une perspective dynamique et de suivre l'évolution de l'entreprise afin de coller au plus près à la réalité de cette dernière.

Structure de l'actionariat

L'actionariat d'Ascencio SCA se présente comme suit au 30 septembre 2014. Le nombre total d'actions s'élève à 6.037.230.



Le seuil légal et statutaire¹⁶ pour les déclarations de transparence est fixé à 5% du nombre total des actions émises admises à la négociation sur un marché réglementé. Toutes les actions d'Ascencio détiennent les mêmes droits de vote.

Sur base des déclarations reçues, la structure de l'actionariat au 30 septembre 2014 est la suivante :

Famille Mestdagh & sociétés liées	21,74%	1.312.579
AG Insurance	14,46%	873.223
Capfi Dellen Asset Management N.V.	5,05%	305.000
Free float	58,74%	3.546.428
	100,00%	6.037.230

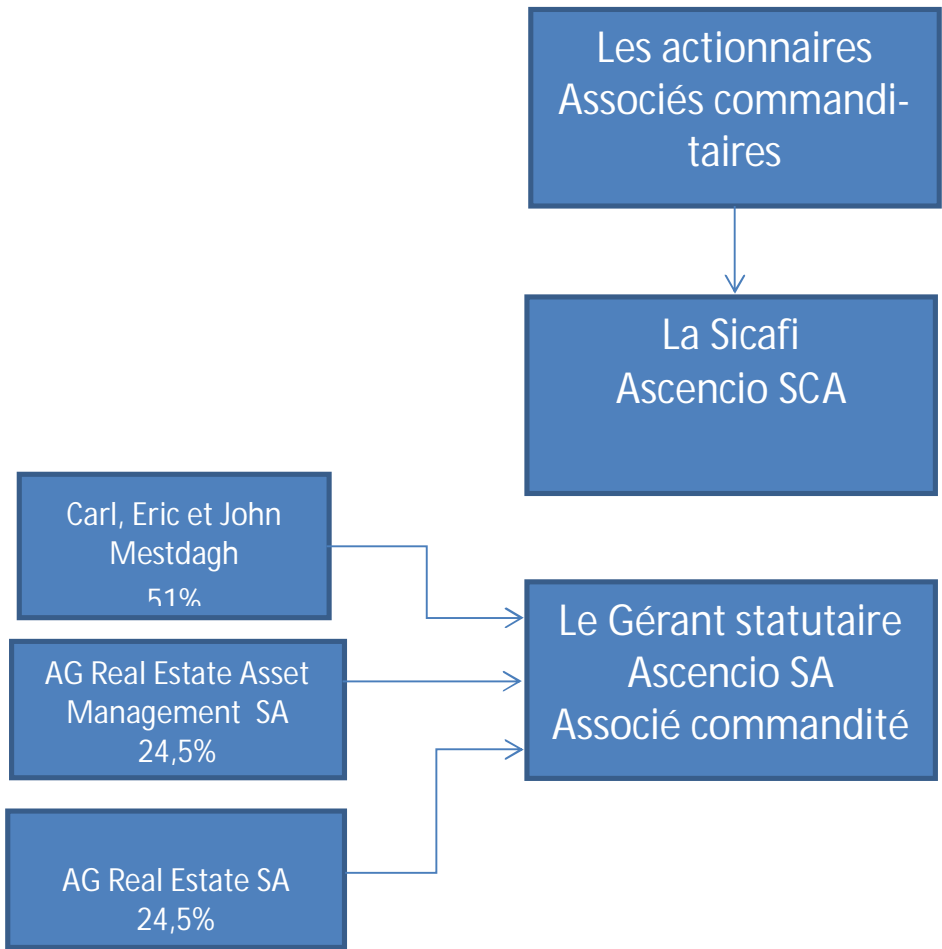
¹⁶ Article 16 des statuts d'Ascencio SCA

Structure de la gestion de la société

Ascencio SCA a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions dont le gérant statutaire, associé commandité, est la société anonyme Ascencio. Les associés commanditaires sont actionnaires. Ils sont solidairement responsables uniquement à concurrence de leur apport.

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

- les organes de gestion, à savoir :
 - le gérant statutaire d'Ascencio S.C.A. : Ascencio S.A.
 - le conseil d'administration et les dirigeants effectifs de la société ;
 - les comités du conseil d'administration : le comité d'audit et le comité de rémunération.
- les instances de contrôle, tant externe qu'interne :
 - interne : le comité d'audit, le comité de rémunération ;
 - externe : la FSMA, le Commissaire, les experts immobiliers.
- les actionnaires de référence : Carl, Eric et John Mestdagh, d'une part ; AG Real Estate, d'autre part.



Le gérant statutaire et son organe : le conseil d'administration

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

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

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

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

Sa mission

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

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

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

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

- les dossiers d'acquisitions
- une augmentation de capital par le biais du capital autorisé
- la réponse la plus adéquate à apporter après l'analyse de plusieurs dossiers d'investissements
- la nécessité de trouver des solutions pour réhabiliter certains sites
- la poursuite des désinvestissements des immeubles dont le profil ne correspond pas à la cible poursuivie par Ascencio

Le suivi des décisions du conseil d'administration du gérant statutaire est ensuite assuré par le directeur général et les dirigeants effectifs.

Le conseil d'administration du gérant statutaire se réunit au minimum quatre fois par an sur invitation du Président. Des réunions complémentaires sont organisées selon les impératifs de la société.

Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration d'Ascencio SA s'est réuni 12 fois.

Le Conseil évalue régulièrement (et au moins tous les deux à trois ans) sa taille, sa composition, ses prestations et celle de ses comités, et, enfin, son interaction avec le management exécutif. Une nouvelle procédure est lancée pour l'exercice prochain et prendra la forme d'une procédure écrite.

Cette évaluation poursuit plusieurs objectifs :

- Apprécier le fonctionnement et la composition du Conseil et de ses comités
- Vérifier si les questions importantes sont préparées, documentées, discutées et abordées de manière

- adéquate
- Apprécier la contribution constructive de chaque administrateur et ses présences.

Les règles de majorité

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

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

- (i) utilisation du capital autorisé de la société et de Ascencio S.A. ;
- (ii) modification de la stratégie de la société ;
- (iii) investissement et désinvestissement d'une valeur supérieure à 10.000.000 EUR;
- (iv) utilisation du droit de veto du gérant statutaire sur les décisions de l'assemblée générale de la société ;
- (v) modifications significatives du « business plan » de la société ;
- (vi) désignation ou révocation des dirigeants effectifs de la société; et
- (vii) les fonctions et la révocation du président du conseil d'administration de la société.

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

La composition du conseil d'administration

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

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

Le mandat de l'ensemble des administrateurs a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA du 14 juin 2013 pour un terme de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA qui se tiendra en juin 2017.

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

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

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

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

Le conseil d'administration continuera à porter son intention sur la diversité parmi ses membres, notamment la diversité des genres, et fera les efforts requis pour adapter sa composition aux dispositions de l'article 518bis du Code des sociétés dans les délais qui y sont prévus. Dans ce cadre, le marché est évalué à intervalles réguliers en vue de détecter à temps de potentiels profils adéquats. Dans cette optique, la société s'est notamment rapprochée afin de l'aider dans ses démarches de l'asbl WOMAN ON BOARD qui a comme objet social de promouvoir la présence de femmes au sein des conseils d'administration.

Le Président du conseil d'administration

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

Le président du conseil d'administration :

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

Les administrateurs

Le mandat de l'ensemble des administrateurs a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA du 14 juin 2013 pour un terme de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA en juin 2017.

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

RPM 427 151 772

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh^[1] est Président du conseil d'administration de Mestdagh S.A. et administrateur délégué de la société Equilis S.A. Après des études alliant le management et la fiscalité, Carl Mestdagh met ses compétences immobilières principalement au service des sociétés liées au groupe Mestdagh.

Date de début de mandat^[2] : 10 juin 2011

Mandats exercés au cours des 5 dernières années par Monsieur Carl Mestdagh : Président du conseil d'administration de Mestdagh S.A., Président du conseil d'administration de Kitozyme SA, Administrateur délégué de Equilis SA, New Mecco SA, NEG SA, CSE H2 sprl, Domaine des Masques SARL, Administrateur de Construct Me SA, Innode SA, SA GM & Cie, et autres sociétés du groupe Mestdagh.

Mandats échus au cours des 5 dernières années : au sein des sociétés du groupe Mestdagh : New GM, New HM, New JM, New Magda^[3]

Serge Fautré¹⁷, Administrateur non exécutif

AG Real Estate – Boulevard Saint Lazare 4-10 – 1210 Bruxelles

A rejoint AG Real Estate en mai 2013, Auparavant, il fut CEO de Cofinimmo (mars 2002). Il occupa précédemment des fonctions chez Belgacom, JP Morgan, Glaverbel et Citibank et a débuté sa carrière professionnelle à New-York chez J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Il est licencié en sciences économiques et titulaire d'un Master of Business Administration (University of Chicago).

Date de début de mandat : 8 mai 2013¹⁸

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : AG Real Estate (CEO), Cofinimmo (CEO), La Mondiale, Union Professionnelle du Secteur Immobilier, Société Immobilière du Château Saint-Anne.

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

Benoît Godts¹⁹, Administrateur non exécutif

AG Real Estate Group Asset Management – Boulevard Saint Lazare 4-10 – 1210 Bruxelles

Benoît Godts est administrateur et membre du comité exécutif d'AG Real Estate Group Asset Management SA. Après des études en droit à l'UCL (1983), il a exercé diverses responsabilités au sein du Groupe Bruxelles-Lambert. Il a rejoint le groupe immobilier Bernheim-Comofi en 1992 en tant que Secrétaire Général où il a ensuite développé des opérations de certificats immobiliers et participé à la création de la SIR Befimmo.

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés et échus au cours des 5 dernières années : divers mandats au sein des sociétés affiliées à AG Real Estate, administrateur au sein de Befimmo SA et président du conseil de SPPICAV Immo Nation.,

SA Gernel²⁰ représentée par Fabienne D'Ans, Administrateur non exécutif

RPM 0428 002 602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

Fabienne D'Ans est directrice du Centre de Coordination du Groupe Mestdagh (SA Gernel) depuis décembre 1998 et responsable financier du Groupe Mestdagh (responsable des finances, des relations avec les banques, des négociations des placements et des emprunts, des participations financières).

Date de début de mandat : 13 mai 2008

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Administrateur de Kitozyme SA, Distillerie de Biercée SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années : néant

Jean-Luc Calonger, Administrateur non exécutif, indépendant

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Mons

Géographe de formation (ULB 1981), Jean-Luc Calonger est actuellement professeur de recherche marketing et géomarketing à la Haute École Condorcet à Mons. Spécialiste de l'aménagement des villes, il est également le Président fondateur de l'Association du Management de Centre-Ville et

^[1] En personne physique ou via la SPRL CAI

^[2] Exerçant avant par le biais de la sprl Carl Mestdagh, liquidée le 9 novembre 2011

^[3] Ces sociétés ont été liquidées

¹⁷ Administrateur désigné par AG Insurance

¹⁸ date de cooptation par le Conseil – confirmée par l'assemblée générale ordinaire de Ascencio SA du 14 juin 2012

¹⁹ Administrateur désigné par AG Real Estate

²⁰ Administrateur désigné par Carl, Eric et John Mestdagh

d'Augeo, bureau d'études en implantation commerciale et géomarketing.

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Président de Tocema Worldwide aisbl, Administrateur du Conseil Belgo-Luxembourgeois des Centres Commerciaux, membre du « Editorial Board of the Journal of Town and City Management » et du « Editorial advisory board of the journal of place management and development » IPM, Institute of Place Management.

Mandats échus au cours des 5 dernières années : Fédération Européenne des Centres-Villes²¹

Thomas Spitaels, Administrateur non exécutif, indépendant

TPF – rue de Haveskerke 46 – 1190 Bruxelles

Depuis 2003, Thomas Spitaels est administrateur-délégué de T.P.F. SA, groupe opérant dans le secteur de l'ingénierie. À ce titre, il est titulaire de divers mandats dans des filiales de T.P.F. notamment en Belgique, en France, au Portugal, en Espagne et en Inde. Il exerce également des mandats au sein de différents organismes économiques : il est membre du conseil d'administration de l'Union wallonne des Entreprises, Thomas Spitaels est ingénieur commercial Solvay ULB (1984).

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : administrateur de l'Union Wallonne des Entreprises,

Mandats échus au cours des 5 dernières années : Solvay Business School Alumini ASBL, Chambre de Commerce et d'Industrie de Bruxelles

Monsieur Thomas Spitaels a démissionné de son mandat d'administrateur en date du 17 janvier 2014.

Damien Fontaine, Administrateur non exécutif, indépendant

Petercam – Place Sainte-Gudule 19 – 1000 Bruxelles

Ingénieur commercial de l'ICHEC en 1981, Damien Fontaine est entré dans le secteur bancaire depuis le début de sa carrière professionnelle. Depuis 2000, il est administrateur chez Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Auparavant, il a exercé la fonction de manager du département Institutional Sales, Belgian Equities de 1995 à 2000.

Date de début de mandat : 23 octobre 2006

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Administrateur de Petercam SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années : néant

Yves Klein, Administrateur non exécutif, indépendant

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Tournai

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

Date de début de mandat : 16 juillet 2009

Mandats exercés au cours des 5 dernières années : Ideal SA, Le Maillon ASBL,

Mandats échus au cours des 5 dernières années : Ecotech Finance SA, Meusinvest SA, EUREFI, Union Wallonne des Entreprises.

Le directeur général

Sprl SOMABRI, représentée par Monsieur Marc Brisack.

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

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

²¹ dissoute

Les comités

Le conseil d'administration du gérant statutaire a constitué deux comités spécialisés. Il s'agit du comité d'audit et du comité de rémunération.

Bien que n'étant pas contrainte légalement²², Ascencio s'est dotée d'un comité d'audit conforme à l'article 526bis introduit par la loi du 17 décembre 2008 dans le code des sociétés et d'un comité de rémunération conforme à l'article 526quater introduit par la loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise.

Le comité d'audit

Comme indiqué au début de la déclaration de gouvernance et compte tenu de la propre structure d'Ascencio, ce comité d'audit est conforme au prescrit légal de l'article 526bis du code des sociétés mais n'est néanmoins pas conforme au code de gouvernance dans la mesure où il n'est pas composé d'au moins 3 administrateurs dont une majorité est indépendante.

Ce comité d'audit est composé de deux membres, Messieurs Benoît Godts et Yves Klein²³. Ce dernier est administrateur indépendant et dispose 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. Il s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice écoulé.

Les missions assumées²⁴ par le comité d'audit sont celles décrites dans loi du 17 décembre 2008 précitée :

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

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

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

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

- Situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelles et communication financière y afférente
- Politique de financement et de couverture des taux d'intérêt
- L'examen des indicateurs clés de performance
- Budget et perspectives
- Augmentation de capital

La charte du comité d'audit est disponible sur le site internet d'Ascencio : www.ascencio.be

²² La loi du 17 décembre 2008 instituant un comité d'audit dans les sociétés cotées et la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées prévoient des critères de dérogation :

- a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné,
- b) total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros,
- c) chiffre d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros

Ascencio remplissant deux des trois critères d'exclusion, elle n'est pas obligée de constituer de tels comités.

²³ Messieurs Benoît Godts et Yves Klein ont été désignés par et parmi les membres du conseil d'administration. Leur mandat vient à échéance en même temps que leur mandat d'administrateur, en juin 2017.

²⁴ Le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit faisant partie intégrante de la charte de gouvernance d'Ascencio établit en détail les missions du comité d'audit et est disponible sur le site www.ascencio.be.

Le comité de rémunération

Le comité de rémunération a été mis en place par le conseil d'administration du gérant statutaire du 17 mai 2011 et était composé de trois membres, Messieurs Thomas Spitaels et Damien Fontaine et la sprl CAI jusqu'à la démission de Monsieur Spitaels en date du 17 janvier 2014. Le/la remplaçant(e) de Monsieur Spitaels au sein du conseil d'administration et du comité de rémunération n'a pas encore été désigné(e) à la date du présent rapport annuel.

Le comité de rémunération n'est plus conforme au prescrit légal de l'article 526quater du code des sociétés compte tenu de la démission de Monsieur Spitaels. Le comité de rémunération n'est en outre pas conforme au code de gouvernance d'entreprise dans la mesure où il ne s'agit pas d'un comité de nomination chargé de formuler des recommandations au conseil d'administration concernant le nomination des administrateurs, du directeur général et des autres dirigeants effectifs.

Le comité de rémunération se réunit chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de ses missions et en principe au moins deux fois par an. Le comité s'est réuni une seule fois au cours de l'exercice écoulé.

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

Le comité de rémunération assiste et fait rapport au Conseil dans toutes les matières relatives à la rémunération du directeur général, des administrateurs et des membres du management exécutif de la société.

En particulier, le comité est chargé de :

- faire des propositions au conseil d'administration du gérant statutaire sur la politique de rémunération des administrateurs, du directeur général et des membres du management exécutif et, le cas échéant, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le conseil d'administration aux actionnaires
- faire des propositions au conseil d'administration du gérant statutaire sur la rémunération individuelle des administrateurs, du directeur général et des membres du management exécutif
- faire des propositions au conseil d'administration du gérant statutaire sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération individuelle du directeur général et des membres du management exécutif
- préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 96§3 du Code des sociétés en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernement d'entreprise
- commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires
- au moins une fois par an et avant l'approbation du budget, discuter avec le directeur général de l'examen de la politique de rémunération et en général effectuer toutes les missions qui lui seraient allouées par le conseil d'administration du gérant statutaire.

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

- évalué les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle du directeur général et des membres du management exécutif et fait rapport au conseil d'administration
- préparé le rapport de rémunération.

Les dirigeants effectifs

Le conseil d'administration du gérant statutaire n'a pas opté pour la création d'un comité de direction au sens du code des sociétés. Le management exécutif est composé des personnes suivantes ayant la qualité de dirigeant effectif au sens de la réglementation applicable :

- SPRL Somabri, représentée par Marc Brisack, directeur général
- Michèle Delvaux, directeur financier
- Stéphanie Vanden Broecke, directeur juridique

L'ensemble des membres du management est chargé de la conduite de la société et de la détermination de sa politique en conformité avec les décisions du conseil d'administration du gérant statutaire. Le directeur général fait régulièrement rapport sur la gestion au Président. Le directeur général prépare de concert avec le Président les réunions du conseil d'administration du gérant statutaire. Les autres membres du management aident le directeur général dans cette mission et notamment à préparer les dossiers à présenter au conseil d'administration du gérant statutaire.

Règlement des conflits d'intérêts

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 développé un pôle immobilier de développement dans le secteur « retail » principalement et a acquis une expérience importante dans le secteur immobilier.

AG Real Estate dispose d'une longue expérience en matière immobilière.

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

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

Les actionnaires de référence jouent également un rôle important dans l'évaluation attentive et l'évolution de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio. Ils examinent l'application des principes de gouvernance d'entreprise et pondèrent tous les facteurs significatifs sur lesquels leur attention est attirée, en restant constamment ouvert à un dialogue avec Ascencio. Ils désignent des représentants au conseil d'administration d'Ascencio SA, ce qui leur permet d'assurer le suivi de la société de l'intérieur et de l'extérieur.

Prévention et gestion des conflits d'intérêts

À cette fin, les mécanismes suivants s'appliquent :

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

Droit de premier refus en faveur de la société

Comme indiqué ci-avant, AG Real Estate et les sociétés contrôlées par celle-ci, d'une part, Carl, Eric et John Mestdagh et les sociétés qu'ils contrôlent, d'autre part, ont octroyé à la société un droit de premier refus sur des produits d'investissements - c'est-à-dire des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable Société achèvement) - dans le domaine du retail d'une valeur « acte en mains » de moins de 20 millions EUR qui leur seraient proposés²⁵.

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

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

Ces dispositions ont été conclues pour une durée minimale de 10 ans à dater du 31 octobre 2006, date de l'agrément de la société.

Pour le surplus, les règles légales de prévention de conflits d'intérêts qui s'appliquent à Ascencio SCA sont les articles 523 et 524 du code des sociétés ainsi qu'aux dispositions de la réglementation applicable.

Dans un souci de transparence lié à la structure particulière de la société (société anonyme, gérant statutaire de la société en commandite par actions, la société), Ascencio applique la procédure prévue par l'article 523 du code des sociétés lorsqu'un administrateur du gérant a un intérêt opposé à celui d'Ascencio S.C.A., sans préjudice de ce qui est dit ci-avant à propos des mécanismes destinés à prévenir les conflits d'intérêts entre la société et les actionnaires de référence. L'article 523 du code des sociétés ne s'applique toutefois pas aux opérations habituelles conclues aux conditions de marché.

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

Dans ce cas, la procédure à suivre passe par la désignation d'un comité d'administrateurs indépendants rendant un avis motivé écrit qui apprécie l'opération envisagée.

La réglementation applicable²⁶ à la société visent l'hypothèse où une des personnes visées par ces articles intervient comme contrepartie de la société dans une opération déterminée et celle où une de ces personnes obtient un avantage quelconque à l'occasion d'une telle opération. Ceci s'applique plus particulièrement aux opérations entre Ascencio SCA et Ascencio SA, l'un des actionnaires de référence ou une société liée, un administrateur, un dirigeant effectif ou un mandataire de la société, des actionnaires de référence ou toute autre société liée.

La procédure est la suivante :

- Ascencio doit en informer préalablement la FSMA et établir que l'opération présente un intérêt pour elle, qu'elle se situe dans sa stratégie et qu'elle a été réalisée à des conditions de marché normales
- elle doit publier un communiqué de presse relatif à cette opération
- et mentionner cette opération dans son prochain rapport financier annuel (et semestriel).
- La procédure ne s'applique pas :
 - aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé et 2 500 000 EUR
 - à l'acquisition de valeurs mobilières dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur
 - à l'acquisition ou la souscription d'actions de la société émises suite à une décision de l'assemblée générale
 - aux opérations portant sur les liquidités de la société ou d'une de ses filiales lorsqu'il s'agit d'opérations de marché.

²⁵ Il est à noter que ces dispositions ne sont pas applicables 1°) aux Shopping Center, 2°) aux opérations de leasing immobilier, 3°) aux opérations réalisées à l'intervention de AG Real Estate et destinées à un client externe au Groupe AG Real Estate, pour autant que, sur une base annuelle, la valeur des immeubles faisant l'objet de telles opérations, le cas échéant, n'excède pas 10% de la valeur totale, à tout moment, des immeubles détenus par la Sicafi et 4°) aux bâtiments occupés, destinés à être occupés ou ayant été occupés au cours des trois dernières années, par une société ou une des enseignes du Groupe AG (à titre d'exemple, les biens immobiliers / agences bancaires), cette dernière exception visant également les biens immobiliers partiellement occupés, étant entendu qu'il doit s'agir, selon les cas, d'un désinvestissement ou d'une volonté d'acquérir l'ensemble d'un bâtiment pour y sécuriser les droits existants.

²⁶ Les dispositions relatives à la procédure applicable en cas de conflit d'intérêt resteront identiques en cas de changement de statut en SIR

Conflits d'intérêt au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération n'a donné lieu à l'application de l'article 524 du code des sociétés qui impose de soumettre à l'avis d'un comité des administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant, les opérations avec des sociétés liées, sous réserve de certaines exceptions. Aucune opération n'a en outre donné lieu à l'application de la procédure d'information décrite ci-avant. Enfin, aucune prise de décision n'a donné lieu à l'application de la procédure visée à l'article 523 du code des sociétés.

Règles préventives des abus de marché

La section relative aux règles préventives des abus de marché de la Charte de gouvernance d'Ascencio (disponible sur son site internet www.ascencio.be) fixe les règles nécessaires et utiles pour se conformer aux principes découlant de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, de ses arrêtés d'exécution et de la Directive 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché.

Ces règles s'appliquent

- a. En leur qualité de personne exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'un émetteur, au gérant statutaire, aux administrateurs et aux dirigeants effectifs d'Ascencio ainsi qu'à toute personne se trouvant dans le cadre d'un contrat de travail ou de consultance avec Ascencio SCA ou Ascencio S.A. et qui, en raison de ses fonctions, est susceptible de disposer d'informations privilégiées et dispose du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant la stratégie d'entreprise de Ascencio.
- b. Aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées en raison de leur implication dans la préparation d'une opération déterminée.

Périodes fermées et d'interdiction

Les personnes visées ci-dessus ne peuvent effectuer ou faire effectuer d'opération sur les titres de la Société qu'en dehors des périodes fermées et d'interdiction, et pour autant qu'elles ne disposent pas d'informations privilégiées.

Les périodes fermées et d'interdiction sont les suivantes :

- a. la période qui court à partir du jour qui suit la date de clôture de chaque trimestre jusqu'au jour (compris) de la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels ;
- b. le jour de la publication d'une information privilégiée.

La présente interdiction ne s'applique pas aux transactions effectuées pour assurer l'exécution d'une obligation d'acquisition ou de cession d'instruments financiers lorsque cette obligation est devenue exigible et résulte d'une convention conclue avant que l'intéressé dispose de l'information privilégiée en question.

Obligation d'information et de publicité

Toute personne précitée qui envisage d'effectuer ou faire effectuer une opération sur les titres de la Société en informe au préalable le compliance officer.

Toute opération visée par la présente section effectuée par une personne visée au point 2 (a) doit être rendue publique dans la mesure et de la manière prévue par les lois applicables.

Compliance officer

Madame Stéphanie Vanden Broecke a été désignée comme compliance officer. Le compliance officer est plus précisément chargé des missions suivantes :

- chaque fois que l'une des personnes auxquelles s'applique la présente section envisage d'effectuer ou de faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres d'Ascencio S.C.A., l'informer sur les conditions que doivent respecter lesdites opérations (notamment le respect des périodes ouvertes et fermées) ; lui donner un avis sur la conformité de l'opération envisagée auxdites règles, à l'exclusion de toute considération de nature économique
- veiller à saisir d'urgence le conseil d'administration du gérant statutaire, s'il constate une violation des règles figurant dans la présente section
- établir des listes d'initiés, conformément aux dispositions légales applicables
- veiller à ce que l'opération fasse l'objet de la publicité requise par la loi
- enfin, veiller au respect des dispositions applicables à la société.

Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (« OPA »)

Ascencio expose ci-dessous les éléments qui, en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé qui pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital

Le capital social d'Ascencio SCA s'élève à 36.223.380 EUR et est représenté par 6.037.230 actions au 30 septembre 2014. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale. Il n'y a qu'une seule catégorie d'action.

Restriction au transfert de titres

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

Droits de contrôle spéciaux

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

Actionnariat du personnel

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

Restriction du droit de vote

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

Accord entre actionnaires

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

Au niveau d'Ascencio SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Mestdagh et les sociétés liées portant sur l'exercice de leurs droits de vote, en vue de mener une politique commune durable et concernant également l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts

En vertu des accords intervenus entre les actionnaires de référence²⁷, les administrateurs d'Ascencio SA sont désignés en respectant les principes résumés ci-dessous :

- les décisions relatives à la nomination et à la révocation des administrateurs doivent être prises de commun accord ;
- deux administrateurs sont désignés sur proposition de Messieurs Carl, Eric et John Mestdagh ;
- deux administrateurs sont désignés sur proposition de AG Real Estate ;
- les administrateurs indépendants²⁸ sont désignés de commun accord.

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

Pour le surplus et en ce qui concerne les règles applicables à la modification des statuts, il n'y a pas d'autre règle que celles édictées par le code des sociétés et la réglementation applicable.

Pouvoirs de l'organe d'administration en matière de capital autorisé et de rachat d'actions propres

Conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SCA, le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et conditions qu'il fixera en une ou plusieurs fois, à concurrence de maximum 25 037 250 EUR. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater du 16 décembre 2011 et est renouvelable. Conformément à l'article 12 des mêmes statuts, le gérant est autorisé à acquérir ou à aliéner les actions entièrement libérées de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation a été renouvelée pour un terme de trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2011.

Le gérant statutaire d'Ascencio a proposé aux actionnaires de la société de renouveler cette

²⁷ AG Real Estate Asset Management SA et toute société du Groupe AG Real Estate (ci-après dénommée « AG Real Estate »), et Messieurs Carl, Eric et John Mestdagh aussi longtemps que ceux-ci détiendront ensemble 100% de des actions de Ascencio SA

²⁸ au sens de l'article 526ter du code des sociétés et du code belge de Gouvernance d'Entreprise (Code 2009)

autorisation lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Ascencio SCA qui se tiendra le 18 décembre 2014.

Indemnité

Il existe un accord entre la SPRL Somabri et Ascencio SCA dans l'hypothèse où la société mettrait fin à la convention de management les liant de manière anticipée et unilatérale. Dans ce cas, la compensation financière prévue au bénéfice de la SPRL Somabri équivaut au montant annuel de la rémunération.

Pour l'exercice écoulé, le montant de cette indemnité se serait élevée à 221.250 €.

Article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition²⁹

En vertu de loi dite « OPA », une personne qui, seule ou de concert, détient plus de 30% des titres avec droit de vote d'une société (est visée l'acquisition des titres entraînant le franchissement du seuil de 30%), est tenue d'offrir aux autres détenteurs de titres la possibilité de céder leurs titres avec droit de vote, aux termes d'une offre obligatoire.

Dans le cadre de cette législation entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2007, le législateur a mis au point un régime transitoire pour les détenteurs de participations existantes dans des sociétés cotées, pour autant qu'ils se signalent à la FSMA.

Ainsi, chaque année depuis la mise en place du régime de dispense d'offre obligatoire, les membres de l'action de concert « famille Mestdagh » et sociétés liées notifient à la FSMA leurs participations.

Au 1^{er} septembre 2014, les membres de l'action de concert regroupant neuf membres de la famille Mestdagh et les sociétés liées ont déclaré être descendus en dessous du seuil des 30% et détenir ensemble plus de 22,98 % des actions et, par conséquent, des droits de vote d'Ascencio SCA. Le régime de dispense est partant devenu caduc. Si la famille Mestdagh et les sociétés liées devaient remonter au-dessus du seuil des 30%, ils seraient tenus de lancer une OPA.

Statuts d'Ascencio

Les statuts d'Ascencio SCA sont publiés sur le site www.ascencio.be.

²⁹ Les personnes ayant procédé à une notification de manière régulière et dans les délais prévus, conformément à l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007, sont dispensées, moyennant le respect de certaines conditions, de lancer une offre publique d'achat. Les bénéficiaires de ces dispenses sont les personnes physiques ou morales qui, seules ou de concert, détenaient au 1^{er} septembre 2007 plus de 30% des titres avec droit de vote.

Le rapport de rémunération

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

Informations relatives aux principes généraux de la politique de rémunération

Le principe de continuité avec le passé est maintenu. Le comité de rémunération s'est réuni à une reprise au cours de l'exercice écoulé afin d'établir la politique relative de rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs.

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

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire de la société, Ascencio SA, sur proposition de son conseil d'administration et avis du comité de rémunération.

La rémunération des dirigeants effectifs est fixée par le conseil d'administration sur base de recommandations du comité de rémunération. Le comité de rémunération vérifie si une adaptation s'impose afin de les attirer, retenir et motiver. Il s'agit d'une analyse globale fixant également les objectifs qui déterminent le niveau de rémunération variable.

Administrateurs non exécutifs³⁰

La politique de rémunération adoptée lors des exercices précédents fait l'objet d'une comparaison régulière avec la rémunération d'administrateurs non exécutifs d'autres sociétés cotées, de même taille, dans des secteurs similaires, afin de s'assurer de l'adéquation de la rémunération actuellement en vigueur avec les pratiques de marché eu égard à la taille de l'entreprise, sa situation financière, son objet et les responsabilités prises par les administrateurs.

Les dirigeants effectifs

La rémunération individuelle des dirigeants effectifs fait également référence aux pratiques de marché déterminées à l'aide d'un benchmark réalisé par un consultant externe. Les contrats ont été appliqués sans modification sous réserve de l'attribution pour le personnel salarié d'une assurance groupe.

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

Les rémunérations et avantages repris ci-dessous sont conformes à la politique de rémunération définie par Ascencio. Les administrateurs et les dirigeants effectifs ne bénéficient pas d'un plan d'option ou plan d'achat d'action.

Le gérant statutaire

Le gérant reçoit une part du bénéfice de la société. Il aura, en outre, droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la société en manière telle que la part fixée soit un pourcentage net. La part du gérant est calculée chaque année en fonction du dividende brut de l'exercice comptable concerné tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la société. Cette part est égale à 4 % du dividende brut distribué. La part ainsi calculée est due au dernier jour de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation du dividende par l'assemblée générale de la société. Le calcul de la part du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

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

Pour l'exercice écoulé, la rémunération du gérant s'élève à 616 KEUR.

Les administrateurs

La rémunération des administrateurs est formée d'une rémunération de base augmentée des jetons de présence.

La rémunération de base du Président du conseil d'administration du gérant statutaire est de 15 000 EUR htva par an et de 5.000 EUR htva par an pour les autres administrateurs. Le jeton de présence est de 1.000 EUR pour chaque présence à une réunion du conseil d'administration du gérant statutaire, à une réunion du comité d'audit et à une réunion du comité de rémunération. Des jetons de présence sont également attribués aux administrateurs chargés par le Conseil de missions particulières.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs. La rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la société. Les administrateurs ne bénéficient d'aucune option sur action.

Pour l'exercice écoulé, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 119.000 EUR. Elle sera payée courant juin 2015 suite à l'assemblée générale ordinaire du gérant statutaire.

³⁰ Le conseil d'administration d'Ascencio SA est composé uniquement d'administrateurs non exécutifs dont trois sont indépendants au sens de la loi

	<i>sprl CAI</i>	<i>S.A. Gernel</i>	<i>Benoît Godts</i>	<i>Serge Fautré</i>	<i>Jean-Luc Calonger</i>	<i>Thomas Spitaels</i>	<i>Damien Fontaine</i>	<i>Yves Klein</i>	
Conseil d'administration	11	9	8	7	6	2	7	9	
Comité d'audit			4						4
Comité de rémunération	1						1		
TOTAL présence	12	9	12	7	6	2	8	13	
Rémunération de base	15000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	
Jetons (1.000€)	12000	9000	12000	7000	6000	2000	8000	13000	
Total €	27.000 €	14.000 €	17.000 €	12.000 €	11.000 €	7.000 €	13.000 €	18.000 €	119.000 €

Le Management

L'enveloppe de rémunération des dirigeants effectifs de la société est composée d'une rémunération fixe (découlant des contrats de travail et des conventions de management) et d'une rémunération variable consistant en un bonus brut. Cette rémunération est directement payée par la société.

La rémunération de base est déterminée suivant les responsabilités et compétences de chacun et est indexée si la personne est employée dans le cadre d'un contrat de travail.

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation financiers ou non, déterminés et évalués par le conseil d'administration sur avis du comité de rémunération. Pour l'exercice écoulé, le résultat net courant hors IAS 39 (Changes in fair value of financial instruments) et 40, le taux d'occupation, la marge opérationnelle, la réussite des transactions immobilières et le people management ont été pris en considération.

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

Pour le prochain exercice, la rémunération variable des dirigeants effectifs dépendra des critères d'évaluation suivants : le résultat net courant hors IAS 39 (Changes in fair value of financial instruments) et IAS 40, le taux d'occupation, la marge opérationnelle et le people management.

La rémunération variable n'excède pas 25 % de la rémunération totale annuelle brute des dirigeants effectifs. 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 dirigeants effectifs ne bénéficient pas d'option sur action de la société.

Les membres du management ne bénéficient d'aucun plan d'action, ni plan de pension.

- **Le directeur général**

Le directeur général, Marc Brisack, gérant de la sprl SOMABRI, exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant. Sa rémunération se compose pour l'exercice écoulé :

- d'une rémunération annuelle fixe de 225 000 EUR
- d'une rémunération variable de 50.000 EUR déterminée par le comité de rémunération sur la base de critères précités. Cette rémunération variable lui a été payée courant décembre 2013.

Le directeur général ne dispose pas d'autre avantage.

- **Les autres membres du management**

Les autres dirigeants effectifs exercent leurs fonctions sous le couvert d'un contrat de travail. La rémunération de base et variable des autres dirigeants effectifs se globalise à 235 KEUR pour l'exercice écoulé.

Les dirigeants qui exercent leurs fonctions sous le couvert d'un contrat de travail bénéficient également d'autres avantages tels que : assurance hospitalisation DKV, assurance groupe, chèques-repas, éco-chèques, véhicule de société, remboursement de frais professionnels et disposent d'un PC et d'un téléphone portable. Le coût global de ces avantages en nature est estimé à 49K EUR.

Synthèse des comptes consolidés au 30 septembre 2014

Commentaires généraux sur les comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2014

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Actif	493.162	381.852
Actifs non courants	478.450	377.041
Actifs courants	14.712	4.811
Capitaux propres et passifs	493.162	381.852
Fonds propres	274.143	195.612
Passifs non courants	186.946	137.841
Passifs courants	32.072	48.399

A l'actif

Au 30 septembre 2014, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40 et incluant les projets en cours de développement) pour un montant de 477,3 millions EUR, dont

- 322,8 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique;
- 154,5 millions EUR pour les immeubles situés en France.

Les immeubles de placement (projets en cours de développement inclus) représentent 96,8% de l'actif consolidé.

Les actifs courants du bilan s'élèvent à 14,7 millions EUR, dont principalement

- 6,9 millions EUR d'immeubles détenus en vue de la vente;
- 3,5 millions EUR de créances commerciales;
- 2,7 millions EUR de trésorerie.

Au passif

Au 30 septembre 2014, les fonds propres s'élèvent à 274,1 millions EUR contre 195,6 millions EUR au 30 septembre 2013. La hausse résulte s'explique principalement par l'augmentation de capital réalisée avec succès en mars 2014.

Les dettes financières s'élèvent à 178,4 millions EUR au 30 septembre 2014 dont

- 154,6 millions EUR à plus d'un an;
- 23,8 millions EUR à moins d'un an.

Outre les dettes financières à plus d'un an, les passifs non courants comprennent principalement la valeur négative des instruments de couverture (16,9 millions EUR) et un passif d'impôt différé de 12,3 millions EUR représentant le montant d'exit tax estimé en cas de fusion de la filiale Moyennes Surfaces Spécialisées avec Ascencio .

Suite à l'augmentation de capital réalisée le 31 mars 2014, le ratio d'endettement de la Société s'est sensiblement réduit et s'élève à 38,1% contre 44,7% au 30 septembre 2013.

Ascencio dispose désormais d'une capacité d'investissement de 86 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50% et est en mesure de poursuivre sa croissance via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique et en France correspondant à sa stratégie et répondant à ses critères de qualité et de rentabilité.

	30/09/2014	30/09/2013
Ratio d'endettement ¹	38,1%	44,7%
Ratio de divetsification ²	11%	13%
Valeur intrinsèque avant distribution (EUR)	45,41	46,29
Nombre d'actions existantes	6.037.230	4.226.061

¹ Ratio d'endettement calculé conformément la législation applicable

² Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par le Groupe Mestdagh sur le total des loyers perçus

Résultats consolidés (000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Revenus locatifs	32.715	26.500
Résultat immobilier	32.453	26.103
Autres recettes et frais d'exploitation	-104	183
Charges immobilières	-2.142	-2.312
Frais généraux	-2.700	-2.252
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	27.507	21.722
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	9	5
Charges d'intérêts	-6.807	-5.971
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-215	-139
Impôts sur le résultat net courant	-1.229	0
Résultat net courant	19.266	15.616
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-114	-13
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-151	-2.028
Autre résultat sur portefeuille	-85	-465
Résultat sur le portefeuille	-351	-2.506
Impact IAS 39 (Variation de la juste valeur des IRS)	-3.553	3.301
Exit Tax	-1.192	0
Résultat net	14.170	16.411

Résultats par action (EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Résultat net courant par action (EUR)	3,75	3,70
Résultat net par action (EUR)	2,76	3,88

NOMBRE D' ACTIONS	30/09/2014	30/09/2013
Nombre moyen pondéré d'actions	5.131.646	4.226.061
Nombre total d'actions existantes	6.037.230	4.226.061

Commentaires sur les résultats consolidés

Les revenus locatifs de l'exercice en cours s'élèvent à 32,7 millions EUR, en progression de 23,5% par rapport aux revenus locatifs au 30 septembre 2013. Cette forte augmentation résulte des importants investissements réalisés durant l'exercice.

La marge opérationnelle³¹ s'élève à 84,1% pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2014 contre 82,0% l'exercice précédent.

Le résultat net courant atteint 19,3 millions EUR, en progression de 23,4% par rapport à l'exercice précédent.

Exprimé par action, et tenant compte des 1.811.169 actions nouvelles émises le 31 mars 2014, le résultat net courant s'élève à 3,75 EUR par action au 30 septembre 2014 contre 3,70 EUR au 30 septembre 2013.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 6,8 millions EUR contre 6,0 millions EUR au 30 septembre 2014. La hausse résulte du financement des investissements réalisés en 2013/2014.

Le coût moyen d'endettement sur les 12 mois de l'exercice est de 3,69³²% (marges incluses), contre 3,79% en 2012/2013.

Les impôts sur le résultat courant (1,2 millions EUR) comprennent essentiellement les impôts liés aux résultats des immeubles acquis en décembre au groupe Cora et exploités par une filiale à 100 % d'Ascencio n'opérant pas sous un statut similaire à la Société.

³¹ Marge opérationnelle = Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / Revenus locatifs

³² Après impact des instruments de couverture de taux

Le résultat net de l'exercice s'élève à 14,2 millions EUR contre 16,4 millions EUR en 2012/2013. La diminution provient de deux éléments non récurrents :

- d'une part de la baisse de la juste valeur des instruments de couverture à concurrence de 3,6 millions EUR contre une hausse de 3,3 millions au 30 septembre 2013. Cette diminution est un élément non monétaire qui n'affecte pas le cash-flow de la société.
- d'autre part de l'exit tax (1,2 millions EUR) relative à l'acquisition de l'immeuble situé à Chalon-sur-Saône en décembre 2013.

Valeur d'actif net par action

	30/09/2014	30/09/2013
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	274.143	195.612
VAN IFRS par action (EUR)	45,41	46,29
<u>Retraitements :</u>		
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	16.854	13.301
Valeur d'Actif Net (VAN) EPRA (000 EUR) (1)	290.997	208.913
Nombre d'actions	6.037.230	4.226.061
VAN EPRA par action (EUR) (1)	48,20	49,43

Historique des comptes consolidés³³

Le rapport annuel de l'année passée (exercice 2012/2013) qui a été approuvé comme document d'enregistrement est incorporé par référence dans le présent document. Ce rapport contient notamment les commentaires sur les comptes de l'exercice précédent et est disponible sur le site internet www.ascencio.be. Le Gérant statutaire déclare et atteste que les informations financières historiques ont bien été vérifiées.

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Actif	381.852	368.516	344.355
Actifs non courants	377.041	359.357	334.330
Actifs courants	4.811	9.159	10.025
Capitaux propres et passifs	381.852	368.516	344.355
Fonds propres	195.612	187.887	189.414
Passifs non courants	137.841	170.428	148.055
Passifs courants	48.399	10.201	6.886
Ratio d'endettement ¹	44,7%	43,7%	41,3%
Ratio de diversification ²	13,0%	14,5%	13,5%
Valeur intrinsèque avant distribution (EUR)	46,29	45,03	45,39
Nombre d'actions existantes	4.226.061	4.172.875	4.172.875

¹ Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010

² Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par le Groupe Mestdagh sur le total des loyers perçus

Résultats consolidés (000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Résultat immobilier	26.103	24.689	21.015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21.722	20.149	16.804
Résultat sur le portefeuille	-2.506	1.560	1.122
Impact IAS 39 (Variation de la juste valeur des IRS)	3.301	-5.461	-533
Résultat net	16.411	10.071	12.510
Dividende brut	12.678	11.350	11.340

Résultats par action (EUR)	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Résultat net courant par action (EUR)	3,70	3,35	2,86
Résultat net par action (EUR)	3,88	2,41	3,00
Dividende brut	3,00	2,72	2,72
Dividende net	2,25	2,04	2,31

³³ Comptes consolidés annuels clôturés au 30 septembre 2013, 2012, 2011

Affectation du résultat de l'exercice 2014

Le tableau ci-dessous présente le détail du calcul du résultat net corrigé sur base statutaire et le calcul du dividende proposé pour distribution sur base statutaire.

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Résultat net statutaire	14.170	16.579
+ Amortissements	70	26
+ Réductions de valeur	106	210
+/- Autres éléments non monétaires (Var.Valeur sur participations financières)	-75	1.771
+/- Autres éléments non monétaires (Var.Valeur sur instruments financiers)	3.626	-3.214
+/- Autres résultats non monétaires (autres éléments non monétaires)	85	173
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	114	13
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	227	257
= Résultat net corrigé (A)	18.323	15.815
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution	0	0
+/- Plus-values ou moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	0	0
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
(A) + (B) =	18.323	15.815
Total (80% x (A) + (B))	14.658	12.652
Montant distribué	15.395	12.678
% du distribuable distribué	84,02%	80,16%

Compte tenu du résultat net corrigé de l'exercice, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 2 février 2015 de distribuer un dividende brut de 1,50 EUR pour le coupon n° 10 (détaché le 10 mars 2014) et de 1,50 EUR pour le coupon n° 11.

Le gérant statutaire entend maintenir une politique de distribution de dividende basée sur le cash-flow généré par la société.

	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2012
Résultat net courant par action (EUR)	3,75	3,70	3,35
Résultat net par action (EUR)	2,76	3,88	2,41
Dividende brut ¹	3,00	3,00	2,72
Dividende net	2,25 ²	2,25 ²	2,04 ²

¹ Pour 2013/2014, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 2 février 2015, à savoir 1,50 EUR par coupon n° 10 et 1,50 EUR par coupon n° 11

² Sur base d'un précompte immobilier de 25%

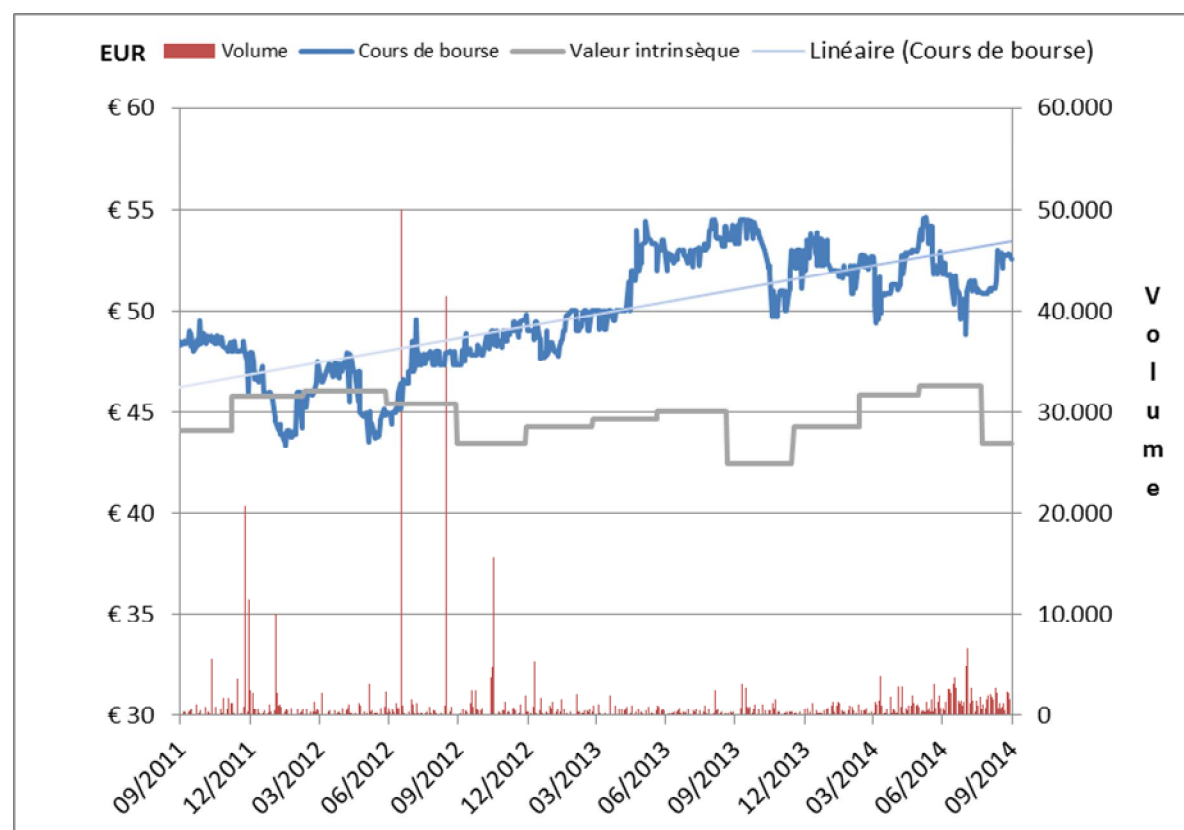
Le tableau ci-après présente les capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés :

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	35.306	24.439
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	226.932	158.057
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+) (*)	2.678	2.830
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8.107	-5.362
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-16.847	-13.221
Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés	239.962	166.743
Fonds propres statutaires après distribution	258.585	182.798
Marge restante après distribution	18.623	16.055

(*) Sous déduction de 5,828 KEUR de réserve de variation de valeur des immeubles qui ont été déclarés disponibles par l'Assemblée Générale du 15/09/2009

Ascencio en bourse

Évolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque³⁴



Profil des investisseurs

Le profil d'investisseur auquel Ascencio s'adresse se compose d'investisseurs privés, principalement en Belgique et d'investisseurs institutionnels, en Belgique et à l'étranger, à la recherche d'un dividende acceptable en combinaison avec un risque limité à moyen terme. Ascencio leur offre la possibilité de se positionner sur le créneau spécifique de l'immobilier commercial de périphérie en Belgique et en France.

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

Cours de bourse

Le cours de bourse affiche une progression de 3,4% à la date de clôture de l'exercice nonobstant l'émission le 31 mars 2014 de 1.811.869 actions nouvelles à un prix d'émission de 45 EUR par action. Au 30 septembre 2014, l'action a atteint le cours de 53,75 EUR contre 52 EUR au 30 septembre 2013. La capitalisation boursière s'établit donc à près de 325 millions EUR.

Prime

Au 30 septembre 2014, la valeur intrinsèque par action calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers est de 45,41 EUR (contre 46,29 EUR au 30 septembre 2012). L'action Ascencio se négociait donc avec une prime de 18%.

Dividende

Le Gérant proposera à l'assemblée générale ordinaire la distribution d'un dividende brut de 1,50 EUR par coupon n°10 et de 1,50 EUR par coupon n°11, soit un total de 3,00 EUR par action pour les actionnaires détenteurs des deux coupons. Sur base du cours de clôture au 30 septembre 2014 (53,75 EUR), cela représente un rendement brut de 5,58%³⁵. Si on prend également en compte la progression du cours enregistrée du 1er octobre 2013 au 30 septembre 2014, le return de l'année atteint 9%.

³⁴ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 30 septembre 2014 inclus. La valeur intrinsèque couvre chaque fois la période courant entre deux diffusions de résultats.

³⁵ Sur base du cours de clôture au 30 septembre 2013 (52,00 EUR), le dividende brut distribué au titre de l'exercice précédent représentait un rendement brut de 5,76%

Volumes et vélocité

Ascencio est cotée sur Euronext Brussels depuis février 2007.

L'actionnariat de la société est resté très stable depuis son introduction en bourse et les actionnaires principaux (la famille Mestdagh et le groupe AG Insurance) ont privilégié une stratégie « buy and hold ».

Sur la période du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014, 553.392 actions ont été échangées en bourse, ce qui se traduit par un ratio de vélocité de 10,8%.

Il est donc conseillé à tout investisseur de travailler avec des limites s'il souhaite placer des ordres d'achat ou de ventes portant sur des volumes de titres significatifs.

Afin d'assurer une meilleure liquidité du titre, le Conseil d'administration du gérant a décidé de conclure un contrat de liquidité et d'animation de marché avec Petercam. De ce fait, l'action Ascencio est désormais négociée sur le marché continu depuis février 2014.

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Nombre d'actions cotées	4.226.061	4.172.875	4.172.875
Nombre d'actions émises	4.226.061	4.172.875	4.172.875
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (EUR)	219.755.172	202.801.725	184.023.788
Cours de clôture au 30 septembre (EUR)	52,00	48,60	44,10
Cours le plus élevé (EUR)	54,50	49,83	49,50
Cours le plus bas (EUR)	49,00	43,52	38,52
Cours moyen (EUR)	52,16	47,20	45,17
Volume annuel	89.929	213.507	265.393
Vélocité	2,13%	5,12%	6,36%
Valeur intrinsèque d'une action (en EUR avant distribution)		45,03	45,39
Dividende brut par action (EUR)	2,90	2,72	2,72
Dividende net par action (EUR)	2,175	2,040	2,312

*Résultat net statutaire calculé conformément à l'arrêté royal du 7 décembre 2010

L'agenda de l'actionnaire³⁶

Assemblée générale ordinaire	2 février 2015 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2014	5 mars 2015
Rapport financier semestriel au 31 mars 2015	11 juin 2015
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2015	6 août 2015
Communiqué annuel au 30 septembre 2015	30 novembre 2015
Assemblée générale ordinaire	29 janvier 2016 à 14h30
Mise en paiement du dividende (« payment date »)	5 février 2016

³⁶ Ces dates sont sous réserve de modification

Rapport immobilier

Les tendances du marché immobilier en Belgique³⁷

Conjoncture

La Belgique a connu la continuation d'une reprise de la croissance entamée fin 2013 au premier semestre de cette année. Après plusieurs années de contraction, les investissements des entreprises ont été l'un des moteurs de la reprise, sur fond de croissance des exports et d'une reprise modeste de la consommation des ménages. A contrario des années moroses qui ont précédé, les dépenses des pouvoirs publics ne constituent plus une contribution positive à l'activité économique, la réduction de la voilure budgétaire s'étant accélérée depuis un an, une tendance qui devrait continuer dans les deux à trois prochaines années.

Après une remontée significative tout au long de l'année 2013, la confiance des consommateurs s'est tassée au premier semestre 2014, ce qui laisse présager une reprise de la demande intérieure en demi-teinte. En sus, le contexte économique et politique en zone euro reste fragile, ce qui ne devrait ni encourager une reprise très significative des exports, ni rassurer pleinement la confiance des ménages à court-terme.

La politique monétaire devrait par contre rester très accommodante en zone euro, ce qui devrait, d'une part, soutenir la santé financière des entreprises et des ménages, et maintenir le cours de l'euro à un niveau relativement bas d'autre part, profitant dès lors aux exports. L'inflation reste cependant dangereusement basse ce qui renforce les incertitudes à court et moyen-terme et pose un risque pour les investissements et la consommation.

L'un dans l'autre, les prévisions actuelles de croissance économique pour la Belgique en 2014 restent relativement inchangées à 1,1% pour 2014 et 1,5% en 2015 (Bureau Fédéral du Plan).

Marché locatif

Le marché de location de commerces reste actuellement dans l'expectative, tout comme le reste aussi la conjoncture économique. Les enseignes de commerce de détail sont pour la plupart prudentes dans l'analyse de nouvelles opportunités de localisation, ce qui maintient les délais assez longs entre la première manifestation d'intérêt et la signature effective, et ralentit donc l'activité de location.

Le commerce en ligne conserve pour beaucoup un profil d'épouvantail à long terme pour le commerce physique de détail, malgré la plupart des annonces rassurantes de complémentarité entre ces deux canaux de distribution. Pour une meilleure visibilité et anticipation du marché, il est à espérer que les prochaines années verront apparaître des analyses de données historiques plus approfondies et éclairantes sur l'impact du e-commerce sur l'immobilier du retail.

En surface, les 203.000 m² pris en location sur les trois premiers trimestres de l'année représentent 71% de la moyenne annuelle des 5 dernières années, soit légèrement en deçà du rythme linéaire annuel. En termes de nombre de contrats signés, on se situe à près de 79%, au-delà des trois quarts d'une année en rythme linéaire. L'année 2014 s'annonce donc dans la lignée de la moyenne des années précédentes.

³⁷ Établies sur base des commentaires de Cushman & Wakefield avec leur accord.

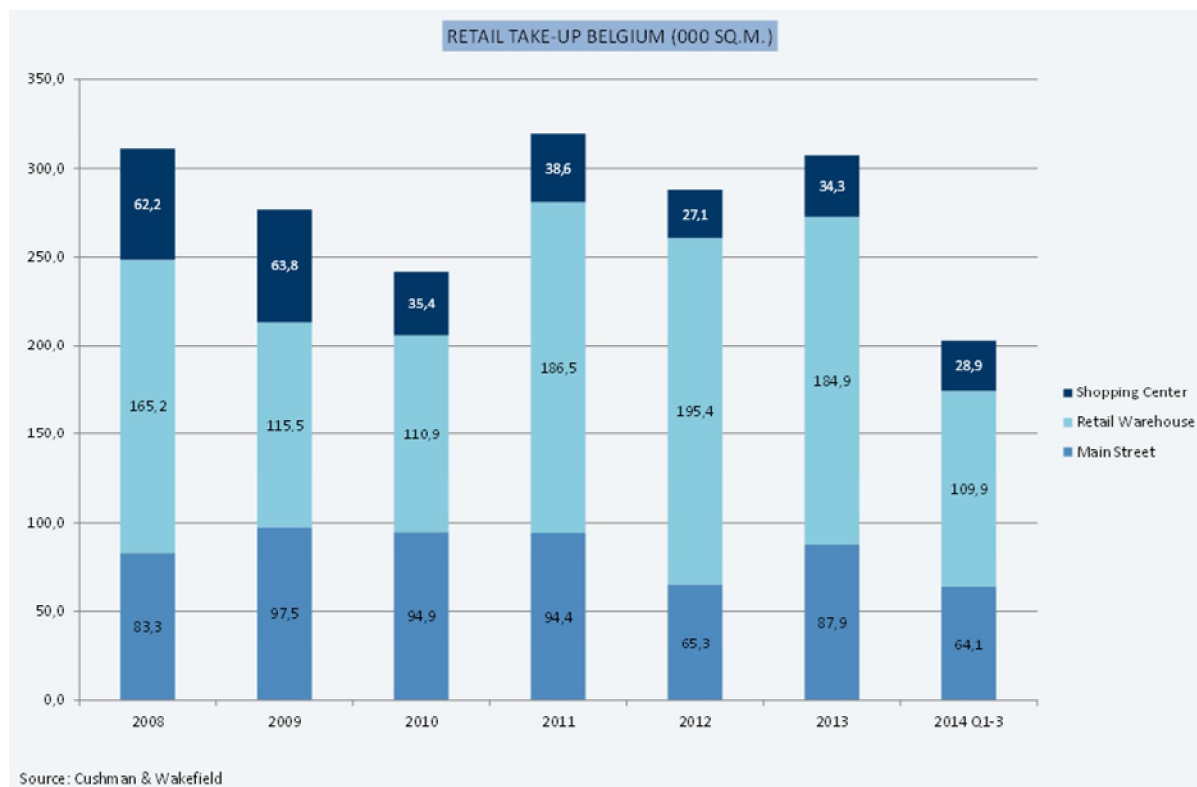


Tableau exprimant la prise en location des cellules commerciales (000 m²)

Environ 110.000 m² pour 109 transactions ont été publiées cette année sur les trois premiers trimestres, ce qui, rapporté aux résultats des années précédentes, devrait faire de 2014 la moins bonne année depuis 2010. Une des explications de cette diminution d'activité réside dans les blocages ou retards au niveau des demandes de permis pour ces implantations extra-urbaines, qui soulèvent certaines oppositions locales, souvent liées à la protection des commerces de centre-ville.

Malgré cela, quatre retail parks ont été inaugurés ces six derniers mois :

- Shopping Saint-Georges à Saint-Georges-sur-Meuse (env. 10.000 m² supplémentaires pour l'extension)
- Retail park Ninovita à Ninove (18.200 m² au total après extension)
- Retail park sur le site Carrefour à Tielt (env. 7.000 m² au total après extension)
- D-shopping à Deinze (6.700 m²).

Marché de l'investissement

Environ 337 millions EUR ont été échangés sur les neuf premiers mois de l'année pour des propriétés de commerce de détail. Après l'année record 2012 et une excellente année 2013, l'investissement en propriétés retail semble inscrire 2014 sur une trajectoire plus modeste, ceci sous l'hypothèse qu'aucun des centres commerciaux d'envergure actuellement sur le marché de l'investissement ne soit vendu d'ici la fin de l'année (Basilix Shopping Centre, Galeries Saint Lambert à Liège).

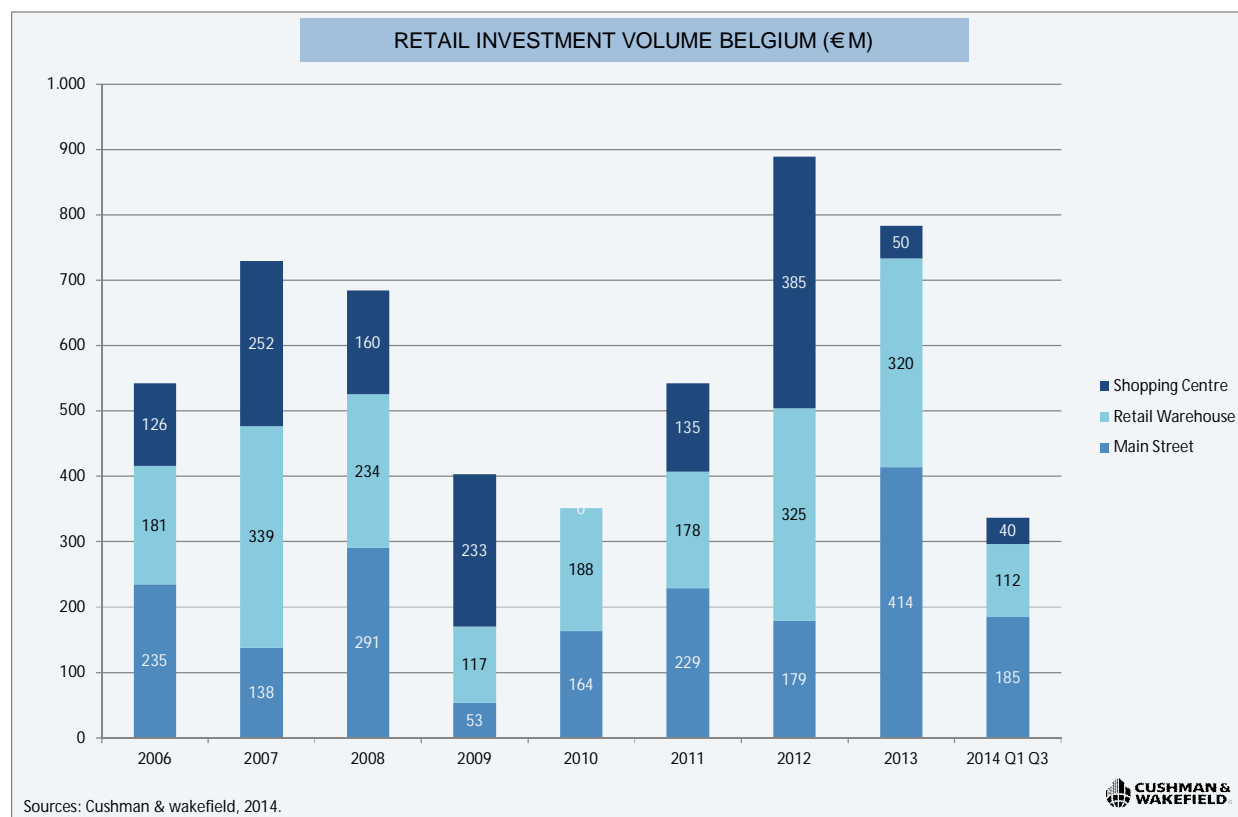


Tableau relatif au volume d'investissement en immobilier commercial (en millions EUR)

Parmi ce volume de transactions, les commerces de périphérie de bonnes qualité et localisation restent un type de bien recherché, et avec un volume d'investissement de 112 millions EUR, ils occupent un tiers du marché. Sur l'ensemble de cette année, cela devrait néanmoins rester en-deçà de la moyenne annuelle des 5 dernières années, de 225 millions EUR. Les taux se maintiennent à des niveaux relativement comprimés depuis plus de deux ans, peu éloignés des records de 2007. La référence de la rue de Stalle voit son taux rester stable à 6 %, cette même stabilité étant observée pour les autres axes principaux de commerces de périphérie en Belgique. L'incertitude et la stagnation actuelles de la conjoncture économique ne laissent pas présager de remontée significative de ces taux de rendement à court terme.

La principale transaction d'investissement en commerce de périphérie durant ces douze derniers mois (également la principale tous segments retail confondus) reste celle de la vente d'un portefeuille de Cora à Ascencio, pour un montant d'environ 85 millions EUR. Redevco a signé les deux transactions suivantes de commerces de périphérie, avec un portefeuille vendu à Pertinea (28,7 millions EUR) et le site Carrefour d'Evere vendu à Teychené (environ 25 millions EUR pour la partie retail).

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE³⁸

Le marché du retail en France

Indicateurs macro-économiques

L'économie française est dans une phase de reprise sans accélération. Le moral des Français est un peu remonté au premier semestre 2014 mais reste à un niveau inférieur à sa moyenne de long terme avec un certain pessimisme quant à l'évolution future du chômage. La consommation des ménages peine encore à repartir. Elle était en baisse d'1,2% au premier trimestre 2014.

Les principales tendances du marché locatif

Dans l'ensemble, les enseignes demeurent toujours prudentes quant à leurs choix d'investissement. Elles sont en quête d'emplacements stratégiques et sécurisés. Outre la qualité de l'emplacement, la qualité des locaux prend de l'importance. Les enseignes sont également attentives à la taille et à la configuration des espaces de vente qui leur permettront d'exprimer leur concept.

L'activité des commerces de périphérie est toujours en demi-teinte. Pour autant, les ouvertures de programmes se poursuivent. Les meilleurs concepts innovants, offrant un maximum de services et une centralité exemplaire en termes de transport, connaissent un bon taux de remplissage voire affichent complet.

Fait nouveau, de plus en plus de grandes enseignes « mass market » jusqu'alors uniquement présentes en centre-ville et centres commerciaux, commencent, elles aussi, à regarder avec intérêt ce type de format.

Les grandes tendances du marché de l'investissement

Les volumes investis en commerce ont été très importants sur les douze derniers mois. Ce niveau record s'explique par la vente de plusieurs actifs d'importance à l'image du portefeuille Carrefour cédé par Klépierre (pour +/- 1,2 milliard d'euros) à Carmila ainsi que les cessions de centres commerciaux par Unibail au profit de Carmila et de Wereldhave.

Les produits « core » concentrent la majorité des investissements mais on constate aussi une meilleure liquidité, y compris pour les projets (VEFA) présentant de bons fondamentaux. Sous la pression d'une demande soutenue, particulièrement pour les meilleurs actifs, les taux « prime » pour les meilleurs retail parks se situent autour de 5,50%.

Dans le segment des commerces de périphérie, les principales transactions récentes ont porté sur l'acquisition de Saint-Max Avenue (17.000 m²) par Financière Teychené pour 40 millions €, du projet White Park développé par Codic (12.000 m²) par Deutsche Asset & Wealth Management pour 35 millions € et d'un portefeuille de boîtes commerciales vendu par Klépierre à l'Immobilière Frey (16.300 m²) pour 28 millions €.

Perspectives

La France demeure un des marchés prioritaires de développement des enseignes internationales, dont la demande ne faiblit pas.

D'autre part, les enseignes n'hésitent plus à repenser leurs implantations aussi bien en termes de formats de vente que de localisation, avec une frontière de plus en plus perméable entre centre-ville, centres commerciaux et retail parks. Elles poursuivent également la diversification de leurs canaux de distribution. Les formats traditionnels de commerce devraient donc continuer de connaître des mutations profondes et rapides, tant structurelles que technologiques.

³⁸ Etabli sur base des commentaires de Jones Lang LaSalle avec leur accord

Chiffres clés

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Valeur d'investissement (hors projets en développement)	490.330	384.435
Juste valeur (hors projets en développement)	476.755	374.321
Loyers contractuels	33.843	27.514
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	34.652	28.157
Rendement brut³⁹	6,90%	7,16%
Taux d'occupation en %	97,7%	97,7%

Grâce aux importants investissements réalisés durant l'exercice, Ascencio clôture l'exercice 2013/2014 avec un portefeuille immobilier en forte hausse par rapport au 30/09/2013. Sa juste valeur⁴⁰ s'élève à 476 millions au 30/09/2014 contre 374 millions un an plus tôt

Ascencio détient au 30 septembre 2014 un portefeuille de 118 immeubles répartis en Belgique et en France pour une surface totale de 389.834 m².

	Superficie (m ²) au 30/09/2014	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2014	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2013
Belgique	301.417	322.251	246.585
France	88.417	154.504	127.736
TOTAL	389.834	476.755	374.321

Les investissements⁴¹ réalisés durant l'exercice sont les suivants :

- le 6 décembre 2013, Ascencio a acquis la SAS « Les Portes du Sud » propriétaire d'un retail park situé dans la zone commerciale leader de Chalon-Sur-Saône (zone de Chalon sud). Cet ensemble récent (2009-2010) abrite 15 enseignes sur 11.400m². Le parc est totalement occupé et dégage un loyer annuel de 1.340.000 EUR. Le montant de l'investissement est de l'ordre de 18,5 millions EUR. Le rendement immobilier brut initial s'élève à 6,81% et le taux d'occupation est de 100%.
- le 17 décembre 2013, Ascencio a acquis la société anonyme Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), propriétaire d'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 principaux locataires sont des enseignes nationales telles que Brico Plan It, Decathlon, C&A, Sport Direct, Quick, ...

La juste valeur de ce portefeuille immobilier déterminée par l'expert immobilier lors de l'acquisition est proche de 85.000.000 EUR et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 5.450.000 EUR. Le rendement immobilier brut initial s'élève à 6,26% et le taux d'occupation est de 99,1%.

- Ascencio s'est par ailleurs porté acquéreur d'une seconde phase de développement de son retail park de Caen (Rots) dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement conclue le 24 mars 2014. Cet investissement de 9,5 millions EUR porte sur la construction d'un nouvel immeuble de 7.000 m² divisé en 4 cellules commerciales. Les travaux se sont terminés fin septembre 2014. Le site est loué à 100% (Décathlon, Foir'Fouille, Gemo et Générale d'Optique) et a commencé son activité en octobre 2014.

³⁹ Sur base de la valeur d'investissement

⁴⁰ Hors projet en développement

⁴¹ Ces investissements sont en ligne avec leur valeur d'expertise

Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de développement de la société tant en France qu'en Belgique et se traduisent par une augmentation de 28%⁴² du portefeuille immobilier depuis le début de l'exercice.

Ascencio a par ailleurs poursuivi son programme de cession d'immeubles non stratégiques. Les sites de Dendermonde (1.663 m²) et de Huy (1.969 m²) ont été vendus au cours de l'exercice. Un compromis de vente a par ailleurs été conclu pour la vente des sites de Haren (3.248 m²) et de Berchem-Sainte-Agathe (905 m²). Un accord a également été conclu avec la Ville de Verviers en vue de l'acquisition par la ville du Grand Bazar et des propriétés adjacentes appartenant à Ascencio. Cet accord est soumis à la condition suspensive de l'obtention par la Ville de Verviers d'un financement par le FEDER.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille est stable depuis le début de l'exercice (-0,04%).

⁴² Calculée sur base de la juste valeur

Analyse du portefeuille immobilier

Répartition sectorielle (1)

Commerces	96,7%
Autres	3,3%
<hr/>	<hr/>
Total	100%

Répartition géographique (1)

Wallonie	53,0%
France	32,1%
Flandre	11,5%
Bruxelles	3,4%
<hr/>	<hr/>
Total	100%

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

Répartition au sein des commerces (2)

Alimentaire	36%
Textile / Mode	14%
Loisirs	11%
Bricolage	12%
Electro-ménager	5%
Décoration	3,5%
Meubles	3,5%
Horeca	2%
Autres	13%
<hr/>	<hr/>
Total	100%

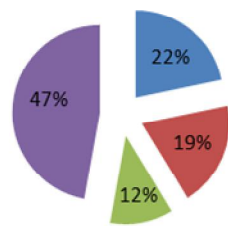
Répartition des locataires (2)

Groupe Mestdagh	11%
Carrefour	10%
Grand Frais	10%
Brico & Brico Plan It	7,5%
Décathlon & Koodza	4%
Hubo	2,5%
Delhaize	2%
Krefel	2%
Conforama	2%
Boulangier	2%
Autres	47%
<hr/>	<hr/>
Total	100%

(2) Répartition établie sur base des loyers perçus

Age des bâtiments

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



	Valeur Acquisition	Valeur assurée ⁴³	Juste Valeur	Rendement brut
Belgique	307.790.624	170.232.147	322.250.986	7,00%
France	149.568.829	140.000.000	154.504.000	6,71%
Total	457.359.453	310.232.147	476.754.986	6,90%

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

⁴³ Directement par Ascencio – voir développement subséquent au chapitre sur les risques

L'équipe de gestion

Ascencio SCA dispose d'une équipe opérationnelle de 10 personnes⁴⁴.

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

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

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

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

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

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

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

L'équipe travaille en étroite collaboration et en concertation permanente.

Parmi les multiples fonctions assurées par l'équipe d'Ascencio, la gestion du portefeuille tant administrative que technique assume une partie importante de la gestion liée à l'activité déployée par la société. Cette équipe technique assume la gestion des immeubles au quotidien, gère les rénovations et s'assure de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées.

La gestion des retail parks français ⁴⁵a été confiée à des fournisseurs externes spécialisés en raison notamment de leur éloignement géographique.

La mission confiée consiste en :

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

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

Les gestionnaires externes d'Ascencio sont :

La société TERRANAE, société par actions simplifiée au capital de 50 000 €, dont le siège social est situé à Neuilly sur Seine (92200) – 27/29, rue des Poissonniers, immatriculée sous le n° 478.511.124 RCS de Nanterre.

La société IF GESTION & TRANSACTIONS société en nom collectif, au capital de 10.000 € dont le siège social à BEZANNES (Marne) 1 rue René Cassin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le n° 494.334.477

La société NEVEZ, Sàrl au capital de 20 000,00 CHF dont le siège social est à Chemin Edouard Tavan, 8C, 1206 GENEVE, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de GENEVE sous le n° ref. 11793/2012 et n° féd. CH-660-2690012-8.

La société ACCESSITE, société par actions simplifiée au capital de 80 000 €, dont le siège social est situé 47 Cours Pierre Puget à Marseille (13006), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 394.232.300.

La rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 118.545 EUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2014.

⁴⁴ salariées

⁴⁵ Dès janvier, Ascencio reprendra en interne la gestion locative du site de Chalon-sur-Saône

Bail type

Pour ses immeubles, Ascencio conclut généralement des contrats de bail commercial, de préférence pour une période de neuf ans, résiliables conformément au prescrit légal. Les loyers sont payés par anticipation au début de chaque mois ou trimestriellement. Ils sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail⁴⁶.

La notion de durée résiduaire des contrats est peu relevante pour l'activité d'Ascencio dans la mesure où les baux commerciaux sont résiliables à chaque triennat et ce, sans indemnité.

Une provision pour charges est stipulée au bail et adaptée le cas échéant en fonction des frais et consommation réels encourus. Un décompte des charges réelles est envoyé aux locataires chaque année. Les précomptes immobiliers et les taxes sont payés annuellement suite à la notification au locataire de l'avertissement extrait de rôle reçu par le propriétaire après ventilation éventuelle.

Une garantie locative est demandée au preneur afin de préserver l'intérêt d'Ascencio et de garantir le respect des obligations imposées par le contrat de bail. La garantie prévoit l'immobilisation de deux mois de loyers, conformément à la loi pour les baux résidentiels, et généralement trois à six mois de loyers pour les autres baux.

L'officialisation de la prise en location comprend l'établissement d'un état des lieux d'entrée réalisé de façon contradictoire. Ascencio pourvoit également à ce que le transfert des compteurs d'énergie soit effectif et veille à ce que le locataire procède à l'enregistrement du bail. À l'expiration du contrat, un état des lieux de sortie est établi afin d'évaluer le montant des dégâts éventuels.

Le locataire ne peut céder son contrat ou sous-louer les surfaces sans l'accord écrit et préalable d'Ascencio. Ceci est occasionnel hormis le cas des grandes enseignes qui travaillent soit avec des magasins dits intégrés soit avec des franchisés. Dans ce cas, le franchiseur reste solidairement responsable avec ses franchisés.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants sur base de leurs connaissances du marché de l'immobilier en tenant compte de différents facteurs comme la localisation, la durée des baux, la qualité de l'immeuble et les conditions de marché.

⁴⁶ Seuls les nouveaux baux conclus par Ascencio contiennent une clause permettant d'exclure une indexation négative. Le risque à cet égard est une possible diminution des loyers en cas d'indexation négative (déflation).
L'indexation se fait, pour la plus grande majorité des baux, sur base de l'indice santé.

Portefeuille consolidé d'Ascencio

Commerces

Site	Description	Année de construction /rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Belgique							
Aarschot (3200) Liersesteenweg	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	2.955 m ²	255	100%	255	241
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial	2000	2.300 m ²	149	100%	149	161
Andenne (5300) Rue de la Papeterie 20C	Commerce de textile situé dans un centre commercial	1992	990 m ²	120	100%	120	104
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Commerce d'ameublement	1962	1.061 m ²	129	100%	129	111
Anderlecht (1070) Drève Olympique	Surface commerciale	2005	5.567 m ²	166	100%	166	165
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Commerce d'électro-ménager	2006	1.810 m ²	265	100%	265	235
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grande surface alimentaire	1971	2.685 m ²	233	100%	233	215
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1995	3.000 m ²	519	100%	519	393
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2004	529 m ²	107	100%	107	86
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grande surface alimentaire	1978	1.525 m ²	88	100%	88	107

Bruges (8000) Legeweg 160	Surface commerciale	1995	999 m ²	80	0%	80	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grande surface alimentaire	1973	2.237 m ²	189	100%	189	179
Charleroi Nord (6000) Grand Rue 302	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1969	1.207 m ²	35	48%	73	71
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grande surface alimentaire	1998	2.500 m ²	150	100%	150	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grande surface alimentaire	1993	1.924 m ²	105	100%	105	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1989/2010	24.236 m ²	2.107	100%	2.107	2.010
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1970	2.555 m ²	202	91%	221	213
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial	1990	294 m ²	48	100%	48	45
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grande surface de bricolage	2005	2.495 m ²	151	100%	151	157
Courcelles (6180) Place Fr.Roosevelt 56-58	Grande surface alimentaire	1965	1.135 m ²	127	100%	127	85
Couvin (5660) Route Charlemagne	Ensemble commercial situé le long de la N5	2003	1.183 m ²	81	78%	104	98
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grande surface alimentaire	1970	3.090 m ²	357	100%	357	309
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bâtiment comprenant une grande surface alimentaire et une surface de bricolage	1983	4.517 m ²	377	100%	377	375
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grande surface alimentaire	1969/1992	3.980 m ²	323	100%	323	259
Florennes (5620) Place Verte 22	Grande surface	1950/1998	1.135 m ²	86	100%	86	79
Frameries (7080) Rue Archimède	Grande surface alimentaire	1978	2.180 m ²	170	100%	170	153

Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agro- nomie	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1976	2.095 m ²	180	100%	180	189
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grande surface alimentaire	1960	2.889 m ²	292	100%	292	273
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grande surface alimentaire	1970	3.369 m ²	269	100%	269	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes	1988	1.500 m ²	127	100%	127	150
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 136	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes	2000	8.081 m ²	496	89%	556	527
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grande surface alimentaire	1975	1.957 m ²	120	100%	120	117
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grande surface alimentaire	1989	2.725 m ²	228	100%	228	218
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grande surface alimentaire	1972	1.323 m ²	59	100%	59	73
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grande surface alimentaire	1977	2.431 m ²	168	100%	168	194
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grande surface alimentaire	1986	2.877 m ²	229	100%	229	229
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble de deux bâtiments commerciaux	2000	5.324 m ²	492	100%	492	485
Hannut (4280) Route de Huy 54	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	9.719 m ²	800	97%	828	768
Herstal (4040) Rue Basse Campagne	Surface commerciale	2003	1.429 m ²	99	100%	99	97
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grande surface alimentaire	1988	4.620 m ²	402	100%	402	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Bâtiment commercial	2002	1.969 m ²	168	100%	168	149
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grande surface alimentaire	1986	2.302 m ²	102	100%	102	173
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	9.926 m ²	677	98%	688	734
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	1.553 m ²	133	100%	133	124

Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grande surface alimentaire	1987	2.245 m ²	138	100%	138	146
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grande surface alimentaire	1975	1.730 m ²	157	100%	157	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grande surface alimentaire	1965	2.309 m ²	212	100%	212	185
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Commerce d'électro-ménager	1991	1.000 m ²	90	100%	90	80
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990/1994	22.433 m ²	2.112	100%	2.112	1.980
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Bâtiment commercial comprenant plusieurs enseignes	2001	1.586 m ²	270	100%	270	242
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grande surface alimentaire	1976	2.600 m ²	116	100%	116	169
Lessines (7860) Chemin du Comte d'Egmont 4	Commerce de détail à proximité d'un magasin de bricolage	2000	576 m ²	52	100%	52	49
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Ensemble commercial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison	2006	3.464 m ²	259	100%	259	242
Leuze en Hainaut (7900) Rue de Tournai	Grande surface alimentaire	2006	951 m ²	87	100%	87	71
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Centre commercial comprenant une surface commerciale et une de bricolage	1991	2.290 m ²	144	100%	144	137
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bricolage	2002	5.621 m ²	440	100%	440	405
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grande surface alimentaire	1976	2.010 m ²	137	100%	137	131
Marcinelle (6001) Avenue E. Mascaux 450-470	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial	1986/1988 2001	2.147 m ²	209	92%	228	193
Messancy (6780) Route d'Arlon	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2001/2003	17.143 m ²	688	94%	732	720
Mont-sur-Marchienne (6032) Avenue Paul Pastur 59	Commerce de détail	2011	775 m ²	63	100%	63	58

Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2004	3.951 m ²	311	94%	330	274
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grande surface alimentaire	1983	2.693 m ²	181	100%	181	242
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grande surface alimentaire	1984	1.950 m ²	148	100%	148	175
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grande surface alimentaire	1984/1989	1.677 m ²	178	100%	178	184
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Commerce d'électro-ménager	2003	1.228 m ²	113	100%	113	123
Rocourt (4000) Rue de Neuville	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	12.132 m ²	511	100%	511	640
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grande surface alimentaire	1980	2.026 m ²	143	100%	143	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Magasin de sport	2005	5.000 m ²	457	100%	457	450
Seraing (4100) Boulevard Pasteur	Commerce de périphérie	1998	986 m ²	55	100%	55	44
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Surfaces commerciales situées au centre-ville	1988	1.031 m ²	154	100%	154	167
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grande surface alimentaire	1975	2.899 m ²	211	100%	211	217
Soignies (7060) Chaussée du Roeulx	Commerce de détail	1997	462 m ²	36	100%	36	37
Spa (4900) Avenue Reine Astrid	Grande surface alimentaire	2003	595 m ²	70	100%	70	54
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grande surface alimentaire	1958	2.713 m ²	463	100%	463	271
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grande surface alimentaire	1974	2.869 m ²	102	100%	102	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Ensemble commercial de périphérie comprenant deux surfaces	2002	3.043 m ²	275	100%	275	259
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grande surface alimentaire	1966	2.503 m ²	463	100%	463	288

Uccle (1180) Avenue de Fré 82	Galerie commerciale située sur une artère importante	1970	4.169 m ²	415	93%	446	518
Virton (6760) Faubourg d'Arrival 28	Grande surface alimentaire	1964	1.397 m ²	95	100%	95	91
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grande surface alimentaire	1987/2004	1.551 m ²	194	100%	194	132
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grande surface alimentaire	2003	2.013 m ²	129	100%	129	151
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grande surface alimentaire	1986	2.358 m ²	162	100%	162	253
Total Commerces Belgique			272.304 m ²	21.699	98,7%	21.992	21.264

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

- Le retail park de Châtelineau (BE) acquis le 17 décembre 2013. Cet actif représente 6,7% de la juste valeur des actifs consolidés.
Ce retail park construit autour de la galerie commerciale de CORA développe plus de 24.000 m² de moyennes et grandes surfaces spécialisées dont Decathlon, Brico Plan it, Quick, Tournesol,...
- Le retail park de La Louvière (BE) acquis le 17 décembre 2013. Cet actif représente 6,6% de la juste valeur des actifs consolidés.
Ce retail park construit autour de la galerie commerciale de CORA développe 22.000 m² de moyennes et grandes surfaces commerciales spécialisées dont Brico Plan it, C&A, Action, Wibra....

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

Commerces

Site	Description	Année de construction/ rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
France							
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127	Grande surface alimentaire	2006	1.566 m ²	257	100%	257	238
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13	Grande surface alimentaire	2006	1.733 m ²	335	100%	335	321
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume	Grande surface alimentaire	2007	1.458 m ²	226	100%	226	215
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes	Grande surface alimentaire	2006	1.226 m ²	251	100%	251	231
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83	Grande surface alimentaire	2006	1.343 m ²	212	100%	212	202
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245	Grande surface alimentaire	2003	1.936 m ²	220	100%	220	211
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2	Grande surface alimentaire	1992	1.194 m ²	198	100%	198	190
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21	Grande surface alimentaire	2007	1.163 m ²	230	100%	230	220
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1	Grande surface alimentaire	2006	1.505 m ²	268	100%	268	253
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine	Grande surface alimentaire	2010	1.648 m ²	276	100%	276	241
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur	Grande surface alimentaire	2002	1.357 m ²	282	100%	282	256

Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18	Grande surface alimen- taire	2004	1.060 m ²	208	100%	208	190
Lozanne (69380) Lieudit Vavre	Grande surface alimen- taire	2010	1.581 m ²	232	100%	232	220
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Grande surface alimen- taire	2009	1.398 m ²	193	100%	193	190
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Retail Park	2009	11.618 m ²	1.209	86%	1.398	1.399
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6	Retail Park	2012	3.585 m ²	375	100%	375	370
Rots (14980) Delle de la Croix	Retail Park	2011/2014	18.365 m ²	1.929	100%	1.929	2.045
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200	Retail Park	2012	9.745 m ²	1.173	100%	1.173	1.161
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses	Retail Park	2008	13.471 m ²	1.296	90%	1.442	1.440
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin	Retail Park	2008	11.465 m ²	1.360	100%	1.360	1.362
Total Commerces France			88.417 m ²	10.731	97%	11.065	10.955

Autres

Site	Description	Année de construction/rénovation	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (000 EUR)
Belgique							
Braine l'Alleud (1420) Avenue de l'Artisanat 13	Bâtiment semi-industriel de stockage avec bureaux	1980	2.630 m ²	155	100%	155	134
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi-industriels et bureaux	1992	6.763 m ²	436	100%	436	350
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartement	2006	296 m ²	18	100%	18	14
Heppignies (6220) d'Heppignies 1	Bâtiment de stockage situé en zone industrielle	2002	9.879 m ²	307	100%	307	311
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Bâtiment de bureaux avec stockage	1982	8.405 m ²	471	72%	652	560
Sombreffe (5140) Rue de l'Avenir 8	Bâtiment semi-industriel	1990/1999	1.140 m ²	26	100%	26	34
Total Autres Belgique			29.113 m ²	1.413		1.594	1.403
Total Portefeuille			389.834 m ²	33.843	97,7%	34.651	33.622

Autres

Site	Description	Année de construction/ rénovation	Surface	Loyer contractuel (en milliers EUR)	% occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers EUR)
Belgique							
Berchem-Sainte-Agathe (1082) Rue de la Technologie 47	Bâtiment semi-industriel de stockage avec bureaux	1991	905 m ²	91	100%	91	70
Braine l'Alleud (1420) Avenue de l'Artisanat 13	Bâtiment semi-industriel de stockage avec bureaux	1980	2.630 m ²	162	100%	162	134
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi-industriels et bureaux	1992	6.764 m ²	413	100%	413	350
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartement	2006	296 m ²	19	100%	19	14
Haren (1130) Chaussée de Haecht 1221	Bâtiment semi-industriel avec stockage	2003	3.248 m ²	189	100%	189	180
Heppignies (6220) d'Heppignies 1	Bâtiment de stockage situé en zone industrielle	2002	9.879 m ²	305	100%	305	311
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Bâtiment de bureaux avec stockage	1982	8.405 m ²	465	72%	645	560
Sombreffe (5140) Rue de l'Avenir 8	Bâtiment semi-industriel	1990/1999	1.140 m ²	52	100%	52	34
Total Autres Belgique			33.267 m ²	1.696	90%	1.876	1.653
Total Portefeuille			301.692 m ²	27.479	97,7%	28.104	26.868

Rapport des experts⁴⁷

Bruxelles le 30 septembre 2014

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément au Chapitre IV, section 4 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 sur les Sicafis, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle, CBRE ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique et en France qui feront partie de la Sicafi.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

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

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté deux méthodes. La première est une approche de capitalisation ; la seconde est un cash flow actualisé. De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation est réalisée, soit selon la méthode de « Term and Reversion », soit selon la méthode « Hardcore ». Selon la première méthode, le revenu actuel est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours, tandis que la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Selon la deuxième méthode, la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, des chômages locatifs, etc.

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

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005, la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR).

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

Pour les immeubles évalués en France le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et de 6.2% dans tous les autres cas.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2014 s'élève à :

490 330 000 EUR
(Quatre cent nonante-quatre millions quatre cent six mille euros)

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

⁴⁷ Courrier des experts immobiliers du 30 septembre 2014 littéralement reproduit avec leur accord

Après déduction de 2.5% (1,8%/6,2% pour les immeubles détenus en France) selon les recommandations de la BEAMA et vos instructions pour frais d'acte, sur la valeur globale, ceci nous amène à une « fair value » de :

476 755 000 EUR
(Quatre cent quatre-vingt millions sept cent vingt-neuf mille euros)

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

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



Jerome Lits
Associate Partner
Valuation & Advisory

Pour Cushman & Wakefield



Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting

Pour Jones Lang LaSalle



Pierre Van der Vaeren
Head of Valuation
Valuation Services

Pour CBRE

Rapport Financier

Etats financiers consolidés

Etat de la situation financière consolidée - Bilan consolidé

ACTIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2014	30/09/2013
I Actifs non courants			
A Goodwill		0	0
B Immobilisations incorporelles	5	161	182
C Immeubles de placement	6	477.347	375.944
D Autres immobilisations corporelles	7	876	849
E Actifs financiers non courants		66	66
F Créances de location-financement		0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H Actifs d'impôts différés		0	0
Total Actifs non courants		478.450	377.041
II Actifs courants			
A Actifs détenus en vue de la vente	9	6.884	0
B Actifs financiers courants		0	0
C Créances de location-financement		0	0
D Créances commerciales	10	3.489	2.216
E Créances fiscales et autres actifs courants	11	1.044	777
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.671	1.595
G Comptes de régularisation		624	223
Total Actifs courants		14.712	4.811
TOTAL DE L'ACTIF		493.162	381.852

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2014	30/09/2013
CAPITAUX PROPRES				
I	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		274.143	195.612
A	Capital	12	35.306	24.439
B	Primes d'émission	12	226.932	158.057
C	Réserves		-2.265	-3.295
a.	Réserve légale		0	0
b.	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		5.735	7.721
c.	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8.107	-5.362
e.	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-13.301	-16.602
m.	Autres réserves		13.408	10.948
D	Résultat net de l'exercice		14.170	16.411
II	Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			274.143	195.612
PASSIF				
I	Passifs non courants		186.946	137.841
A	Provisions	13bis	764	790
B	Dettes financières non courantes		154.594	122.885
a.	<i>Etablissements de crédit</i>	15	152.231	122.559
b.	<i>Location-financement</i>	15	2.363	326
C	Autres passifs financiers non courants	14-16	18.045	14.166
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.284	0
E	Autres passifs non courants		0	0
F	Passifs d'impôts différés	16bis	12.259	0
a.	<i>Exit tax</i>		12.259	0
b.	<i>Autres</i>		0	0
II	Passifs courants		32.072	48.399
A	Provisions		0	0
B	Dettes financières courantes		23.817	43.488
a.	<i>Etablissements de crédit</i>	15	23.007	43.006
b.	<i>Location-financement</i>	15	810	482
C	Autres passifs financiers courants		0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		7.187	3.464
a.	<i>Exit tax</i>		428	0
b.	<i>Autres</i>	17	6.759	3.464
E	Autres passifs courants		0	0
F	Comptes de régularisation	18	1.069	1.447
TOTAL DU PASSIF			219.018	186.240
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			493.162	381.852

Etat du résultat global consolidé (Compte de résultats)

RESULTAT NET (000 EUR)		Note annexe	30/09/2014	30/09/2013
I	Revenus locatifs		32.715	26.500
III	Charges relatives à la location		-106	-224
	Résultat locatif net		32.609	26.276
IV	Récupération de charges immobilières		0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normale- ment assumées par le locataire sur immeubles loués	19	4.828	3.923
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	19	-5.000	-4.112
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		17	16
	Résultat immobilier		32.453	26.103
IX	Frais techniques	20	-811	-1.503
X	Frais commerciaux	21	-36	-104
XII	Frais de gestion immobilière	22	-1.067	-670
XIII	Autres charges immobilières	23	-228	-36
	Charges immobilières		-2.142	-2.312
	Résultat d'exploitation des immeubles		30.311	23.791
XIV	Frais généraux	24	-2.700	-2.252
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	25	-104	183
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		27.507	21.722
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	26	-114	-13
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6	-151	-2.028
XIX	Autre résultat sur portefeuille	27	-85	-465
	Résultat d'exploitation		27.157	19.215
XX	Revenus financiers	28	9	5
XXI	Charges d'intérêts nettes	29	-6.807	-5.971
XXII	Autres charges financières	30	-215	-139
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-3.553	3.301
	Résultat financier		-10.566	-2.804
	Résultat avant impôts		16.592	16.411
XXV	Impôt des sociétés	31	-1.229	0
XXVI	Exit Tax	32	-1.192	0
	Impôts		-2.421	0
	Résultat net		14.170	16.411
	- Résultat net - Part du groupe		14.170	16.411
	- Résultat net - Intérêts minoritaires		0	0
	Résultat net de base et dilué (€/action, part du groupe)		2,76	3,88

Etat du résultat global consolidé

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)	Note annexe	30/09/2014	30/09/2013
I Résultat net		14.171	16.411
II Autres éléments du résultat global			
Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés			
A. intervenant lors de l'aliénation hypothétique des im- meubles de placement		-2.745	-293
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôts (*)	7	42	209
Résultat global		11.468	16.237
Attribuable à - Part du groupe		11.468	16.237
- Intérêts minoritaires		0	0

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

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Tableau consolidé des flux de trésorerie (000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	1.595	2.872
Résultat de l'exercice	14.170	16.411
+ Résultat financier	10.566	2.805
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	2.422	0
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	286	2.300
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	151	2.028
+ Ecart dérogés lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0
+ Autres charges et produits non décaissés	185	250
+/- Autres éléments non monétaires	-51	22
Variations du besoin en fonds de roulement	243	318
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	-1.941	1.536
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régularisation)	2.184	-1.218
Plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	114	-13
Impôts payés	-490	0
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	27.311	21.821
- Acquisitions d'immeubles de placement	-30.945	-20.659
- Acquisitions de projets de développement terminés	0	0
- Projets en développement en cours	-749	-1.453
- Acquisition de sociétés immobilières	-72.684	0
- Acquisition d'autres actifs	-43	-73
- Cessions d'immeubles de placement	5.284	3.994
- Variation autres dettes non courantes et courantes	-26	0
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-99.163	-18.191
Augmentation de capital	79.742	2.414
Nouveaux emprunts contractés	12.039	13.675
Remboursement de dettes bancaires/dettes de location-financement	0	-4.072
Autres variations sur actifs et passifs financiers	838	533
Dividendes bruts payés	-12.678	-11.350
Charges financières décaissées	-7.021	-6.110
Produits financiers reçus	9	5
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	72.928	-4.906
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.671	1.595

État consolidé de variation des capitaux propres

(000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
			Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves		
Solde au 30/09/2012	24.120	155.963	5.952	-5.069	-11.159	8.009	10.071	187.887
Distribution dividendes							-11.350	-11.350
Affectation aux réserves			1.560		-5.443	2.604	1.279	0
Augmentation de capital	319	2.094						2.413
Résultat net							16.411	16.411
Autres éléments reconnus dans le résultat global			209	-293				-84
Ajustement des réserves						335		335
Solde au 30/09/2013	24.439	158.057	7.721	-5.362	-16.602	10.948	16.411	195.612

(000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
			Solde variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves		
Solde au 30/09/2013	24.439	158.057	7.721	-5.362	-16.602	10.948	16.411	195.612
Distribution dividendes							-12.678	-12.678
Affectation aux réserves			-2.028		3.301	2.460	-3.733	0
Augmentation de capital	10.867	68.875						79.742
Résultat net							14.170	14.170
Autres éléments reconnus dans le résultat global			42	-2.745				-2.703
Ajustement des réserves								0
Solde au 30/09/2014	35.306	226.932	5.735	-8.107	-13.301	13.408	14.170	274.143

En mars 2014, Ascencio a procédé à une offre en souscription publique de 1.811.169 actions nouvelles à un prix de souscription de 45 EUR par action. L'opération a été entièrement souscrite et, le 31 mars 2014, l'augmentation de capital a constatée devant notaire.

Compte tenu du pair comptable des actions (6 EUR), le produit brut de l'opération (81.502.605 EUR) a été réparti comme suit :

- Affectation en capital social : 10.867.014 EUR
- Affectation en prime d'émission : 70.635.591 EUR sous déduction d'une somme de 1.761.000 affectée à la couverture des frais de l'opération, soit un montant net 68.874.591 EUR.

Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1 : Informations générales et méthodes comptables sur les états financiers consolidés résumés

Informations générales

Ascencio SCA (ci-après dénommée « Ascencio SCA » ou la « Société ») est une Société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAF immobilière) de droit belge. Les états financiers consolidés ci-joints de la Société au 30 septembre 2014 et couvrant la période du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 12 novembre 2014.

Les chiffres de l'exercice précédent présentés couvrent la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013.

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

Bases de préparation et méthodes comptables

A. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions de la législation applicable.

Normes et Interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2013

- IFRS 13 - *Evaluation de la juste valeur* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- IAS 19 (révisée 2011) - *Avantages du personnel* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Améliorations aux IFRS (2009-2011) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 - *Première adoption des IFRS – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 - *Première adoption des IFRS – Emprunts publics* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IFRS 7 - *Instruments financiers : informations à fournir – Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- Amendements à IAS 12 - *Impôts sur le résultat – Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)
- IFRIC 20 - *Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013)

Les nouvelles normes n'ont pas eu d'impact sur le groupe à l'exception des informations reprises dans les Notes annexes.

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2013

- IFRS 9 - *Instruments financiers et les amendements liés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 10 - *Etats financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IFRS 11 - *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IFRS 12 - *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IFRS 14 - *Comptes de report réglementaire* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 15 - *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IAS 27 - *Etats financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IAS 28 - *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adopté au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, mais non encore adopté au niveau européen)

- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 - *Etats financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- Amendements à IFRS 11 - *Partenariats – Comptabilisation des acquisitions des activités conjointes* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 and IAS 38 - *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification des méthodes d'amortissement acceptables* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 - *Avantages au personnel – Cotisations des employés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2014, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 32 - *Instruments financiers : présentation – Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- Amendements à IAS 36 - *Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- Amendements à IAS 39 - *Instruments financiers – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)
- IFRIC 21 - *Taxes prélevées par une autorité publique* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014)

Ascencio n'attend pas d'impact significatif lors de l'application de ces nouvelles normes.

B. Base de la présentation

Les informations financières sont présentées en milliers d'euros. Les états financiers consolidés sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement⁴⁸, des immeubles (immobilisations corporelles) et des instruments financiers qui sont valorisés à leur juste valeur.

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

C. Base de la consolidation

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

D. Instruments financiers dérivés

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

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

Si un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon l'IAS39, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats.

La juste valeur des instruments financiers dérivés est le montant que la Société s'attend à percevoir ou à payer si l'instrument financier dérivé devait être cédé à la date de clôture.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme des actifs financiers si leur valeur est positive, et comme des passifs financiers si leur valeur est négative. Les dérivés dont l'échéance est supérieure à 12 mois sont généralement repris dans le poste non-courant du bilan, tandis que les autres dérivés sont repris dans le poste courant du bilan.

E. Goodwill

Lorsque la Société prend le contrôle d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 – Regroupement d'entreprises, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'activité acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence positive entre d'une part, le coût d'acquisition et d'autre part, la quote-part dans la juste valeur de l'actif net acquis, est comptabilisée en goodwill à l'actif du bilan.

Si cette différence est négative, cet excédant (fréquemment dénommé goodwill négatif » ou « badwill ») est comptabilisé immédiatement en résultat, après confirmation des valeurs.

Le goodwill est soumis à un test de dépréciation réalisé au moins chaque année conformément à la norme IAS 36 – Dépréciation d'actifs.

⁴⁸Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement

F. Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

G. Immeubles de placement et projets de développement

Évaluation lors de la comptabilisation initiale

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

Évaluation après la comptabilisation initiale

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

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

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

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

Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève

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

Lors d'une acquisition, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans les fonds propres. Tout ajustement subséquent de juste valeur est repris au compte de résultats pour la période où il est survenu, et est affecté aux réserves indisponibles lors de la distribution des bénéfices. Les ajustements subséquents de juste valeur n'influencent pas la réserve des frais et droits de mutation au niveau des fonds propres.

Lors de la réalisation d'un immeuble, les plus (moins)-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats sous la rubrique « XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

Méthode d'évaluation appliquée par les experts

Selon Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle et CBRE⁴⁹ :

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

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

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté deux méthodes. La première est une approche de capitalisation; la seconde est un cash-flow actualisé. De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation est réalisée, soit selon la méthode de « Term and Reversion », soit selon la méthode « Hardcore ». Selon la première méthode, le revenu actuel est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours, tandis que la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Selon la deuxième méthode, la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, des chômages locatifs, etc.

⁴⁹ Texte inséré dans le rapport annuel avec l'accord des experts

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

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005, la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR).

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

Pour les immeubles évalués en France le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et de 6.2% dans tous les autres cas.

Dépenses effectuées pour les travaux relatifs aux immeubles de placement

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

Vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement est repris au compte de résultat de la période sous la rubrique "Résultat des ventes d'immeubles de placement", et est attribué au résultat reporté lors de l'affectation du résultat. Les commissions payées pour la vente d'immeubles, les frais de transaction et les obligations souscrites font partie intégrante du gain ou de la perte réalisée dans le cadre la cession.

Projets de développement

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

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

H. Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Pourcentages d'amortissement annuels :

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

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

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

I. Actifs courants

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

J. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

K. Capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par la Société sont comptabilisés à la valeur de la contrepartie reçue, nette des frais d'émission. Les dividendes ne sont comptabilisés qu'à l'issue de leur approbation par l'Assemblée générale des Actionnaires.

L. Provisions

Une provision est portée au bilan lorsque :

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

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

M. Dettes commerciales

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

N. Emprunts porteurs d'intérêts

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

O. Produits

Les produits incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles et sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue. Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en déduction des produits locatifs sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

P. Charges

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

Q. Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année. Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis.

R. Impôts

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

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

NOTE 2 : Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs

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

La juste valeur des swaps de taux d'intérêt est le montant estimé que Ascencio recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt spot et forward en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties.

La réévaluation se fait pour chacun des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application indépendante du fournisseur de données de marché. Cette réévaluation est comparée avec celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée (cfr note 14).

Les éventuelles provisions enregistrées dans les comptes font l'objet d'une estimation basée sur l'expérience de la Société, sur l'assistance de tiers (experts, avocats) et sur toute autre source que la Sicafi juge pertinente (cfr section Facteurs de risque – Risques liés aux réglementations environnementales).

Par ailleurs, la Société n'a pas dû procéder à des changements significatifs dans l'application de ses méthodes comptables.

Les objectifs de la Société lorsqu'elle gère ses fonds propres sont :

- de sauvegarder la continuité de l'exploitation ;
- de procurer aux actionnaires un rendement satisfaisant.

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

NOTE 3 : Gestion des risques financiers

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

Risque de financement et de taux (cfr notes 14 et 15)

Tous les crédits sont libellés en euros, la Société ne prend donc aucun risque de change. Pour les crédits dont la durée est clairement définie, les taux sont fixés contractuellement pour toute la durée des crédits rendant de ce fait toute hausse des taux sans effet sur les charges financières de la Société. C'est le cas des leasings et des crédits d'investissements.

La partie des dettes consentie sous forme d'avance à terme fixe et qui constitue la principale source de financement (taux variable) reste quant à elle plus sensible à l'évolution des taux d'intérêts ; des outils de couverture permettent toutefois de limiter sensiblement ce risque en fonction des opportunités de marché et du risque que la Société accepte de supporter.

À titre d'exemple, sur base d'une simulation effectuée sur la situation de l'endettement au 30 septembre 2014, une augmentation des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières d'environ 0,43 millions EUR.

Une simulation complémentaire a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1.520 KEUR, correspondant à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture. L'impact d'une diminution de 25 points de base des taux d'intérêt serait de 0,25 EUR sur la valeur intrinsèque.

Risque de crédit

Le risque de crédit ou de contrepartie est le risque de perte sur une créance ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps. Il est naturellement fonction de trois paramètres : le montant de la créance, la probabilité de défaut et la proportion de la créance qui sera recouvrée en cas de défaut.

L'appel de loyer étant généralement anticipé et envoyé en début de période locative (souvent trimestriel anticipatif) ainsi que la qualité des débiteurs atténuent sensiblement ce risque.

Risque de liquidité et de contrepartie

Ascencio fait appel à plusieurs banques de référence du pays pour assurer une certaine diversification de ses sources de financement et de ses couvertures de taux et se prémunir de la défaillance éventuelle d'une de ces institutions.

Au 30 septembre 2014, Ascencio dispose de 197 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2015 à 2019. Ascencio dispose au 30 septembre 2014 d'un solde non utilisé de 37,3 millions sur ces lignes de crédit.

Ascencio dispose également de crédits d'investissement sur certains actifs détenus en France et de leasings sur certains immeubles belges.

Au 30 septembre 2014, l'ensemble des dettes financières s'élève à 178,4 millions EUR.

Au 30 septembre 2014, avant distribution, le ratio d'endettement consolidé d'Ascencio s'élève à 38,1 % contre 44,7 % au 30 septembre 2013. Le ratio d'endettement de la Société doit être maintenu en dessous du ratio légal de 65 % imposé par la législation applicable. Compte tenu du statut particulier d'Ascencio, du type de biens dans lequel elle investit et de la relation durable et de confiance qu'elle entretient avec les grands intervenants du secteur, en Belgique et, petit à petit en France, le risque de non-renouvellement de ses lignes de crédits à leur échéance est faible.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 2 février 2015 s'élèvera, toute chose restant égale, à 41,3 %.

NOTE 4 : Information sectorielle

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

Au 30 septembre 2014, les immeubles commerciaux représentent 97 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé d'un nombre limité de biens immobiliers à usage de bureaux, d'entrepôts ou de logements résidentiels.

Au 30 septembre 2014, les immeubles situés en Belgique représentent 68 % de la juste valeur du patrimoine et les immeubles situés en France représentent 32 %.

En application de la norme IFRS 8, les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés⁵⁰ :

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

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

Tous les produits proviennent de clients externes.

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

⁵⁰ Compte tenu de la diminution progressive des immeubles non commerciaux dans le portefeuille, le reporting interne ne reprend plus de ventilation entre immeubles à usage commercial et les autres types d'immubles depuis le 1^{er} octobre 2012.

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

- Groupe Mestdagh : 10,6%
- Carrefour : 10,1%

En France, les magasins Grand Frais représentent 9,9% des revenus locatifs consolidés.

(000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		NON ALLOUE		TOTAL	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
I. Revenus locatifs	22.809	18.547	9.906	7.953	0	0	32.715	26.500
III. Charges relatives à la location	-9	-53	-97	-171	0	0	-106	-224
Résultat locatif net	22.800	18.494	9.809	7.782	0	0	32.609	26.276
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.961	2.380	1.867	1.543	0	0	4.828	3.923
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.155	-2.608	-1.845	-1.504	0	0	-5.000	-4.112
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	17	14	0	2	0	0	17	16
Résultat immobilier	22.623	18.280	9.831	7.823	0	0	32.453	26.103
IX. Frais techniques	-772	-1.188	-39	-315	0	0	-811	-1.503
X. Frais commerciaux	-31	-71	-5	-33	0	0	-36	-104
XII. Frais de gestion immobilière	-675	-441	-392	-229	0	0	-1.067	-670
XIII. Autres charges immobilières	-162	-115	-66	79	0	0	-228	-36
Charges immobilières	-1.640	-1.815	-502	-498	0	0	-2.142	-2.312
Résultat d'exploitation des immeubles	20.983	16.465	9.329	7.325	0	0	30.311	23.791
XIV. Frais généraux	0	0	0	0	-2.700	-2.252	-2.700	-2.252
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-97	124	-7	59	0	0	-104	183
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.886	16.589	9.322	7.384	-2.700	-2.252	27.507	21.722
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-114	-13	0	0	0	0	-114	-13
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	440	99	-591	-2.127	0	0	-151	-2.028
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	-210	-85	-255	0	0	-85	-465
Résultat d'exploitation	21.212	16.465	8.646	5.002	-2.700	-2.252	27.157	19.215
XX. Revenus financiers	0	0	0	0	9	5	9	5
XXI. Charges d'intérêts nettes	0	0	0	0	-6.807	-5.971	-6.807	-5.971
XXII. Autres charges financières	0	0	0	0	-215	-139	-215	-139
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	-3.553	3.301	-3.553	3.301
Résultat financier	0	0	0	0	-10.566	-2.804	-10.566	-2.804
Résultat avant impôts	21.212	16.465	8.646	5.002	-13.266	-5.056	16.592	16.411
XXV. Impôt des sociétés	0	0	0	0	-1.229	0	-1.229	0
XXVI. Exit Tax	0	0	0	0	-1.192	0	-1.192	0
Impôts	0	0	0	0	-2.421	0	-2.421	0
RESULTAT NET	21.212	16.465	8.646	5.002	-15.687	-5.056	14.170	16.411

(000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		NON ALLOUE		TOTAL	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	161	173		9	0	0	161	182
Immeubles de placement	322.842	248.208	154.504	127.736	0	0	477.346	375.944
Autres immobilisations corporelles	876	849		0	0	0	876	849
Autres actifs non courants	57	54	9	12	0	0	66	66
Actifs courants	11.171	1.335	3.542	3.476	0	0	14.713	4.811
TOTAL DE L'ACTIF	335.107	250.619	158.055	131.233	0	0	493.162	381.852

NOTE 5 : Immobilisations incorporelles

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Solde au début de l'exercice	182	0
Transfert des immobilisations corporelles	0	98
Acquisitions	28	84
Amortissements	-49	0
Solde à la fin de l'exercice	161	182

Les immobilisations incorporelles au 30/09/2014 se composent de logiciels de gestion (Property Management et comptabilité) acquis et développés durant les années 2012 et 2013.

NOTE 6 : Immeubles de placement

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

A. Immeubles de placement

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Solde au début de l'exercice	374.322	358.149
Acquisitions	113.018	20.659
Transfert du compte projets de développement	2.261	0
Cessions	-5.229	-2.459
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-6.985	0
Variation de juste valeur	-631	-2.028
Solde à la fin de l'exercice (1)	476.755	374.322

A périmètre constant, la juste valeur des immeubles est restée stable par rapport à l'année précédente (-0,2%).

Le montant des immeubles de placement est à additionner à la juste valeur des projets de développement au point B ci-après pour obtenir le total de la juste valeur des immeubles de placement.

Les acquisitions et les cessions de l'exercice sont décrits dans le « Rapport de gestion, Section Evènements et transactions importants de l'exercice » ainsi que dans la section « Rapport immobilier » du rapport annuel 2013/2014.

L'investissement le plus important de l'exercice, réalisé le 17 décembre 2013, a porté sur l'acquisition de la société anonyme Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), propriétaire d'une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings cora d'Anderlecht (5.000 m²), de Châtelaineau (21.000 m²), de La Louvière (18.000 m²), de Messancy (17.000 m²) et de Rocourt (6.600 m²). Les principaux locataires sont des enseignes nationales telles que Brico Plan It, Decathlon, C&A, Sport Direct, Quick, ...

La juste valeur de ce portefeuille immobilier déterminée par l'expert immobilier lors de l'acquisition est proche de 85.000.000 EUR et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 5.450.000 EUR. Le rendement immobilier brut initial s'élève à 6,26% et le taux d'occupation est de 99,1%.

L'acquisition de MSS ne constituait pas un regroupement d'entreprises au sens de IFRS 3 car MSS ne disposait d'aucun processus. Cette transaction constitue donc simplement l'acquisition d'une ensemble d'actifs dans un segment de marché identique aux activités existantes d'Ascencio. Le montant estimé de l'exit tax exigible en cas de fusion par absorption de MSS, soit 12.259 KEUR, a été déduit du prix d'acquisition des parts et comptabilisé en passif d'impôts différés au bilan (cf Note 16bis).

Au 30 septembre 2014, Ascencio détient 5 immeubles en leasing, pour lesquels une option d'achat doit être versée en fin de contrat afin d'acquérir la pleine propriété des immeubles. Ces options d'achat s'élèvent à un montant global de 715 KEUR et sont comptabilisées dans les comptes arrêtés au 30/09/2014.

B. Projets en développement

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Solde au début de l'exercice	1.623	170
Investissements	0	0
Acquisitions	750	1.456
Transfert aux immeubles de placement	-2.261	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	480	-3
Solde à la fin de l'exercice	592	1.623

Ce montant est à additionner à la juste valeur des immeubles de placement au point A ci-avant pour obtenir le total de la juste valeur des immeubles de placement.

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Les projets en cours de développement ne font pas partie du calcul du taux d'occupation.

Au 30 septembre 2014, la rubrique « Projet de développement » reprend les montants déjà dépensés pour la construction d'un second bâtiment commercial sur le site de Hamme-Mille. Il est prévu de dépenser environ 600.000 EUR supplémentaires pour achever ces travaux. La livraison du bâtiment est prévue pour le mois d'avril 2015. Une des cellules a déjà trouvé preneur. La commercialisation de la seconde cellule se poursuit activement.

Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés au 30 septembre 2014 par les experts indépendants (CBRE, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield) à la juste valeur.

Les méthodes d'évaluation appliquées par les experts indépendants (approche de capitalisation et cash-flow actualisé) sont décrites au point G de la Note 1.

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de niveau 3 sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux :

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

Au cours de l'exercice 2013/2014, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

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

CATEGORIES D'ACTIFS	JUSTE VALEUR 30/09/2014 (000 EUR)	METHODE D'EVALUATION	DONNEES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDEREE
Belgique	322.842	Capitalisation	Valeur locative estimée (VLE)	50 € /m ²	225 € /m ²	84 € /m ²
			Taux de capitalisation	5,00%	9,75%	6,84%
France	154.504	Capitalisation	Valeur locative estimée (VLE)	75 € /m ²	260 € /m ²	124 € /m ²
			Taux de capitalisation	6,40%	7,25%	6,80%
TOTAL	477.347					

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

Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

- Une augmentation de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 20.301 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 20.450 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 32.448 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 37.554 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Il existe des interrelations entre les données non observables car elles sont, pour partie, déterminées par les conditions de marché.

NOTE 7 : Autres immobilisations corporelles

(000 EUR)	Immeubles non productifs		Autres		Total	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Solde début d'exercice	763	554	86	132	849	686
Acquisitions	0	0	16	73	16	73
Cessions	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	-31	-21	-31	-21
Variation de valeur	42	209	0	0	42	209
Transfert en immobilisations incorporelles	0	0	0	-98	0	-98
Solde fin d'exercice	805	763	71	86	876	849

Le poste «Immeuble» reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean-Mermoz à Gosselies utilisée comme siège par la Société pour un montant de 805 KEUR. Cette partie d'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation de 42 K EUR afin que sa valeur comptable corresponde à sa juste valeur au 30 septembre 2014.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

NOTE 8 : Catégories et désignation des instruments financiers

(000 EUR)	30/09/2014		30/09/2013		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	66	66	66	66	
Cautions versées	66	66	66	66	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	7.204	7.204	4.588	4.588	
Créances commerciales	3.489	3.489	2.216	2.216	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.044	1.044	777	777	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.671	2.671	1.595	1.595	Niveau 2
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	7.270	7.270	4.654	4.654	

(000 EUR)	30/09/2014		30/09/2013		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	172.639	173.577	137.051	137.474	
Dettes bancaires	154.594	155.532	122.885	123.308	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultat	16.854	16.854	13.301	13.301	Niveau 2
Garanties reçues	1.191	1.191	865	865	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	29.844	29.844	46.952	46.952	
Dettes bancaires	23.817	23.817	43.488	43.488	Niveau 2
Dettes commerciales	4.498	4.498	2.197	2.197	Niveau 2
Autres dette courantes	1.529	1.529	1.267	1.267	Niveau 2
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	202.483	203.421	184.003	184.426	

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

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

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

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

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

NOTE 9 : Actifs détenus en vue de la vente

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6.884	0

Au 30 septembre 2014, la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente » se compose de trois immeubles :

- un bâtiment semi-industriel de 3.248 m² situé à Haren pour lequel un compromis de vente a été signé en date du 1^{er} juillet 2014 et cédé en date du 3 novembre 2014
- un bâtiment semi-industriel de 905 m² situé à Berchem Saint Agathe, pour lequel un compromis de vente a été signé en date du 6 novembre 2014 ;
- une galerie commerciale et immeubles annexes de 4.660 m² (Verviers) pour lequel un compromis de vente sous condition suspensive a été signé en date du 13 mai 2014. La condition suspensive porte sur l'obtention par la Ville de Verviers d'un financement par le FEDER.

Ces trois immeubles font partie du secteur opérationnel « Immeubles situés en Belgique » (cf note 4).

NOTE 10 : Créances commerciales courantes

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Créances commerciales brutes non provisionnées	3.414	2.084
Créances douteuses	574	539
Provisions pour créances douteuses	-499	-407
Créances commerciales nettes	3.489	2.216

Au 30 septembre 2014, les créances douteuses s'élèvent à 574 KEUR (contre 539 KEUR au 30 septembre 2013). Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 499 KEUR (contre 407 KEUR au 30 septembre 2013). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2014 sur base de l'analyse des créances commerciales à cette date. Le montant non provisionné des créances douteuses (75 KEUR) est couvert par des garanties constituées par les locataires.

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

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

La valeur comptable des créances commerciales devrait être recouvrée dans les 12 mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêt.

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées :

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Echues à moins de 60 jours	3.230	1.973
Echues entre 60 jours et 90 jours	51	60
Echues à plus de 90 jours	133	51
Solde à la fin de l'exercice	3.414	2.084

Provision pour créances douteuses :

(000 EUR)	30/09/2014
Solde au début de l'exercice	407
Dotations	186
Utilisations	-124
Reprises	-80
Acquisition filiales	110
Solde à la fin de l'exercice	499

NOTE 11 : Créances fiscales et autres actifs courants

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Créances fiscales	587	122
Appels de provisions gestionnaires immeubles	417	485
Autres	40	170
TOTAL	1.044	777

Les appels de provisions de gestionnaires immeubles correspondent aux appels de provisions de charge établis par les gestionnaires français.

NOTE 12 : Historique du capital social et réserves

Au 30 septembre 2014, le capital social s'élève à 36.223 KEUR et est représenté par 6.037.230 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 229.698 KEUR.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital (à la création de la Société et à l'occasion de l'augmentation de capital du 3 novembre 2010 et du 31 mars 2014), le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2014 s'élèvent respectivement à 35.306 KEUR et à 226.932 KEUR.

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

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500
Division par 4 de l'action en date du 23 octobre 2006	10.000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine en 2006 de la Société	2.968.125
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 3 novembre 2010	1.192.250
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 17 décembre 2012	53.186
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 31 mars 2014	1.811.169
Nombre d'actions au 30 septembre 2014	6.037.230

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

NOTE 13 : Résultat net et dividende

L'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2014 a approuvé la distribution du dividende proposé relatif à l'exercice précédent clôturé le 30 septembre 2013, soit un montant brut global de 12.678 KEUR (correspondant à 3,00 EUR brut par action) qui a été mis en paiement le 7 février 2014.

Le résultat net statutaire de l'exercice clôturé au 30 septembre 2014 s'établit à 14.170 KEUR (16.579 KEUR au 30 septembre 2013). Un montant brut de 15.395 KEUR, soit 3,00 EUR brut par action existant avant l'augmentation de capital du 31 mars 2014 (coupon 10 + coupon 11) et 1,50 EUR brut par action émise le 31 mars 2014 (coupon 11) sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 2 février 2015 en rémunération du capital sur base du résultat net issu des comptes statutaires.

Le risque lié à la distribution du dividende est décrit dans la section "Facteurs de risque" du rapport annuel.

NOTE 13 bis : Provisions

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Solde au début de l'exercice	790	0
Dotations	0	790
Utilisations	-26	0
Reprises	0	
Solde à la fin de l'exercice	764	790

La nature de cette provision est décrite dans la section « Facteurs de risque - 2.6. Risques environnementaux du rapport annuel ».

NOTE 14 : Instruments financiers

L'endettement actuel de la Société est actuellement principalement fondé sur des emprunts à taux flottant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, la Société a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

Au 30 septembre 2014, le ratio de couverture⁵¹ est de 75,9 %.

Au 30 septembre 2014, la couverture était composée de 10 contrats IRS (Interest Rate Swap), dont un IRS callable, portant sur un montant notionnel global de 120.581 KEUR contre 121 816 KEUR au 30 septembre 2013.

Type	Banque	Montant notionnel au 30/09/2014 (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux fixe	Taux variable	Juste valeur (000 EUR)	
							30/09/2014	30/09/2013
IRS	BNP Paribas Fortis	20.000	28/07/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-4.741	-3.309
IRS callable	ING	50.000	30/06/2008	30/06/2018	4,35%	Euribor 3 mois	-7.924	-8.061
IRS	ING	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	Euribor 3 mois	-667	-515
IRS	CBC	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-1.165	-677
IRS	BNP Paribas Fortis	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-705	-357
IRS	BELFIUS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-354	-180
IRS	ING	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-630	-46
IRS	BELFIUS	10.000	3/07/2013	3/07/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-661	-76
IRS	CIC	317	15/10/2007	15/10/2014	4,57%	Euribor 3 mois	-4	-19
IRS	CIC	265	31/10/2007	31/10/2014	4,57%	Euribor 3 mois	-3	-18

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

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

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

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

Au 30 septembre 2014, le résultat financier comprend une charge de 3,55 millions EUR (contre un produit de 3,30 million EUR au 30 septembre 2013), représentant la variation de juste valeur des instruments financiers pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de l'IAS 39) n'est pas appliquée. Ce produit n'affecte pas le cash-flow de la Société. A la date d'échéance finale de chaque instrument financier, leur valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1.521 KEUR).

Le risque lié aux instruments de couverture est décrit dans la section "Facteurs de risque" du rapport annuel.

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

Les flux de trésorerie nets non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture (30/09/2014) sont

- Echéant dans l'année	: 3.773 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans	: 12.052 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans	: 2.727 KEUR

⁵¹ Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + notionnel des IRS) / Dette totale

NOTE 15 : Dettes financières

Au 30 septembre 2014, les dettes financières s'élèvent à 178 411 KEUR. Elles se répartissent en trois types de financement :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 159.700 KEUR
- des dettes de location financement : 3.173 KEUR
- des crédits d'investissement : 15.538 KEUR

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

(000 EUR)		Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans
Avances à terme fixe	30/09/2013	148.000	41.000	107.000	0
	30/09/2014	159.700	21.000	138.700	0
Dettes de location financement	30/09/2013	808	482	326	
	30/09/2014	3.173	810	2.363	
Crédits d'investissements	30/09/2013	17.565	2.006	7.550	8.009
	30/09/2014	15.538	2.007	7.202	6.328
TOTAL	30/09/2013	166.373	43.488	114.876	8.009
	30/09/2014	178.411	23.817	148.266	6.328

Au 30 septembre 2014, les flux non actualisés futurs relatifs aux dettes financières, en capital et en intérêts, sont les suivants :

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans	Total
Flux en capital	23.818	148.266	6.328	178.411
Flux en intérêts	2.579	5.434	864	8.877

Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe :

Au 30 septembre 2014, Ascencio dispose de 197 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH) utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2015 à 2019.

Au 30 septembre 2014, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 37,3 millions EUR.

Crédits d'investissement :

Au 30 septembre 2014, Ascencio dispose de 15,5 millions EUR de crédits d'investissement auprès d'institutions financières françaises, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2027. La majorité de ces crédits d'investissements sont à taux fixe.

Au 30 septembre 2014, les dettes financières se composent de :

- 166.824 KEUR de dettes à taux variable
- 11.587 KEUR de dettes à taux fixe.

La valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur. Sur base des conditions de financement d'Ascencio au 30 septembre 2014, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 12.525 KEUR. Cette estimation est mentionnée à titre informatif.

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

Au cours de l'exercice 2013/2014, Le coût moyen des dettes financières (marges incluses) s'est élevé à :

- 3,69% après impact des instruments de couverture de taux (charges d'intérêts payées dans le cadre des IRS)
- 1,73% avant impact des instruments de couverture de taux.

Le risque lié au coût de financement est décrit dans la section "Facteurs de risque" du rapport annuel.

Le risque de liquidité et de contrepartie et le risque lié au coût de financement sont décrits dans la section « Facteurs de risque » du Rapport annuel.

NOTE 16 : Autres passifs financiers non courants

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Instruments de couverture de taux bancaires	16.854	13.301
Cautions et garanties reçues	1.191	865
TOTAL	18.045	14.166

NOTE 16 bis : Passifs d'impôts différés

Au 30/09/2014, le solde de la rubrique « Passifs d'impôts différés » représente le montant estimé de l'exit tax exigible en cas de fusion par absorption de la filiale Moyennes Surfaces Spécialisées SA.

NOTE 17 : Autres dettes courantes

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Dettes commerciales	4.498	2.197
TVA et autres dettes fiscales	1.870	1.049
Dettes sociales	204	101
Autres	186	117
TOTAL	6.759	3.464

La rubrique "TVA et autres dettes fiscales" comprend 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.
- et, au 30/09/2014, l'impôt des sociétés dû par la filiale Moyennes Surfaces Spécialisées SA.

Le poste « Autres » comprend le solde des dépôts de garantie versés par certains locataires, ainsi que des provisions de charges.

NOTE 18 : Comptes de régularisation du passif

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Charges à imputer	998	864
Produits/Loyers à reporter	70	583
Autres	0	0
TOTAL	1.068	1.447

Les charges à imputer portent principalement sur la rémunération du gérant statutaire, la rémunération des administrateurs du gérant statutaire et des prorata d'intérêts.

NOTE 19 : Récupération de charges locatives

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Récupération de charges à assumer par les locataires	4.828	3.923
Charges à assumer normalement par les locataires	-5.000	-4.112
TOTAL	-172	-189

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

NOTE 20 : Frais techniques

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Entretiens et réparations	-744	-1.433
Honoraires experts	-67	-70
TOTAL	-811	-1.503

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

NOTE 21 : Frais commerciaux

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Commissions d'agence	-7	-47
Marketing	-6	-21
Honoraires avocats et frais juridiques	-23	-36
TOTAL	-36	-104

NOTE 22 : Frais de gestion immobilière

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Honoraires gérants immeubles (externes)	-292	-133
Charges internes de gestion d'immeubles	-775	-537
TOTAL	-1.067	-670

NOTE 23 : Autres charges immobilières

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Assurances	-27	-20
Taxes et impôts à charge de la Société	-94	-34
Renting immobilier, emphytéoses, charges locatives	-108	-115
Provision pour risque de pollution	0	0
Autres	1	134
TOTAL	-228	-35

NOTE 24 : Frais généraux

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Frais de personnel	-776	-652
Rémunération du Gérant Statutaire	-616	-507
Rémunérations Administrateurs	-119	-113
Frais de fonctionnement	-439	-365
Honoraires	-551	-472
Taxe OPC	-199	-143
TOTAL	-2.700	-2.252

NOTE 25 : Autres revenus et charges d'exploitation

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Autres produits d'exploitation	5	209
Amortissements	-79	-26
Autres	-30	0
TOTAL	-104	183

NOTE 26 : Détail du résultat sur vente d'immeubles de placement

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Moins-value sur vente d'immeubles de placement	-256	-43
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	142	30
TOTAL	-114	-13

NOTE 27 : Autre résultat sur portefeuille

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Autre résultat sur portefeuille	-85	-465
TOTAL	-85	-465

NOTE 28 : Revenus financiers

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Intérêts perçus	9	5
TOTAL	9	5

NOTE 29 : Charges d'intérêts nettes

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-3.193	-2.486
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-3.610	-3.483
<i>Instruments de couvertures autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-3.610	-3.483
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
(-) Autres charges d'intérêts	-4	-2
TOTAL	-6.807	-5.971

NOTE 30 : Autres charges financières

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Frais de banque, commission et garanties	-215	-139
TOTAL	-215	-139

NOTE 31 : Impôts

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Société mère		
Résultat avant impôts	14.307	16.579
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable à la Société	-14.307	-16.579
Résultat imposable	0	0
Impôt au taux ordinaire	0	0
Autres impôts	-137	0
Filiales (impôts exigibles)	-1.092	0
TOTAL	-1.229	0

La rubrique « Autres impôts » comprend la retenue à la source de 5% sur le résultat réalisé en France.

Les impôts exigibles des filiales comprennent l'impôt des sociétés des filiales qui n'opèrent pas sous le même statut que la Société.

NOTE 32 : Exit tax

Le montant d'exit tax (1.192 KEUR) en 2013/2014 correspond à la charge fiscale liée à l'adoption du statut SIIC par la filiale française Les Portes du Sud, propriétaire d'un retail park à Chalon-sur-Saône, acquise en décembre 2013.

NOTE 33 : Résultat par action

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

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

	30/09/2014	30/09/2013
Résultat net de l'exercice (numérateur) - (000 EUR)	14.170	16.411
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	5.131.646	4.226.061
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	2,76	3,88

Le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice clôturé au 30 septembre 2014 se compose

- des 4.226.061 actions existant au début de l'exercice ;
- des 1.811.169 actions nouvelles émises le 31 mars 2014, pondérées à 50%.⁵²

Le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice clôturé au 30 septembre 2013 se compose

- des 4.172.875 actions existant au début de l'exercice ;
- des 53.186 actions nouvelles émises le 17 décembre 2013, pondérées à 100%.⁵³

NOTE 34 : Information relative aux parties liées

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

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Revenus locatifs		
Mestdagh SA	3.687	3.496
Equilis SA	63	62
Achats de services		
Equilis SA	0	0
Rémunération du Gérant	616	507
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	119	113
Actif		
Créances commerciales Mestdagh SA	239	14
Créances commerciales Equilis SA	1	0

Les rémunérations octroyées aux dirigeants du gérant statutaire sont mentionnées dans la note 35 ci-après.

NOTE 35 : Rémunération des dirigeants

La rémunération d'Ascencio SA, Gérant statutaire, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué, soit 616 KEUR pour l'exercice écoulé (507 KEUR pour l'exercice précédent). Ce montant ne sera payé qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

En outre, les jetons de présence payés par Ascencio SA à ses administrateurs du fait de leur présence aux séances du Conseil et du comité d'audit se sont élevés à 119 KEUR pour l'exercice écoulé (113 KEUR pour 2012/2013). Ces montants sont répercutés par Ascencio SA à la Société. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra.

Enfin, la rémunération pour l'exercice écoulé des dirigeants effectifs de la Société, SPRL Somabri, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux se sont élevées à 506 KEUR.

NOTE 36 : Filiales

FILIALES	Participation directe	Participation indirecte
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 883 633 970	100%	Néant
SCI CANDICE BRIVES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI HARFLEUR 2005 - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant

⁵² Les 1.811.169 actions nouvelles émises le 31/03/2014 donnent droit à un dividende pour l'exercice en cours qui correspond à la moitié de celui auquel les actions existantes (avant augmentation de capital) auront droit.

⁵³ Les 53.186 actions nouvelles émises le 17/12/2013 avaient jouissance au 01/10/2012.

SCI KEVIN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LA PIERRE DE L'ISLE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI MAS DES ABEILLES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI ZTF ESSEY LES NANCY - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI CANNET JOURDAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI DE LA COTE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI DU ROND POINT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI SEYNOD BARRAL - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI CLERMONT SAINT JEAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LES HALLES DE CRECHES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LES HALLES DE LOZANNE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LES PORTES DU SUD - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Néant
SA MOYENNES SURFACES SPECIALISEES 1/4 Avenue Jean Mermoz - 6041 Gosselies - Belgique	100%	Néant

NOTE 37: Honoraires du commissaire et des personnes avec lesquelles ils sont liés

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Audit des comptes	40	45
Autres missions effectuées par le Commissaire	111	3
TOTAL	151	48

Tous les montants sont exprimés hors TVA

NOTE 38 : Événements postérieurs à la date de clôture

Statut SIR :

A la suite de la publication de la loi 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de son arrêté royal, Ascencio, société en commandite par actions, ayant le statut de SICAFI publique, envisage de changer de statut pour adopter celui de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR publique »).

En date du 28 octobre 2014, la FSMA a donné son agrément en qualité de SIR publique à la société sous la condition suspensive du changement de statut.

En date du 18 novembre 2014, la Société a convoqué une assemblée générale extraordinaire au 18 décembre 2014 avec, à l'ordre du jour, la modification de ses statuts en vue du changement envisagé.

Rapport du Commissaire à l'assemblée Générale des Actionnaires de la SCA Ascencio sur les comptes consolidés pour l'exercice clos au 30 septembre 2014

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Ascencio SCA et de ses filiales (conjointement le «groupe»), établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 septembre 2014, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 493.162 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 14.170 (000) EUR.

Responsabilité du gérant relative à l'établissement des comptes consolidés

Le gérant est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés de la société et du gérant les explications et informations requises pour notre contrôle.

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société Ascencio SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 septembre 2014, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le gérant est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

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

Diegem, le 8 décembre 2014

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Comptes statutaires

ACTIF (000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
ACTIF		
I Actifs non courants		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	161	182
C Immeubles de placement	312.413	313.859
D Autres immobilisations corporelles	876	849
E Actifs financiers non courants	108.585	28.103
F Créances de location-financement	0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H Actifs d'impôts différés	0	0
Total Actifs non courants	422.035	342.993
II Actifs courants		
A Actifs détenus en vue de la vente	6.884	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location - financement	0	0
D Créances commerciales	1.840	1.833
E Créances fiscales et autres actifs courants	25.965	18.377
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.577	1.325
G Comptes de régularisation	435	112
Total Actifs courants	36.701	21.647
TOTAL DE L'ACTIF	458.735	364.641

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		30/09/2014	30/09/2013
CAPITAUX PROPRES			
A	Capital	35.306	24.439
B	Primes d'émission	226.932	158.057
C	Réserves	-2.428	-3.626
a.	Réserve légale	0	0
b.	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	8.909	10.895
c.	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.107	-5.362
e.	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-13.221	-16.435
m.	Autres réserves	9.991	7.276
D	Résultat de l'exercice	14.170	16.579
Total des capitaux propres		273.980	195.450
PASSIF			
I Passifs non courants			
A	Provisions	764	790
B	Dettes financières non courantes	138.844	107.326
	<i>a. Etablissements de crédit</i>	<i>138.700</i>	<i>107.000</i>
	<i>b. Location-financement</i>	<i>144</i>	<i>326</i>
C	Autres passifs financiers non courants	18.439	15.314
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres passifs non courants	0	0
F	Passifs d'impôts différés	0	0
Passifs non courants		158.047	123.430
Passifs courants			
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	21.422	41.482
	<i>a. Etablissements de crédit</i>	<i>21.000</i>	<i>41.000</i>
	<i>b. Location-financement</i>	<i>422</i>	<i>482</i>
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.316	2.872
	<i>a. Exit tax</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>b. Autres</i>	<i>4.316</i>	<i>2.872</i>
E	Autres passifs courants	0	0
F	Comptes de régularisation	970	1.408
Passifs courants		26.708	45.762
Total du Passif		184.755	169.192
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		458.735	364.641

(000 EUR)		30/09/2014	30/09/2013
I	Revenus locatifs	22.638	22.064
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
III	Charges relatives à la location	-106	-210
	Résultat locatif net	22.532	21.854
IV	Récupération de charges immobilières	0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.230	3.143
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.438	-3.384
VII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	9	16
	Résultat immobilier	22.333	21.629
IX	Frais techniques	-749	-1.457
X	Frais commerciaux	-33	-102
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII	Frais de gestion immobilière	-863	-635
XIII	Autres charges immobilières	-179	-129
	Charges immobilières	-1.824	-2.323
	Résultat d'exploitation des immeubles	20.509	19.306
XIV	Frais généraux	-2.311	-2.212
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	94	262
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.292	17.356
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-114	-13
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-227	-257
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-85	-172
	Résultat d'exploitation	17.866	16.914
XX	Revenus financiers	6.253	3.601
XXI	Charges d'intérêts nettes	-6.057	-5.249
XXII	Autres charges financières	-204	-130
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.551	1.443
	Résultat financier	-3.559	-335
	Résultat avant impôts	14.307	16.579
XXIV	Impôt des sociétés	-137	0
XXV	Exit Tax	0	0
	Impôts	-137	0
	Résultat net	14.170	16.579
	- Résultat net - Part du groupe	14.170	16.579
	- Résultat net - Intérêts minoritaires	0	0
	Résultat net de base et dilué (€/action, part du groupe)	2,76	3,92

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
I Résultat net	14.170	16.579
II Autres éléments du résultat global		
A. Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2.745	-293
G. Autres éléments du résultat global (*)	42	209
Résultat global	11.467	16.495
Attribuable à - Part du groupe	11.467	16.495
- Intérêts minoritaires	0	0

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

Compte d'affectations et prélèvements statutaire

PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
A. Résultat net	14.170	16.579
B. Transferts aux/des réserves	-1.225	3.901
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-152	-2.028
- <i>exercice comptable</i>	-152	-2.028
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
- <i>réalisation de biens immobiliers</i>	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	-3.626	0
- <i>exercice comptable</i>	-3.626	0
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	0	3.214
- <i>exercice comptable</i>	0	3.214
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
7. Transferts à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transferts à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9. Transferts à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves	2.553	2.715
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, §1er, al. 1er	14.658	12.652
D. Rémunération du capital - autre que C	737	26

Informations Générales

Identification

Dénomination

La société est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions et prend la dénomination de : « Ascencio ». La dénomination de la société est précédée ou suivie des mots⁵⁴ « Société d'Investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge » ou « SICAFI publique de droit belge ».

Constitution, forme juridique et publication

La société a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions le 10 mai 2006, suivant acte dressé par le notaire Olivier Vandebroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, publié par extraits aux Annexes au Moniteur belge, le 24 mai 2006, sous le numéro 06087799. Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet d'Ascencio : www.ascencio.be

Siège social

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

La succursale d'Ascencio en France est établie à Gennevilliers (92230), Carré 92 – Bâtiment G2, 8 avenue des Louvresses.

Objet

La société a pour objet de mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation applicable, des immeubles à la disposition d'utilisateurs. Par conséquent, la société et ses filiales investissent, à titre principal, en biens immobiliers tels que définis dans la législation applicable (les "biens immobiliers"), à savoir:

- ✓ les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;
- ✓ les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la société ;
- ✓ les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- ✓ les actions de SIR publique ou de SIR institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci ;
- ✓ les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée par l'article 129 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissement ;
- ✓ les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste précitée, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable à la société
- ✓ les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4 de la loi du 16 juin 2006 ;
- ✓ les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues.

La société et ses filiales peuvent à ce titre, dans la limite de sa politique d'investissement et conformément à la législation applicable tant en Belgique qu'à l'étranger, procéder à toutes opérations ayant trait à des biens immobiliers, tels que:

- a) l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social;
- b) acquérir et céder (notamment par achat, échange ou vente ou au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une scission ou d'une souscription) des actions, parts ou intérêts dans toute société immobilière ou dans toute entreprise immobilière, existantes ou à constituer, et détenir de tels actions, parts ou intérêts ;
- c) contracter des emprunts;
- d) consentir des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou celles du groupe;
- e) consentir des crédits au profit d'une filiale de la société et se porter garant d'une telle filiale ou accorder des sûretés dans le cadre d'engagements pris par une telle filiale;
- f) détenir tout droit intellectuel utile ou nécessaire à la réalisation de son objet social.

La société et ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier, si ce n'est qu'à titre occasionnel.

La société et ses filiales peuvent en outre, à titre accessoire ou temporaire,

- effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées étant entendu que (i) ces placements devront être diversifiés afin d'assurer une répartition adéquate du risque et que (ii) les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue.
- effectuer des opérations de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêts et de change, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative

⁵⁴ Sous réserve de la modification de statut de la société en SIR

- donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêts public (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société et ses filiales peuvent prendre toutes les mesures utiles et faire toutes les opérations qu'elles jugeront utiles à l'accomplissement et au développement de l'objet social dans le respect des règles légales et réglementaires qui les régissent.

Cette énonciation est reprise à l'article 4 des statuts d'Ascencio SCA.

La société envisage de changer d'objet statutaire pour se conformer au statut SIR.

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Capital social⁵⁵

Au 30 septembre 2014, le capital social est fixé à la somme 36.223.380 EUR. Il est représenté par 6.037.230 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/six millions trente-sept mille deux cent trentième du capital social et entièrement libérées.

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

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

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

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

Capital autorisé

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de 25.037.250 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par le gérant statutaire, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2011. En date du 17 décembre 2012, le capital a été augmenté à concurrence de 319.116 EUR par le biais de l'autorisation donnée au gérant statutaire d'augmenter le capital autorisé. En date du 31 mars 2014, le capital a été augmenté à concurrence de 10.867.014 EUR par le biais de l'autorisation donnée au gérant statutaire d'augmenter le capital autorisé.

Le solde du capital autorisé s'élève à ce jour à 13.851.120 EUR.

Le gérant statutaire de la société proposera à l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 18 décembre 2014 de renouveler l'autorisation à augmenter le capital social pour une nouvelle période de cinq ans, à concurrence d'un montant de 36.223.380 EUR.

Assemblées générales

L'assemblée générale annuelle se réunit le 31 janvier de chaque année à quatorze heures trente minutes ou, le cas échéant, le premier jour ouvrable suivant. Le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra en date du 18 décembre 2014 de modifier cet article des statuts pour préciser « 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 d'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 enregistré 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 :

⁵⁵ A la date d'ouverture de l'exerce, soit au 1^{er} octobre 2013, le capital social de la société s'élevait à 25.356.366 EUR et était représenté par 4.226.061 actions ordinaires.

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 d'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.

Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

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

Modification de l'actionnariat de Ascencio S.A. - Changement de contrôle

Afin d'assurer la pérennité de l'actionnariat d'Ascencio S.A., les statuts de celle-ci prévoient que les actions de Ascencio S.A. sont incesibles pendant une durée de 5 ans à dater de son agrément. Ce délai a expiré. Les actionnaires de référence se sont mutuellement consenti un droit de préemption sur les actions Ascencio S.A. qu'ils détiennent⁵⁶.

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

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

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

Il est précisé à l'article 17 des statuts du gérant statutaire Ascencio SA que la société est administrée par un conseil d'au moins trois administrateurs dont au moins trois doivent être indépendants au sens de l'article 526ter du code des sociétés. Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale ordinaire et sont révocables ad nutum.

Le conseil d'administration du gérant statutaire élit parmi ses membres un président et se réunit sur convocation de ce dernier ou de deux administrateurs effectuée au moins 24 heures avant la réunion. Le conseil d'administration du gérant statutaire a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux réservés par la loi ou par les statuts à l'assemblée générale ordinaire. Aussi longtemps qu'Ascencio SA sera le gérant statutaire de la société, elle sera représentée suivant ses propres règles en matière de représentation générale et de gestion journalière.

Statuts d'Ascencio SCA

Les statuts d'Ascencio SCA ont été modifiés pour la dernière fois le 31 mars 2014. Les statuts sont disponibles au greffe du tribunal de commerce de Charleroi, au siège d'Ascencio et enfin, sur son site internet www.ascencio.be.

Le commissaire

Le commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA Il exerce également un double contrôle.

D'une part, conformément au Code des sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'informations dont la FSMA a demandé la transmission.

La société DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck, dont le siège social est sis Berkenlaan 8a – 1831 Diegem, a été désignée par l'assemblée générale ordinaire de la société du 31 janvier 2013 pour un terme de trois ans, soit jusqu'à l'issue

⁵⁶ La clause d'inaliénabilité et le droit de préemption ne sont cependant pas applicables (i) en cas de cession d'actions Ascencio SA par Carl, Eric et John Mestdagh à un membre de leur famille ou à une société contrôlée à 100% par eux et (ii) en cas de cession d'actions Ascencio SA par AG à une société qu'elle contrôle exclusivement.

de l'assemblée générale ordinaire de 2016. La rémunération annuelle du commissaire pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés s'élève à 40.000 EUR HTVA, non indexé.

Les experts immobiliers

Conformément à la réglementation applicable, Ascencio S.C.A. fait appel à plusieurs experts indépendants dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

Les experts ne sont pas liés, n'ont pas de lien de participation avec les actionnaires de référence, n'exercent pas de fonction de gestion auprès de la société et n'ont pas d'autre lien ou de relation avec elle de nature à affecter leur indépendance.

Les experts possèdent l'honorabilité professionnelle requise et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et leur organisation est appropriée à l'exercice de l'activité d'expert.

Les experts sont désignés pour un terme de maximum 3 ans, renouvelable. Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans. Afin de respecter ce prescrit, la société a mis en place un système de rotation de ses experts et de la partie du portefeuille qu'ils expertisent.⁵⁷

A la fin de chaque exercice, les experts évaluent les biens immobiliers de façon détaillée et cette évaluation lie la société pour l'établissement des comptes annuels. En outre, à la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice, les experts actualisent l'évaluation globale des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques et de l'évolution du marché. Les experts évaluent aussi les biens immobiliers de la société chaque fois que celle-ci procède à l'émission d'actions, à l'inscription en bourse ou au rachat d'actions autrement qu'en bourse.

Les experts évaluent chaque bien immobilier à acquérir ou à céder par la société avant que l'opération ait lieu. Si le prix d'acquisition ou de cession du bien immobilier s'écarte de plus de 10% de cette évaluation au préjudice de la société, l'opération concernée doit être justifiée dans le rapport annuel de la société et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Les experts immobiliers de la société sont :

JLL (Jones Lang LaSalle SPRL), avenue Marnix 23 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874, représenté par Arnaud van de Werve,

Cushman & Wakefield, avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0418.915.383, représentée par Jérôme Lits,

CBRE, avenue Lloyd George 7 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0859.928.556, représentée par Monsieur Pierre van der Vaeren.

La valeur du portefeuille est estimée sur une base trimestrielle et annuelle.

La rémunération htva des experts immobiliers est fixée sur base forfaitaire par immeuble expertisé. Les honoraires des experts indépendants de la société s'élèvent pour l'exercice écoulé à 127 KEUR.

Le service financier

La société fait appel pour son service financier à BNP Paribas Fortis Banque SA. Le montant de sa rémunération dans le cadre de son service financier s'élève à 14,5 K EUR pour l'exercice écoulé.

Informations historiques incluses par référence

Les rapports financiers annuels, les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels des trois derniers exercices sont inclus par référence dans le présent document et peuvent être consultés au siège social ou téléchargés sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Les conclusions des experts immobiliers actualisées à la fin des trois premiers trimestres conformément à la législation applicable sont également incluses par référence (communiqué de presse du 14 février 2014, page 3 - communiqué de presse du 23 mai 2014, page 7 - communiqué de presse du 7 août 2014, page 4).

⁵⁷ CBRE expertise le portefeuille « MSS » tandis que C&W et JLL se partagent l'évaluation du reste du portefeuille de manière équitable

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Pendant toute la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la société ou via le site internet de la société :

- acte constitutif et statuts
- informations financières historiques de la société
- communiqués de presse.

Toute personne intéressée peut consulter sur le site www.ascencio.be les communiqués de presse et les informations financières obligatoires. Elle peut également s'enregistrer gratuitement afin de recevoir par courriel les communiqués de presse.

Statuts fiscaux

La sicaf immobilière – cadre légal⁵⁸

Le régime de la société a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers, la société est soumise à la réglementation spécifique de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 ainsi qu'aux dispositions de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

La société envisage de changer de statut pour se soumettre au statut SIR dont les dispositions sont similaires au régime actuel (les raisons, les conditions et les conséquences du changement de statut envisagé, dans le document d'information mis à disposition des actionnaires sur le site internet de la société : (www.ascencio.be).

Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- Prendre la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de 1.200.000 EUR
- Cotation boursière
- Un endettement limité à 65 % du total des actifs en valeur de marché
- Règles strictes en matière de conflit d'intérêts
- Une comptabilisation du portefeuille à la valeur du marché sans pratiquer d'amortissement
- Une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants
- Une diversification de principe du risque : 20 % maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier
- Une exonération de l'Impôt des Sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80 %
- Un précompte mobilier libératoire de 25% retenu lors du paiement du dividende⁵⁹.

Procédure de la sonnette d'alarme

Au cas où le taux d'endettement consolidé de la société publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, la société publique élabore un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés.

Ascencio en France – statut de société d'investissement immobilier cotée « SIIC »

Le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), instauré par la Loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30 décembre 2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge applicable à la société, d'un régime fiscal favorable.

Ce régime permet à Ascencio de bénéficier pour sa succursale et pour ses filiales en France d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95%⁶⁰ des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes :

- exonération d'impôt des sociétés sur la fraction du bénéfice provenant de i) la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime des SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part de bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière ;
- obligation de distribution des résultats : 95% des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 60% des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC⁶¹, et 100% des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC ;
- lors de l'option pour le régime SIIC, paiement sur quatre ans d'une « exit tax » au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC, et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

⁵⁸ Voir développements sur le statut SIR au sein des paragraphes sur les risques et sur les événements post-clôture

⁵⁹ Depuis le 1^{er} janvier 2013

⁶⁰ Depuis le 1^{er} janvier 2014

⁶¹ À partir du 1^{er} janvier 2014

Déclarations

Personne responsable

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA, Ascencio SA, dont le siège social est sis avenue Jean Mermoz 1/4 à 6041 Gosselies :

- déclare qu'à sa connaissance le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ; les états financiers sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omission
- déclare qu'à sa connaissance le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.
- Sous réserve des communiqués de presse publiés par la société depuis la rédaction du présent rapport annuel, la société ne relève aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 30 septembre 2014.

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 le directeur général ni les dirigeants effectifs de la société :

- N'ont été condamnés pour fraude ;
- N'ont fait l'objet d'une condamnation, mise en faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- N'ont fait l'objet d'aucune incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires et n'ont davantage été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires.

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA déclare sur base des informations qui lui ont été communiquées :

- Que les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la société excepté ce qui est précisé ci-avant pour Carl Mestdagh.
- Que le directeur général de la société détient 831 actions de la société
- Que jusqu'à présent aucune option sur des actions de la société n'a été accordée ;
- Qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs

Procédure judiciaire et d'arbitrage

Il n'y a pas eu, au cours de l'exercice social couvert par le présent rapport, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui a eu ou qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société sous réserve de la mention formulée sous la section « risques environnementaux ».

Information provenant de tiers, déclarations d'experts

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

Raison sociale	ASCENCIO SCA
Statut	Société d'investissement immobilière à capital fixe
Siège social	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
Adresse succursale	Carré 92-bâtiment G2, avenue des Louvresses 8 - 92 230 Gennevilliers (France)
Téléphone	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-mail	info@ascencio.be
Web	www.ascencio.be
Registre des personnes morales	Charleroi
Numéro d'entreprise	0881 334 476
Date de fondation	10 mai 2006
Agrément	31 octobre 2006
Durée	indéterminée
Commissaire	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck Berkenlaan 8a – 1831 Diegem
Expert immobilier	JLL Cushman & Wakefield C.B.R.E.
Service financier	BNP Paribas Fortis Banque SA
Clôture de l'exercice financier	30 septembre
Capital social	36.223.380 EUR
Nombre d'actions	6.037.230
Cotation	NYSE Euronext Brussels
Juste valeur du portefeuille immobilier	477 millions EUR
Nombre d'immeubles	118
Type d'immeubles	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés. Il a été approuvé par la FSMA le 16 décembre 2014.

Le rapport financier annuel est également disponible en néerlandais mais seule la version française du document fait foi. La version néerlandaise est une traduction libre.

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK
Directeur Général
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX
Directeur Financier
Michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE
Directeur Juridique
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1
Bâtiment H boîte 4
B-6041 Gosselies
Tel : 071 91 95 00
Fax : 071 34 48 96
Email : info@ascencio.be
www.ascencio.be
Photo de cover : ...
Design et production : www.concerto.be