10	11/02/2019	BE 0881.334.476	84	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19049.00300	C 1.1

NAT.	Date du dépôt	N°	P.	E.	D.	C-ét 1.1

COMPTES ANNUELS EN MILLIERS D'EUROS

DENOMINATION : ASCENCIO .....

.....

Forme juridique : Société en commandite par actions .....

Adresse : Avenue Jean Mermoz ..... N° : 1 .....

Bte : 4 .....

Code postal : 6041..... Commune : Gosselies .....

Pays : Belgique.....

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de Charleroi .....

Adresse Internet* : http://www.ascencio.be .....

Numéro d'entreprise BE 0881.334.476

DATE 28/12/2010 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du 31/01/2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/10/2017 au 30/09/2018

Exercice précédent du 01/10/2016 au 30/09/2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont** identiques à ceux publiés antérieurement

---

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

ASCENCIO SA
BE 0881.160.173
Avenue Jean Mermoz 1 bte 4
6041 Gosselies
Belgique

Gérant

Représenté directement ou indirectement par :

Vincent Querton
Représentant permanent
Place Jean Jacob 6/B072
1000 Bruxelles

DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES
Gateway building
Luchtavan Nationaal 1J
1930 Zaventem
Belgique

Commissaire

---

* Mention facultative.

Début de mandat : 29/01/2017
Fin de mandat : 31/01/2020

Représentée par Kathleen De Brabander

Gateway building

Luchtavan Nationaal 1J

1930 Zaventem

Belgique

Documents joints aux présents comptes annuels :

Nombre total de pages déposées : …….....

Vincent Querton.
Représentant permanent
du Gérant statutaire

Signature Signature

ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

BILAN STATUTAIRE

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

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2018	30/09/2017
CAPITAUX PROPRES				
A	Capital	13	38.659	38.069
B	Primes d'émission	13	253.353	248.975
C	Réserves		37.825	17.875
	a. Réserve légale		*0*	*0*
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		*42.945*	*30.522*
	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		*-10.221*	*-10.389*
	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		*-7.743*	*-14.327*
	m. Autres réserves		*12.843*	*12.070*
D	Résultat net de l'exercice		34.024	41.197
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			**363.862**	**346.116**
PASSIF				
I	**PASSIFS NON COURANTS**		**121.942**	**176.042**
A	Provisions	14	21	105
B	Dettes financières non courantes		116.044	166.568
	a. Etablissements de crédit	*15*	*115.500*	*165.000*
	b. Location-financement	*15*	*544*	*1.568*
C	Autres passifs financiers non courants	16-17	5.216	8.831
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E	Autres passifs non courants		0	0
F	Passifs d'impôts différés	18	661	538
II	**PASSIFS COURANTS**		**121.796**	**77.159**
A	Provisions		0	0
B	Dettes financières courantes		113.338	67.293
	a. Etablissements de crédit	*15*	*62.300*	*23.700*
	b. Location-financement	*15*	*1.038*	*593*
	c. Autres	*15*	*50.000*	*43.000*
C	Autres passifs financiers courants		0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		6.885	8.282
	a. Exit tax		*0*	*0*
	b. Autres	*19*	*6.885*	*8.282*
E	Autres passifs courants		0	0
F	Comptes de régularisation	20	1.574	1.584
TOTAL DU PASSIF			**243.739**	**253.201**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			**607.599**	**599.317**

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

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

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRE

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
I	**RÉSULTAT NET**	**34.024**	**41.197**
II	**AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS**		
A	Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	168	0
B	Autres éléments du résultat global (*)	26	-113
RÉSULTAT GLOBAL		**34.219**	**41.084**

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

TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
A	**RÉSULTAT NET**	**34.024**	**41.197**
B	**TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES**	**11.598**	**19.755**
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	4.141	8.572
	- exercice comptable	4.141	8.572
	- exercices antérieurs	0	0
	- réalisation de biens immobiliers	0	0
2.	Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	0
4.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	0	0
5.	Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	3.292	6.584
	- exercice comptable	3.292	6.584
	- exercices antérieurs	0	0
6.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	0	0
	- exercice comptable	0	0
	- exercices antérieurs	0	0
7.	Transferts à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8.	Transferts à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9.	Transferts à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10.	Transfert aux/des autres réserves	4.165	4.599
11.	Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	0	0
C	**RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1ER, AL. 1ER**	**12.334**	**21.033**
D	**RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C**	**10.093**	**409**

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE STATUTAIRE

TABLEAU STATUTAIRE DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**2.457**	**1.976**
Résultat de l'exercice	34.024	41.197
Résultat financier	-9.716	-10.872
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	15	0
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	239	332
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-746	-5.909
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	*-783*	*-6.159*
+ Amortissements	*61*	*65*
+ Réductions de valeur	*-24*	*185*
Variation du besoin en fonds de roulement	-342	18.338
+/- Variation des créances commerciales	*-667*	*307*
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	*1.723*	*15.593*
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	*-21*	*39*
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	*-1.366*	*2.072*
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	*-10*	*327*
Variation des actifs et passifs non courants opérationnels	*-4.770*	*-19.273*
+/- Variation des actifs financiers non courants	-4.770	-19.273
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	0	0
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-84	-151
Impôts payés	-148	-2.517
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**18.473**	**21.145**
- Acquisitions d'immeubles de placement	-4.250	-1.155
- Projets en développement en cours	0	-3.753
- Acquisition de sociétés immobilières	0	-14.187
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-60	-16
+ Cessions d'immeubles de placement	3.600	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	**-710**	**-19.111**
Frais sur augmentation de capital	-32	-36
Variation nette des dettes financières	-4.479	9.897
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-106	-490
Dividendes bruts payés	-16.442	-12.799
Charges financières décaissées	-6.301	-7.026
Produits financiers reçus	9.367	8.901
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**-17.993**	**-1.553**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.227	2.457

ÉTAT STATUTAIRE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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

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

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

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

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

C.m. : Autres réserves

Augmentation de capital :

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

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

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

Reclassification des réserves :

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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée « Ascencio SCA » ou la « Société ») est une SIR (Société Immobilière Réglementée) de droit belge. Les états financiers statutaires de la Société au 30 septembre 2018 et couvrant la période du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 29 novembre 2018.

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

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

BASES DE PRÉPARATION ET MÉTHODES COMPTABLES

A. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers statutaires sont établis conformément au référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (IFRS) et des interprétations de l'«International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC ») publiées et effectives au 30 septembre 2018 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

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

- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards issued in March 2018 (applicable au 1er octobre 2020, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 (partiellement applicable au 1er octobre 2017 et au 1er octobre 2018);
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2015-2017 publiées en décembre 2017 (applicable au 1er octobre 2019, sous réserve d'approbation par l'UE).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en milliers d'euros. Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : les immeubles de placement[41], l'immeuble occupé par Ascencio (comptabilisé en autres immobilisations corporelles), les immeubles de placement détenus en vue de la vente, les actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction.

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

C. 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.

D. 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.

E. 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.

[41] Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

Évaluation après la comptabilisation initiale

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

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

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

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

Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève

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

Méthode appliquée jusqu'au 30/09/2016 :

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

Méthode appliquée depuis le 01/10/2016 :

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

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

Comptabilisation lors de la réalisation d'un immeuble

Lors de la réalisation d'un immeuble, les plus (moins)-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats sous la rubrique « XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement ». Le montant initialement comptabilisé en fonds propres dans la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement est extourné.

Dépenses effectuées pour les travaux relatifs aux immeubles de placement

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

Vente d'immeubles de placement

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

Projets de développement

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

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

F. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

Pourcentages d'amortissement annuels :

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

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

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

G. 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.

H. 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.

I. 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.

J. 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.

K. DETTES COMMERCIALES

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

L. 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.

M. 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).

N. 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.

O. 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.

P. IMPÔTS

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

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

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

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

La juste valeur des swaps de taux d'intérêt est le montant estimé que Ascencio recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt spot et forward en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties. La juste valeur des instruments de couverture de taux est calculée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis. (cf note 16)

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

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

NOTE 3 : GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

STRUCTURE DE LA DETTE ET RATIO D'ENDETTEMENT

La structure de la dette au 30 septembre 2018 est décrite à la note 15.

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

Au 30 septembre 2018, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 s'élève à 39,0 % au niveau statutaire.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2019 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, à 42,7 % au niveau statutaire (dans l'hypothèse où le dividende est entièrement payé en espèces, c'est-à-dire en l'absence de dividende optionnel en actions).

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 30/09/2018, 78,9% des dettes financières sont à taux flottant et sont donc exposées à l'évolution des taux d'intérêt. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Ascencio mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêts se rapportant au minimum à 70% de son endettement financier.

Les instruments financiers dont dispose Ascencio afin de couvrir le risque de taux d'intérêt sont décrits à la note 16.

Sur la base de l'endettement financier total au 30 septembre 20 18 (soit 229,38 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 160,93 millions EUR, représentant 70,2% de l'endettement total, est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de l'endettement, soit 68,45 millions EUR est à taux variable, dont 55,00 millions EUR sont couverts par une option CAP.

Sur base des couvertures mises en place (IRS et CAP), de la structure et du niveau de l'endettement financier au 30 septembre 2018, l'impact d'une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières estimée à 0,13 million EUR.

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

Les instruments de couverture mis en place ne répondant pas aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39, la variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture est comptabilisée en compte de résultats (IAS 39 – Variation de la juste valeur des instruments financiers). Au cours de l'exercice 2017/2018, la variation de la courbe des taux d'intérêts s'est traduite pour Ascencio par une variation positive de 3,29 millions EUR de la juste valeur des instruments financiers de couverture. Au 30 septembre 2018, ces contrats ont une valeur négative de -4,24 millions EUR qui représente le décaissement que la société devrait supporter si elle décidait de mettre fin à ces contrats.

Une simulation indique qu'une baisse de 25 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 1,62 millions EUR, correspondant à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT

Le coût moyen de l'endettement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et sur les marchés financiers. Ces marges évoluent en fonction de la situation économique globale mais également en fonction des réglementations applicables au secteur bancaire. Le risque de renchérissement du coût moyen de l'endettement suite à une hausse des marges bancaires se présente notamment lors du renouvellement ou de la mise en place de lignes de crédit.

L'augmentation des marges de crédit conduirait à une augmentation des charges financières.

Afin de limiter ce risque, la Société répartit dans le temps la maturité de ses financements et diversifie ses sources de financement.

RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Ascencio est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être confrontée à ce risque dans le cas de la résiliation de ses contrats de financement.

En cas de survenance d'une de ces situations, la Société pourrait être contrainte de mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé ou de vendre certains actifs dans des conditions non optimales.

Afin de limiter ce risque, Ascencio diversifie ses sources de financement. La Société se finance actuellement par crédits bancaires auprès d'une dizaine de banques belges et françaises formant un pool diversifié, ainsi que par billets de trésorerie :

- Au 30 septembre 2018, Ascencio dispose de 290,5 millions EUR de lignes de crédit auprès de quatre institutions financières belges et deux banques françaises, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2018 à 2025. Ascencio dispose au 30 septembre 2018 d'un solde non utilisé de 102,3 millions EUR sur ces lignes de crédit.
- Ascencio dispose de leasings sur certains immeubles belges.
- Afin de réduire le coût de ses financements, Ascencio dispose, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50 millions EUR. Au 30 septembre 2018, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 50 millions EUR. Afin de couvrir le risque de non renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe, d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de billets de trésorerie.

Au 30 septembre 2018, l'ensemble des dettes financières s'élèvent à 229,38 millions EUR. L'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit :

- 2018/2019 : 113,33 millions EUR
- 2019/2020 : 30,12 millions EUR
- 2020/2021 : 0,13 millions EUR
- 2021/2022 : 25,29 millions EUR
- 2022/2023 : 50,00 millions EUR
- 2023/2024 : 0,50 millions EUR
- 2024/2025 : 10,00 millions EUR
- >2024>2025 : 0,00 millions EUR

RISQUE DE CONTREPARTIE FINANCIÈRE

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.

Afin de limiter ce risque, Ascencio veille à diversifier ses relations bancaires. Au 30 septembre 2018, la Société est en relation d'affaires avec différentes banques :

- Au 30 septembre 2018, les banques contreparties des financements bancaires sont, par ordre alphabétique, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Hauts de France, CBC, ING.
- Au 30 septembre 2018, les banques contreparties des instruments de couvertures de taux sont, par ordre alphabétique, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC, ING et Natixis.

RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT

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

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

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

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

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

RISQUE DE CHANGE

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

NOTE 4 : INFORMATION SECTORIELLE

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

Ascencio est active en Belgique, sa succursale détient 19 SCI en France et une filiale a été créée en Espagne.

Au 30 septembre 2018, les immeubles commerciaux représentent 99 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé de deux biens immobiliers à usage de bureaux et d'entrepôts.

Au 30 septembre 2018, les immeubles situés en Belgique représentent 80 % de la juste valeur du patrimoine, ceux en France 20 %.

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

- 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.

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

- Groupe Mestdagh : 13,6 %
- Carrefour : 9,8 %

(000 EUR)		Belgique		France		Non alloué		Total	
		30-09-18	30-09-17	30-09-18	30-09-17	30-09-18	30-09-17	30-09-18	30-09-17
I	Revenus locatifs	23.837	23.888	5.772	5.959	0	0	29.609	29.847
III	Charges relatives à la location	44	-85	-19	-100	0	0	24	-185
RÉSULTAT LOCATIF NET		**23.880**	**23.803**	**5.753**	**5.859**	**0**	**0**	**29.633**	**29.662**
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.456	3.318	1.134	1.021	0	0	4.590	4.340
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.581	-3.404	-1.126	-1.029	0	0	-4.707	-4.433
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	58	-44	0	0	0	0	58	-44
RÉSULTAT IMMOBILIER		**23.813**	**23.673**	**5.761**	**5.851**	**0**	**0**	**29.574**	**29.524**
IX	Frais techniques	-353	-724	-28	-13	0	0	-382	-737
X	Frais commerciaux	-59	-70	-23	-27	0	0	-82	-98
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-248	-181	-54	-80	0	0	-302	-261
XII	Frais de gestion immobilière	-958	-788	-185	-163	0	0	-1.143	-952
XIII	Autres charges immobilières	-74	-94	-33	-28	0	0	-106	-122

CHARGES IMMOBILIÈRES	**-1.692**	**-1.857**	**-323**	**-311**	**0**	**0**	**-2.015**	**-2.170**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**22.121**	**21.816**	**5.438**	**5.540**	**0**	**0**	**27.559**	**27.356**
XIV Frais généraux	-3.352	0	-1.305	0	452	-3.225	-4.204	-3.225
XV Autres revenus et charges d'exploitation	629	179	-2.380	187	2.176	0	425	366
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	**19.398**	**21.995**	**1.753**	**5.727**	**2.628**	**-3.225**	**23.779**	**24.497**
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	0	0	0	0	0	-15	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	0	4.074	0	2.085	37	0	37	6.159
XIX Autre résultat sur portefeuille	746	0	0	0	0	0	746	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**20.129**	**26.069**	**1.753**	**7.812**	**2.665**	**-3.225**	**24.547**	**30.657**
XX Revenus financiers	0	0	0	0	9.367	8.901	9.367	8.901
XXI Charges d'intérêts	0	0	0	0	-5.918	-6.677	-5.918	-6.677
XXII Autres charges financières	0	0	0	0	-383	-349	-383	-349
XXIII Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	6.650	8.997	6.650	8.997
RÉSULTAT FINANCIER	**0**	**0**	**0**	**0**	**9.716**	**10.872**	**9.716**	**10.872**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**20.129**	**26.069**	**1.753**	**7.812**	**12.381**	**7.647**	**34.263**	**41.529**
XXV Impôt des sociétés	-2	9	-115	-341	-122	0	-239	-332
XXVI Exit Tax	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPÔTS	**-2**	**9**	**-115**	**-341**	**-122**	**0**	**-239**	**-332**
RESULTAT NET	**20.127**	**26.078**	**1.638**	**7.471**	**12.259**	**7.647**	**34.024**	**41.197**

(000 EUR)	Belgique		France		Non alloué		Total	
	30-09-18	30-09-17	30-09-18	30-09-17	30-09-18	30-09-17	30-09-18	30-09-17
Immobilisations incorporelles	0	41	0	0	0	0	0	41
Immeubles de placement	355.437	353.925	88.546	88.386	0	0	443.983	442.311
Autres immobilisations corporelles	1.168	1.102	0	0	0	0	1.168	1.102
Autres actifs non courants	45.541	41.651	60.745	56.810	0	0	106.286	98.461
Actifs courants	75.755	55.829	-19.592	1.574	0	0	56.162	57.402
TOTAL DE L'ACTIF	**477.902**	**452.548**	**129.699**	**146.770**	**0**	**0**	**607.599**	**599.317**

NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Immeubles disponibles à la location	443.983	438.687
Projets de développement	0	3.624
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**443.983**	**442.311**

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

A. Immeubles de placement disponibles à la location

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**438.687**	**431.244**
Acquisitions	2.908	1.155
Transfert du compte projets de développement	5.051	0
Cessions	-3.359	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	697	6.288
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE (1)	**443.983**	**438.687**

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

Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a réalisé 4,2 millions EUR d'investissements. Ceux-ci ont porté sur

- l'acquisition du magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet ;
- l'achèvement des travaux du supermarché Carrefour Market à Anderlecht dans le projet Nautilus ;

Désinvestissements de l'exercice :

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

Immeubles détenus en leasing :

Au 30 septembre 2018, Ascencio détient 3 immeubles en leasing, pour lesquels une option d'achat doit être versée en fin de contrat afin d'acquérir la pleine propriété des immeubles. Ces options d'achat s'élèvent à un montant global de 771 KEUR et sont comptabilisées au passif dans les comptes arrêtés au 30/09/2018.

B. Projets de développement

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**3.624**	**0**
Investissements	1.341	0
Acquisitions	0	3.753
Transfert aux immeubles de placement	-5.051	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	86	-129
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE (1)	**0**	**3.624**

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

Au 30 septembre 2017, un projet de développement était en cours, portant sur l'acquisition d'un supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus en cours de construction. Ce magasin est exploité par le groupe Mestdagh depuis juillet 2018. Il génère un revenu locatif de 0,26 million EUR par an.

VALORISATION À LA JUSTE VALEUR

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 30 septembre 2017 par les experts indépendants (CBRE, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield). La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus, de laquelle est déduit un abattement pour frais de mutation (cf note 1.E)

Tous les immeubles de placement ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie de niveau 3 sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux :

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

Au cours de l'exercice 2017/2018, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

MÉTHODES DE VALORISATION UTILISÉES

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

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

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

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

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

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

PAYS	JUSTE VALEUR 30/09/2018 (000 EUR)	METHODE D'EVALUATION	DONNEES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDEREE
Belgique	355.437	Capitalisation	Valeur locative estimée	47 € /m²	175 € /m²	92 € /m²
			Taux de capitalisation	5,00%	8,76%	6,48%
France	88.546	Capitalisation	Valeur locative estimée	52 € /m²	116 € /m²	105 € /m²
			Taux de capitalisation	5,64%	7,65%	6,17%
TOTAL	**443.983**					

PAYS	JUSTE VALEUR 30/09/2017 (000 EUR)	METHODE D'EVALUATION	DONNEES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDEREE
Belgique	350.301	Capitalisation	Valeur locative estimée	47 € /m²	175 € /m²	90 € /m²
			Taux de capitalisation	3,76%	8,97%	6,49%
France	88.386	Capitalisation	Valeur locative estimée	57 € /m²	118 € /m²	108 € /m²
			Taux de capitalisation	5,79%	9,39%	6,35%
TOTAL	**438.687**					

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

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

- Une augmentation de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 10.336 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 10.554 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 30.869 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 0,5% du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 36.164 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

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

PROCESSUS DE VALORISATION

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

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

UTILISATION DES IMMEUBLES

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

NOTE 7 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(000 EUR)	Immobilisations à usage propre		Autres		Total	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**1.069**	**1.182**	**32**	**41**	**1.102**	**1.101**
Acquisitions	0	0	60	15	60	0
Cessions	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	-20	-25	-20	0
Variation de valeur	26	-113	0	0	26	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**1.095**	**1.069**	**73**	**32**	**1.168**	**1.102**

La rubrique «Immobilisations à usage propre» reprend la partie de l'immeuble située Avenue Jean-Mermoz à Gosselies utilisée comme siège par la Société pour un montant de 1.095 KEUR. Cette partie d'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation de +26 K EUR afin que sa valeur comptable corresponde à sa juste valeur au 30 septembre 2018. La fair value de la partie utilisée par Ascencio a été déterminée en proportion de la fair value déterminée par l'expert pour la partie non occupée par Ascencio mais par un tiers.

Aucun de ces actifs n'est gagé.

NOTE 8 : ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0	0
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat	556	772
Prêts et créances	13.670	15.000
Autres	92.060	82.689
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**106.286**	**98.461**
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	**0**	**0**

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

La rubrique « Autres » reprend principalement les participations détenues.

NOTE 9 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(000 EUR)	30-09-18		30-09-17		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS NON COURANTS	**106.286**	**106.286**	**98.461**	**98.461**	
Participations	91.998	91.962	82.625	82.625	Niveau 2
Créances	13.670	13.670	15.000	15.000	Niveau 2
Cautions versées	65	98	64	64	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS-CAP) désignés à la juste valeur par le compte de résultats	556	556	772	772	Niveau 2
ACTIFS COURANTS	**55.994**	**55.994**	**56.834**	**56.834**	
Créances commerciales	3.478	3.478	2.787	2.787	Niveau 2
Autres actifs courants	50.289	50.289	51.590	51.590	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.227	2.227	2.457	2.457	Niveau 2
TOTAL	**162.280**	**162.280**	**155.295**	**155.295**	

(000 EUR)	30-09-18		30-09-17		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS NON COURANTS	**121.260**	**121.603**	**175.399**	**176.236**	
Dettes bancaires	116.044	116.387	166.568	167.405	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultats	4.793	4.793	8.302	8.302	Niveau 2
Garanties reçues	423	423	529	529	Niveau 2
PASSIFS COURANTS	**120.223**	**120.223**	**75.575**	**75.575**	

Dettes bancaires	63.338	63.338	24.293	24.293	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	50.000	50.000	43.000	43.000	Niveau 2
Dettes commerciales	3.862	3.862	4.607	4.607	Niveau 2
Autres dettes courantes	3.023	3.023	3.675	3.675	Niveau 2
TOTAL	**241.483**	**241.826**	**250.974**	**251.811**	

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 10 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	de 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Total
Créances non douteuses	107	122	3.218	3.448
Clients douteux	156	0	0	156
Réductions de valeur sur clients douteux	-126	0	0	-126
SOLDE AU 30/09/2018	**137**	**122**	**3.128.**	**3.478**
Créances non douteuses	80	1	2.625	2.706
Clients douteux	376	0	0	376
Réductions de valeur sur clients douteux	-295	0	0	-295
SOLDE AU 30/09/2017	**161**	**1**	**2.625**	**2.787**

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

Le risque de crédit lié aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Au 30 septembre 2018, les créances douteuses s'élèvent à 156 KEUR (contre 376 KEUR au 30 septembre 2017). Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 126 KEUR (contre 295 KEUR au 30 septembre 2017). Ce

montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2018 sur base de l'analyse des créances commerciales à cette date. Le montant des créances douteuses ne faisant pas l'objet de réduction de valeur (30 KEUR) est soit couvert par des garanties constituées par les locataires, soit correspond à la TVA française due uniquement en cas de paiement effectif de la créance.

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

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

Les réductions de valeur ont évolué comme suit :

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**295**	**202**
Dotations	0	178
Utilisations	-120	-84
Reprises	-48	-1
Acquisition filiales		0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**126**	**295**

NOTE 11 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
Impôts	151	591
Créances sur sociétés liées	49.401	50.681
Rémunérations et charges sociales	0	0
Autres	737	740
TOTAL	**50.289**	**52.012**

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

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

NOTE 12 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
Revenus immobiliers courus non échus	0	0
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0
Charges immobilières payées d'avance	0	0
Intérêts et autres charges financières payées d'avance	70	83
Autres	98	64
TOTAL	**168**	**147**

NOTE 13 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
Capital souscrit	39.576	38.986
Frais d'augmentation de capital	-917	-917
TOTAL	**38.659**	**38.069**

Au 30 septembre 2018, le capital social s'élève à 39.576 KEUR et est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 256.252 KEUR.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital (à la création de la Société et à l'occasion des augmentations de capital subséquentes), le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2018 s'élèvent respectivement à 38.659 KEUR et à 253.353 KEUR.

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

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

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

NOTE 14 : PROVISIONS

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
Pensions	0	0
Autres	21	105
TOTAL	**21**	**105**

Au 30 septembre 2017 et au 30 septembre 2018, les provisions se composent exclusivement du montant relatif au solde des travaux de dépollution d'un site, telle que décrite dans la section « Facteurs de risque - 4. Risques liés à la réglementation et autres» du rapport annuel.

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**105**	**256**
Dotations	0	0
Utilisations	-84	-151
Reprises	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**21**	**105**

NOTE 15 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30-09-18	30-09-17
Dettes financières non courantes	**116.044**	**166.568**
a. Etablissements de crédit	115.500	165.000
b. Location-financement	544	1.568
Dettes financières courantes	**113.338**	**67.293**
a. Etablissements de crédit	62.300	23.700
b. Location-financement	1.038	593
c. Autres - Billets de trésorerie	50.000	43.000
TOTAL	**229.382**	**233.861**

Au 30 septembre 2018, les dettes financières s'élèvent à 229.382 KEUR. Elles se répartissent en quatre types de financement :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 177.800 KEUR
- des dettes de location financement : 1.582 KEUR
- des billets de trésorerie: 50.000 KEUR

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

(000 EUR)	Date	Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans
Avances à terme fixe	30-09-2017	188.700	23.700	105.000	60.000
	30-09-2018	177.800	62.300	105.000	10.500
Dettes de location financement	30-09-2017	2.160	578	1.582	0
	30-09-2018	1.582	1.038	544	0
Billets de trésorerie	30-09-2017	43.000	43.000	0	0
	30-09-2018	50.000	50.000	0	0
TOTAL	**30-09-2017**	**233.860**	**67.278**	**106.582**	**60.000**
	30-09-2018	**229.382**	**113.338**	**105.544**	**10.500**

Le tableau ci-dessous reprend, à titre informatif, les flux non actualisés futurs relatifs aux dettes financières, en capital et en intérêts, sur base des taux de marchés et des conditions des lignes de crédit au 30 septembre 2018.

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2017	69.701	112.621	71.673	253.995
Au 30/09/2018	**115.491**	**109.555**	**10.633**	**235.679**

Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe :

Au 30 septembre 2018, Ascencio dispose de 270,0 millions EUR de lignes de crédit auprès de six banques (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, Caisse d'Epargne Hauts de France) utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2018 à 2025.

Au 30 septembre 2018, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 92,2 millions EUR.

Billets de trésorerie :

Afin de réduire son coût moyen d'endettement, Ascencio dispose, depuis juin 2016, d'un programme de billets de trésorerie d'un montant de maximum 50 millions EUR. Au 30 septembre 2018, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 50 millions EUR. Afin de couvrir le risque de non renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe (cf ci-avant), d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de billets de trésorerie.

Dettes à taux fixe – Dettes à taux variable

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

- 180.950 KEUR de dettes à taux variable (avant prise en compte des IRS (Interest Rate Swap)).
- 48.432 KEUR de dettes à taux fixe.

La valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur. Sur base des conditions de financement d'Ascencio et des taux de marché au 30 septembre 2018, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 47.843 KEUR. Cette estimation est mentionnée à titre informatif.

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

NOTE 16 : INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Au 30 septembre 2018, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 78.9% d'emprunts à taux flottant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, la Société a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt qui vise à sécuriser sur une horizon de plusieurs années les taux d'intérêts se rapportant au minimum à 70% de son endettement financier.

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

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

Sur base de l'endettement financier au 30 septembre 2018 et des instruments de couverture de taux actifs à cette date, le ratio de couverture[1] est de 94,1 %.

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

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						30-09-18	30-09-17
IRS	10.000	29-02-12	28-02-2019	1,80%	Euribor 3 mois	-106	-318
IRS	5.000	29-02-12	28-02-2019	1,81%	Euribor 3 mois	-53	-160
IRS	10.000	30-06-13	30-06-2020	1,50%	Euribor 3 mois	-302	-463
IRS	10.000	03-07-13	30-06-2020	1,50%	Euribor 3 mois	-302	-463
IRS	7.500	12-08-11	12-08-2021	2,76%	Euribor 3 mois	-638	-850
IRS	20.000	28-09-2007	30-09-2022	3,70%	Euribor 3 mois	-2.863	-3.616
IRS	20.000	29-06-18	30-06-2020	0,38%	Euribor 3 mois	-203	-191
IRS	10.000	29-06-18	30-06-2020	0,29%	Euribor 3 mois	-86	-77
IRS	20.000	29-06-18	30-06-2019	0,19%	Euribor 3 mois	-73	-81
IRS	30.000	30-06-19	30-06-2020	0,28%	Euribor 3 mois	-120	-75
IRS	15.000	31-12-19	31-12-2022	0,34%	Euribor 3 mois	38	62
IRS	10.000	30-09-19	31-12-2023	0,39%	Euribor 3 mois	58	78
IRS	10.000	30-09-19	31-12-2023	0,40%	Euribor 3 mois	49	77
IRS	10.000	30-06-20	30-06-2023	0,35%	Euribor 3 mois	70	83
IRS	15.000	30-06-20	30-06-2023	0,15%	Euribor 3 mois	196	213
IRS	30.000	30-06-20	31-12-2021	0,18%	Euribor 3 mois	74	96
IRS	20.000	30-06-20	30-06-2021	0,26%	Euribor 3 mois	0	12
IRS	20.000	30-06-20	30-06-2023	0,62%	Euribor 3 mois	-21	21
IRS	10.000	30-06-21	31-12-2022	0,83%	Euribor 3 mois	-25	-22
IRS	10.000	30-06-21	31-12-2022	0,63%	Euribor 3 mois	7	10
IRS	15.000	31-12-21	30-06-2023	0,72%	Euribor 3 mois	20	26
IRS	15.000	31-12-21	31-03-2023	0,67%	Euribor 3 mois	23	23
IRS	10.000	30-06-22	30-06-2023	0,80%	Euribor 3 mois	10	0
IRS (*)	10.000	30-09-21	30-09-2023	0,65%	Euribor 3 mois	-	-
IRS (*)	10.000	30-09-22	30-09-2023	0,73%	Euribor 3 mois	-	-
CAP acheté	20.000	30-06-17	30-06-2020	0,15%	Euribor 3 mois	8	47
CAP acheté	20.000	31-12-17	31-12-2018	0,45%	Euribor 3 mois	0	1
CAP acheté	15.000	30-06-18	31-12-2019	0,45%	Euribor 3 mois	0	9
CAP acheté	10.000	31-12-18	31-12-2019	0,25%	Euribor 3 mois	0	8
CAP acheté	10.000	31-12-18	30-09-2019	0,25%	Euribor 3 mois	0	5
CAP acheté	15.000	28-02-19	30-06-2019	0,45%	Euribor 1 mois	0	2

(*) IRS conclu après le 30/09/2018

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

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

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

Au 30 septembre 2018, le résultat financier comprend un produit de 3,29 millions EUR (contre un produit de 6,58 million EUR au 30 septembre 2017), représentant la variation de juste valeur des instruments financiers pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de l'IAS 39) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société.

A la date d'échéance finale de chaque instrument financier, leur valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (10 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de 1.620 KEUR.

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

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

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

- Echéant dans l'année : 2.015 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans : 7.529 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans : 771 KEUR

NOTE 17 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Instruments de couverture autorisés	4.793	8.302
Autres	423	529
TOTAL	**5.216**	**8.831**

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

NOTE 18 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Au 30/09/2017 et au 30/09/2018, le solde de la rubrique « Passifs d'impôts différés » représente les impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

NOTE 19 : AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Fournisseurs	3.111	4.058
Locataires	751	549
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.401	1.515
Autres	1.622	2.160
TOTAL	**6.885**	**8.282**

La rubrique "Impôts, rémunérations et charges sociales" se compose essentiellement de

- la TVA à payer, principalement en relation avec les locations d'immeubles en France. En effet en France, contrairement à la Belgique, les loyers d'immeubles à usage commercial sont soumis à la TVA.
- l'impôt dû par la succursale française (retenue de 5% sur le résultat statutaire établi sur base des normes comptables françaises).
- des provisions pour pécules de vacances et pour primes de fin d'année.

NOTE 20 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Revenus immobiliers perçus d'avance	135	35
Intérêts et autres charges courus non échus	1.438	1.549
Autres	0	0
TOTAL	**1.574**	**1.584**

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

NOTE 21 : REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Loyers	29.868	30.074
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-298	-227
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	39	0
Redevances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	**29.609**	**29.847**

NOTE 22 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	19	186
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-44	-1
TOTAL	**-24**	**185**

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

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.776	1.625
Refacturation de précomptes et taxes sur les immeubles loués	2.814	2.714
TOTAL	**4.590**	**4.339**

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

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

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.877	-1.543
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.830	-2.890
TOTAL	**-4.707**	**-4.433**

NOTE 25 : FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Frais techniques récurrents		
- Réparations	-311	-429
- Redevances de garantie totale		0
- Primes d'assurances		0
Frais techniques non récurrents		
- Grosses réparations	-71	-308
- Sinistres	0	0
TOTAL	**-382**	**-737**

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

NOTE 26 : FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Commissions d'agence	-60	-56
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-1	-4
Honoraires avocats et frais juridiques	-22	-37
TOTAL	**-82**	**-97**

NOTE 27 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Honoraires versés aux gérants (externes)	-104	-94
Charges internes de gestion d'immeubles	-1.039	-857
TOTAL	**-1.143**	**-951**

NOTE 28 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Assurances	0	0
Taxes et impôts à charge de la société	-34	-52
Renting immobilier, emphytéoses, charges locatives	-73	-70
Autres	0	0
TOTAL	**-106**	**-122**

NOTE 29 : FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Frais de personnel	-1.009	-975
Rémunération du Gérant Statutaire	-897	-858
Rémunération des Administrateurs	-214	-147
Frais de fonctionnement	-509	-554
Honoraires	-1.206	-331
Taxe OPC	-310	-295
Amortissements	-61	-65
TOTAL	**-4.204**	**-3.225**

NOTE 30 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Autres produits d'exploitation	425	370
Autres charges d'exploitation	0	-4
TOTAL	**425**	**366**

NOTE 31 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	9.882	11.265
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-9.099	-5.106
TOTAL	**783**	**6.159**

NOTE 33 : REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Intérêts et dividendes perçus	0	3
Produits des immobilisations financières	9.367	8.898
TOTAL	**9.367**	**8.901**

NOTE 34 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-2.139	-2.351
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-3.779	-4.316
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.779	-4.316
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
(-) Autres charges d'intérêts	0	0
TOTAL	**-5.918**	**-6.667**

NOTE 35 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Frais bancaires et autres commissions	-383	-349
TOTAL	**-383**	**-349**

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

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

NOTE 37 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2018	30/09/2017
SOCIETE MERE		
Résultat avant impôts	34.263	41.529
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable à la Société	-34.263	-41.529
Résultat imposable	0	0
Impôt au taux ordinaire	0	0
Autres impôts	-117	-145
Impôts différés	-122	-187
TOTAL	**-239**	**-332**

Ascencio a le statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belges (au taux ordinaire de 33,99%) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises.

La rubrique « Société mère - Autres impôts » comprend la retenue à la source de 5% sur le résultat statutaire de la succursale française établi sur base des normes comptables françaises.

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

NOTE 38 : RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 39 : INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Revenus locatifs		
Mestdagh SA	3.756	3.855
Equilis SA	72	70
Achats de services		
Equilis SA	0	0
Rémunération du Gérant	897	858
Rémunérations octroyées aux administrateurs du Gérant	214	147
Actif		
Créances commerciales Mestdagh SA	397	441
Créances commerciales Equilis SA	20	9

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

NOTE 40 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

La rémunération d'Ascencio SA, Gérant statutaire, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué, soit 897 KEUR pour l'exercice écoulé (858 KEUR pour l'exercice précédent). Ce montant ne sera payé qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

En outre, la rémunération de base et les jetons de présence payés par Ascencio SA à ses administrateurs du fait de leur présence aux séances du Conseil, du Comité d'Audit, du Comité de Rémunération et du Comité d'Investissement se sont élevés à 214 KEUR pour l'exercice écoulé (147 KEUR pour 2016/2017). Ces montants sont répercutés par Ascencio SA à la Société. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra. Ces rémunérations ne seront payées qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SCA.

Enfin, la rémunération pour l'exercice écoulé des dirigeants effectifs de la Société, Vincent Querton, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux se sont élevées à 800 KEUR.

NOTE 41 : FILIALES

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

NOTE 42 : HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES PERSONNES AVEC LESQUELLES ILS SONT LIÉS

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

NOTE 43 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

N°	BE 0881.334.476		C 10

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

Etat des personnes occupées

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	12,8	3	9,8
Temps partiel	1002	0,8	0	0,8
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	13,4	3	10,4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	21.481	5.166	16.315
Temps partiel	1012	998	0	998
Total	1013	22.479	5.166	17.313
Frais de personnel				
Temps plein	1021	1.024.439,86		
Temps partiel	1022	78.557,08		
Total	1023	1.102.996,94		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	20.430,38		

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003			
Nombre d'heures effectivement prestées	1013			
Frais de personnel	1023			
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	15	0	15
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	15		15
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	3		3
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202	2		2
de niveau universitaire	1203	1		1
Femmes	121	12		12
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1212	6		6
de niveau universitaire	1213	5		5
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	15		15
Ouvriers	132			
Autres	133			

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150		
Nombre d'heures effectivement prestées	151		
Frais pour l'entreprise	152		

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	3		3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	3		3
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

Sorties

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305		1	0,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310		1	0,9
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342			
Autre motif	343		1	0,9
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	1	5851	3
Nombre d'heures de formation suivies	5842	8	5852	40
Coût net pour l'entreprise	5843	1.250	5853	3.441



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

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

Rapport de gestion[1]

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

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

Rapport de gestion

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

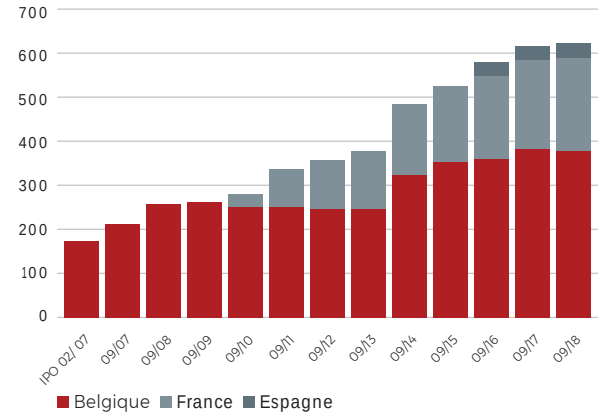
[1] Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires complets et le rapport de gestion statutaire sont déposés à la BNB dans les délais légaux et peuvent être obtenus gratuitement via le site internet de la société ou sur simple demande adressée à la société.

Chiffres clés

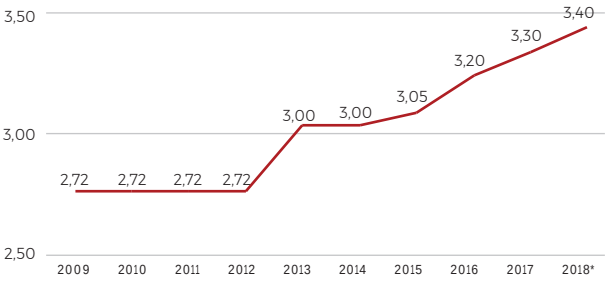
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA JUSTE VALEUR)			
Belgique	**61,4 %**	**62,2 %**	**60,3 %**
France	**33,2 %**	**33,1 %**	**34,8 %**
Espagne	**5,4 %**	**4,7 %**	**4,9 %**
VALEUR DU PATRIMOINE (000 EUR)[1]			
Juste valeur	619.029	613.317	572.132
Valeur d'investissement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

[1] Projets de développement inclus.
[2] Indicateur Alternatif de Performance (IAP) utilisé par Ascencio dont la définition, l'utilité et la réconciliation figurent dans le lexique des IAP.
[3] Pour 2017/2018, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2019.
[4] Sur base d'un précompte immobilier de 30 % en 2018, 30 % en 2017 et de 27 % en 2016.
[5] Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014, modifié par l'AR du 23 avril 2018 relatif aux SIR.

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE (en millions EUR)

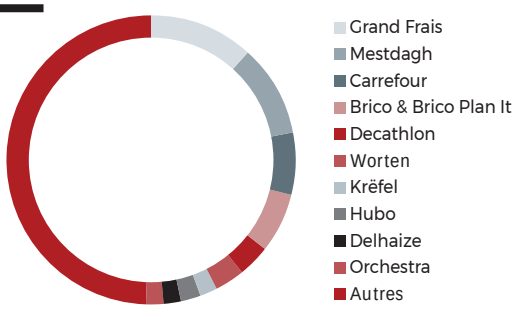


CROISSANCE DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION

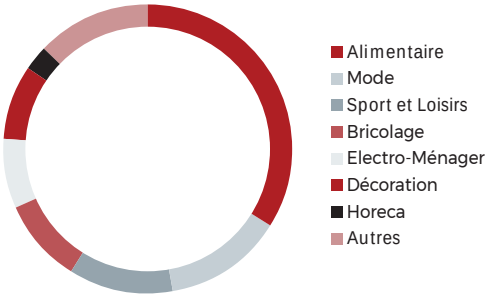


* Pour 2017/2018, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2019.

TOP 10 DES LOCATAIRES



COMPLÉMENTARITÉ DES SECTEURS



40,9 millions EUR
Revenus locatifs annuels

26,7 millions EUR
Résultat EPRA

3,40 EUR brut par action
Dividende en croissance régulière

> 300
Locataires

103
Immeubles

Historique

2006
Création d'Ascencio.

Agrément en tant que SICAFI.

2007
Entrée en bourse.

Acquisition de 8 sites principalement en région liégeoise et composés à 90 % de commerces.

Acquisition d'un retail park à Hannut.

Acquisition de 29 immeubles de commerce en Wallonie.

2008
Acquisition d'un retail park à Jemappes.

2010
Ouverture de la succursale française.

Adoption du statut SIIC.

Acquisition de 7 magasins « Grand Frais ».

2011
Augmentation de capital à concurrence de 40 millions EUR.

Acquisition de 5 magasins « Grand Frais ».

Acquisition d'un retail park en Vente en Etat Futur d'Achèvement au Pontet (région d'Avignon).

Acquisition du retail park « Le Parc des Bouchardes » à Macon.

Acquisition d'un projet de retail park à Saint-Aunès (Montpellier).

2012
Augmentation de capital à concurrence de 2.425.282 EUR par apport en nature de 5 immeubles.

Acquisition d'un retail park à Rots (Caen).

Acquisition de 2 magasins « Grand Frais ».

Ouverture du retail park au Pontet.

Ouverture retail park à Saint-Aunès.

2013
Acquisition d'un retail park à Cormontreuil (Reims).

Acquisition d'une trentaine de cellules commerciales réparties sur 5 sites attenants aux shoppings Cora (Anderlecht, Châtelineau, La Louvière, Messancy et Rocourt).

Acquisition du retail park « Les Portes du Sud » (Chalon-Sur-Saône).

2014
Ascencio est agrée en qualité de SIR publique.

Augmentation de capital à concurrence de 81.502.605 EUR.

Acquisition de 5 nouvelles cellules commerciales sur le retail park de Rots.

2015
Vente du Grand Bazar (shopping center) à Verviers.

Acquisition de 3 magasins « Grand Frais » (au sud-ouest de Paris, en Gironde et au nord de Bourg-en-Bresse).

Acquisitions de 4 immeubles commerciaux en France (Bourgouin-Jallieu, Isle d'Abeau, Chanas et Choisey).

Acquisition du Retail Park « Bellefleur » à Couillet.

Acquisition du magasin « Go Sports » sur le site du shopping Cora de Messancy en complément des cellules déjà acquises en 2014.

Ascencio offre la possibilité à ses actionnaires de recevoir le dividende sous forme d'actions nouvelles, ce qui entraîne une augmentation des fonds propres.

Achèvement de la construction du 2ème bâtiment à Hamme-Mille.

2016
Acquisition du site commercial des Papeteries de Genval abritant plus de 30 enseignes.

Cession de 16 emplacements non stratégiques.

Acquisition du magasin « BUT » de Houdemont (Nancy).

Cession d'un entrepôt à Heppignies.

Agrandissement d'une cellule commerciale à Caen.

Acquisition de 3 magasins « Worten » en Espagne (Madrid, Barcelone et Valence).

Évènements de l'exercice

2017

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

2018

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

Évènement important postérieur à la clôture de l'exercice

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

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

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

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

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

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

Recherche et développement

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

Risques et incertitudes

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

Utilisation des instruments financiers

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

L'utilisation des instruments financiers (qui fait l'objet de la section « risques financiers » dans la section « facteurs de risques » du présent rapport annuel) est détaillée dans les notes annexées aux états financiers consolidés. Les éléments suivants y sont présentés : structure de la dette, risque de taux d'intérêt, risque lié à l'évolution des marges de crédit, risque de liquidité financière, risque de contrepartie financière et risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement.

Stratégie – Immobilier commercial de périphérie

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

Évolution des modes de consommation

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

La qualité avant tout

Dépositaire d'une expertise reconnue en matière d'immobilier commercial, Ascencio se concentre sur une gestion proactive de son patrimoine existant et veille à réaliser de nouveaux investissements de qualité. Objectif de la démarche : générer une croissance régulière du résultat, du cash-flow et de la valeur par action. Au-delà des habituels examens de due diligence, les actifs potentiels sont analysés sous l'angle des qualités intrinsèques du bâtiment (y compris celles liées à sa performance énergétique) mais aussi leur localisation, leur accessibilité, la qualité des locataires qui les occupent et, comme écrit plus haut, des exigences de l'omnicanalité. Dans un souci de cohérence géographique, Ascencio se concentre aujourd'hui sur les zones situées en périphérie des villes belges, françaises ou espagnoles. A l'avenir, Ascencio pourrait élargir son champ d'action à d'autres pays de la zone euro après en avoir analysé les potentialités en termes commerciaux mais aussi financiers et fiscaux.

Performances opérationnelles

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

Pérenniser le développement sur le long terme

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

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

Offrir des dividendes stables

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



Désinvestissements stratégiques

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

Augmenter le taux d'occupation

Afin d'assurer la pérennité de ses revenus, Ascencio veille à maintenir dans la durée le plus haut taux d'occupation possible de son portefeuille. Pour y parvenir, l'entreprise poursuit une politique commerciale visant à anticiper les départs possibles de certains locataires et à retrouver d'autres enseignes susceptibles de reprendre rapidement les lieux libérés en occupation. La connaissance de son marché et des enseignes qui y évoluent est une compétence essentielle d'Ascencio.

Choisir des locataires de qualité

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

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

Rapport immobilier

Le marché immobilier du retail

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN BELGIQUE[1]

Indicateurs macro-économiques

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

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

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

Source : Oxford Economics Eurostat.

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

Marché du retail

Prise en location

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

En ce qui concerne le commerce de périphérie, ce dernier a été en 2017 comme prévu nettement plus calme qu'en 2016 avec 185.000 m² pris en occupation, soit un recul de 23,7 % en base annuelle. Ceci est principalement dû à l'absence de nouvelles livraisons de grande taille. Cependant, plusieurs enseignes demeurent très actives : Carrefour a réalisé 8 transactions pour un total de 12.371 m², tandis que Basic Fit poursuit sa croissance avec 3 nouvelles ouvertures pour un total de 3.852 m². L'effet des ouvertures de nouveaux parcs commerciaux jouant moins, sur les neuf premiers mois de 2018, la diminution se poursuit avec seulement 84.212 m² pris en location en Retail park, et ce malgré l'expansion des enseignes à bas prix. La dernière partie de l'année se montrant souvent nettement plus dynamique, les chiffres finaux de l'année devraient être proches de ceux de 2017 grâce aux ouvertures de l'Ikea Retail Park à Arlon et au The Leaf à Ternat, entre autres.

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

Source : JLL.

Loyer

Le segment du commerce de périphérie résiste mieux que les autres segments en Belgique et la plupart des emplacements affichent des valeurs locatives stables par rapport à l'année précédente, voire en légère augmentation dans certains segments en Flandre. Dans le Nord du pays et à Bruxelles, les loyers des meilleurs emplacements se situent entre 100 EUR et 175 EUR / m² / an tandis qu'en Wallonie les loyers se situent entre 130 EUR et 155 EUR / m² / an.

LOYERS « PRIME » (EUR/M²/MOIS)	2018 (9 MOIS)	2017	2016
Centres-villes	1400-1950	1400 – 2000	1600 – 2000
Centres commerciaux	1000-1500	1000 - 1600	1000 – 1600
Retail parks	130-175	130 - 175	130 – 175

Source : JLL.

Transactions et tendances locatives

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

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

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

Marché de l'investissement et perspectives

Taux de rendement

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



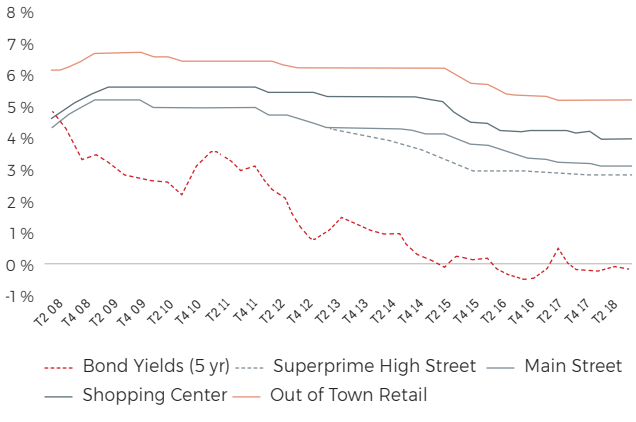
Volume d'investissement & transactions

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

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

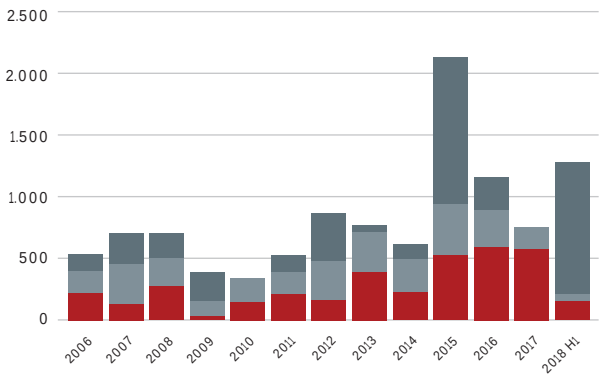
Les principales transactions en commerce de périphérie sont : Viva Shopping Waregem vendu par Redevco (24 M EUR), Retail Park Peruwelz acheté par la SIR WEB (11 M EUR) et le Parc de la Madeleine à Jumet également vendu par Redevco.

TAUX DE RENDEMENT (EN %)



Source : Cushman & Wakefield.

VOLUME D'INVESTISSEMENT (MILLIARDS EUR)



Source : Cushman & Wakefield.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE[2]

Indicateurs macro-économiques

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

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

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

Marché du retail

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

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

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

POPULATION	< 500 M²	500 - 1.000 M²	1.000 - 2.000 M²	> 2.000 M²
< 100.000 habitants	125-150	80-130	70-120	60-120
100.000-300.000 habitants	180-200	120-150	100-140	90-130
> 300.000 habitants	180-200	120-150	100-140	90-130
Métropole régionale	200-270	150-200	140-170	110-150
Ile-de-France	270-350	160-270	140-210	100-160

Source : JLL.

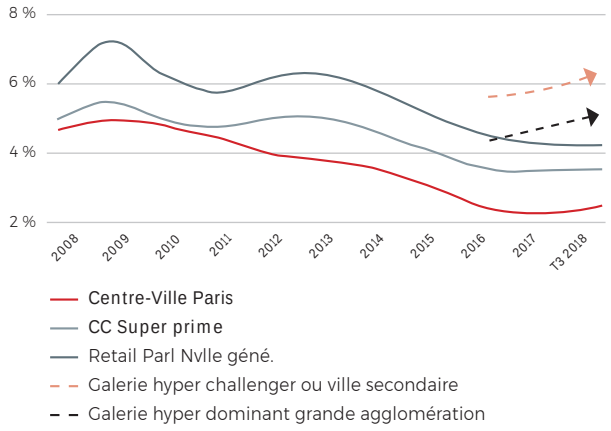
Marché de l'investissement et perspectives

Taux de rendement

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

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

TAUX DE RENDEMENT PRIME (EN %)



Source : Cushman & Wakefield.

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

Volume d'investissement et transactions

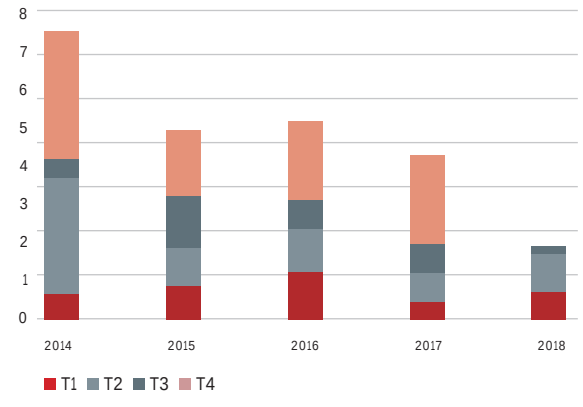
C'est avec un volume total de 3,6 milliards d'euros investis en immobilier de commerce que l'année 2017 s'est terminée, un résultat en deçà des trois années précédentes mais un volume qui reste toutefois supérieur à l'activité des années 2008/2013 et à la moyenne de la décennie (+2 %).

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

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

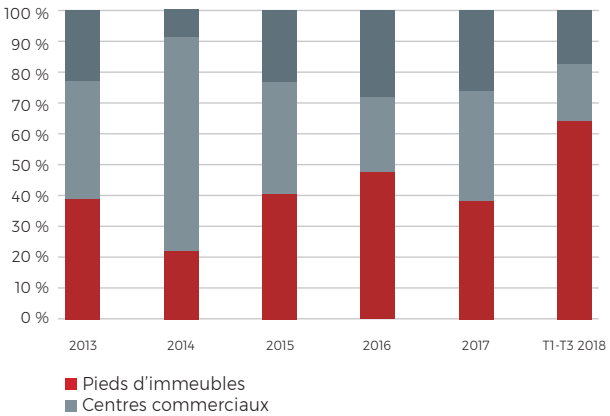
RETAIL PARKS	GLA	VENDEUR	ACHETEUR	PRIX APPROX.
Channel Outlet Store (Coquelles) + Usine Roubaix (Roubaix)	33.000 m²	Unibail Rodamco	Primonial	85 M EUR
Village de Marques (Coutras)	22.000 m²	Vinci Immobilier	In Wind	80 M EUR
Retailpark – 211 Route de Grenoble (Saint Priest)	26.000 m²	-	Imocompartners	37 M EUR

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE (EN MILLIARDS EUR)



Source : JLL.

VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



Source : JLL.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN ESPAGNE[3]

Indicateurs macro-économiques

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

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

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

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

Marché du retail

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

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

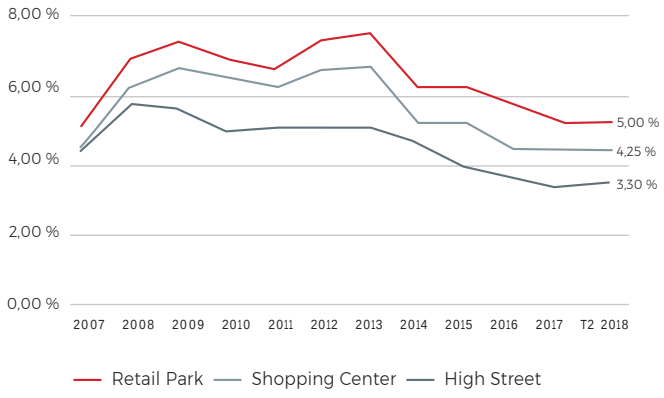
Marché de l'investissement et perspectives

Un flux important de capitaux vers l'Espagne a été observé depuis trois ou quatre ans. En ce qui concerne le marché immobilier, l'intérêt s'est majoritairement porté sur les produits « prime » , relativement rares du côté de l'offre. Pour ce qui est des sites plus secondaires, malgré la prudence des acquéreurs potentiels, les conditions de financement favorables contribuent positivement aux engagements sur ce segment.

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

Taux de rendement

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



Source : Cushman & Wakefield.

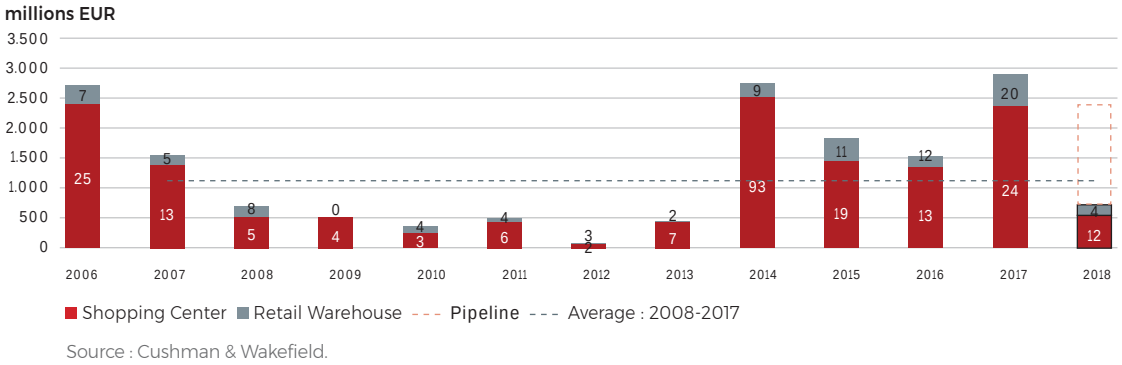
[3] Les données et graphiques ci-dessous ont été communiqués par l'expert immobilier d'Ascencio, étant sur l'Espagne Cushman & Wakefield.

Volume d'investissement

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

RETAIL PARKS	GLA	VENDEUR	ACHETEUR	PRIX APPROX.
Parque Galaria, Pamplona	4.100 m²	Lar España	AEW	11,5 M EUR
Milenium, Majadahonda, Madrid	11.350 m²	Procinco	Ores	31,6 M EUR
Parc Valles, Terrassa, Barcelona	45.200 m²	Pradera	Frey	82,5 M EUR
Rivas Futura Retail Park, Madrid	36.900 m²	Credit Suisse	Lar España	61,6 M EUR

RETAIL INVESTMENT VOLUMES



Source : Cushman & Wakefield.



CONCLUSION

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

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

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

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

Tendances du marché locatif et commerce de périphérie

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

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

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

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





Portefeuille en bref

CHIFFRES CLÉS

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

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

Sa juste valeur[4] s'élève à 619,0 millions EUR au 30 septembre 2018 contre 609,7 millions EUR un an plus tôt.

	SUPERFICIE (M²)		JUSTE VALEUR (000 EUR)	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Belgique	289.674	293.337	380.094	377.567
France	113.991	113.945	205.635	203.203
Espagne	12.253	12.253	33.300	28.923
TOTAL	415.918	419.535	619.029	609.693

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

Investissements de l'exercice

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

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

Désinvestissements de l'exercice

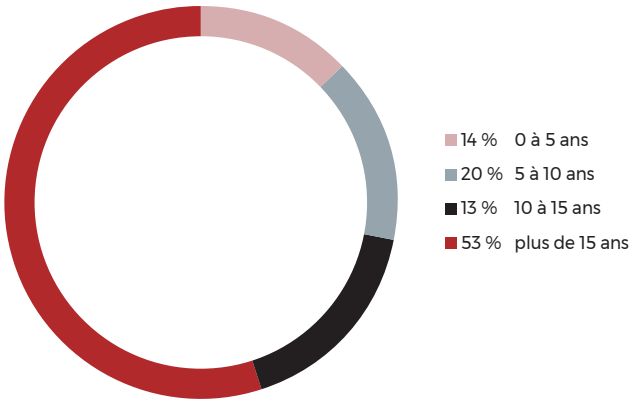
Le 9 mars 2018, Ascencio a cédé l'immeuble mixte (bureau et entrepôts) de 9.259 m² situé à Overijse, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

Variation de valeur à périmètre constant

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

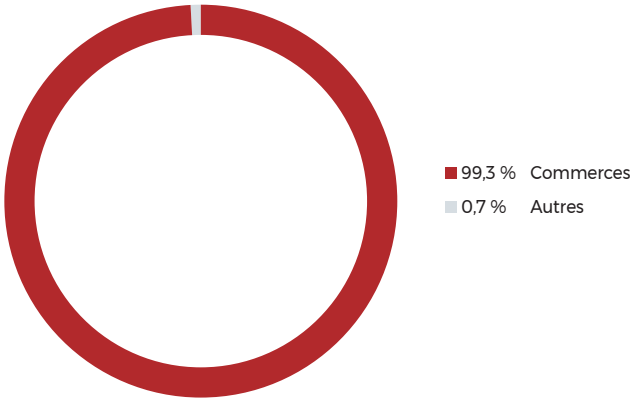
[4] Hors projets en développement.

ÂGE DES BÂTIMENTS

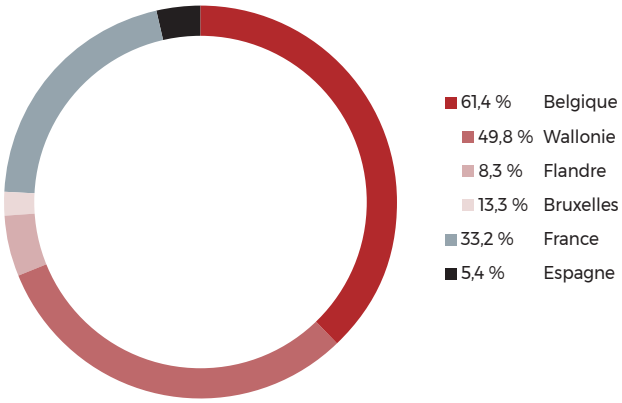


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

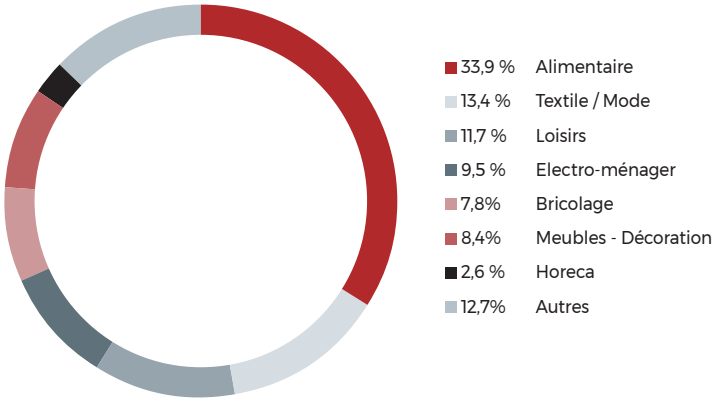
RÉPARTITION SECTORIELLE[1]



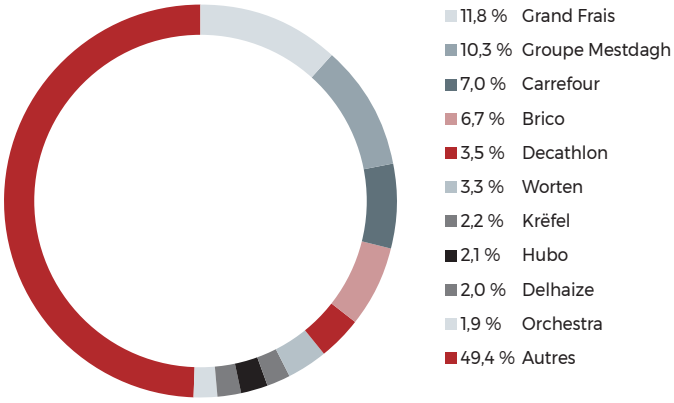
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE[1]



RÉPARTITION AU SEIN DES COMMERCES[2]



RÉPARTITION DES LOCATAIRES[2]



[1] Répartition établie sur base de la juste valeur.
[2] Répartition établie sur base des loyers perçus.



VALEUR ASSURÉE

Conformément à la législation SIR, la Société et ses filiales souscrivent pour l'ensemble de leurs immeubles à une couverture d'assurance adéquate. Au 30 septembre 2018, la valeur assurée représente 49,7 % de la juste valeur du portefeuille[5]. Cette couverture répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

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

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

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

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

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

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

GESTION OPÉRATIONNELLE

La société entend développer et gérer son portefeuille immobilier activement.

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

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

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

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



L'équipe de Portfolio Management assure l'optimisation de la gestion administrative. A cet effet, l'équipe prend en charge la gestion des problèmes administratifs et juridiques, la coordination et la signature des baux, les états des lieux, les renouvellements de baux, les décomptes et la refacturation des charges, le suivi des procédures des loyers impayés, la communication au quotidien avec les locataires, la gestion des sinistres, la gestion de la base de données, le suivi des obligations des preneurs d'une manière générale.

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

L'équipe juridique est le référent pour toute question juridique immobilière. Chargée d'identifier les risques et de rechercher les solutions, elle est l'interlocutrice privilégiée des équipes opérationnelles. Pour assurer le suivi et le respect des contraintes réglementaires, l'équipe juridique prend également en charge la rédaction des différents contrats immobiliers et la gestion des contentieux.

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

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

Les missions confiées consistent selon les cas en :

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

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



Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la France sont :

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

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

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la Belgique sont :

- la société PaM's, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à Bruxelles (1150), avenue de Tervueren 242A, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0686.856.010 ;
- la société SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER-CONSEIL (Devimo-Consult en abrégé), société anonyme dont le siège social est situé à Bruxelles (1140), avenue Jules Bordet 142, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0423.855.455 ;
- la société CUSHMAN & WAKEFIELD, société en nom collectif dont le siège social est situé à Bruxelles (1000), avenue des Arts 56, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.915.383 ;
- Jacques Berns, personne physique, dont les bureaux sont sis à Messancy (6780), rue du Dolberg 15, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0724.427.474.

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

Bail commercial type

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

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

Une garantie locative est demandée au preneur afin de préserver l'intérêt d'Ascencio et de garantir le respect des obligations imposées par le contrat de bail. Cette garantie constituée sous la forme d'une garantie bancaire à première demande ou d'un dépôt de garantie représente généralement trois mois de loyer.



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

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

Les baux commerciaux sont soumis en Belgique à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. En France le statut des baux commerciaux est réglé par le code de commerce. Ce dernier a récemment été modifié par la loi « Pinel ».

En Espagne, les baux commerciaux sont soumis à la loi 29/1994 du 24 novembre 1994 appelée « Ley de arrendamientos urbanos » ou en abrégé « ULA ». Cette loi n'est néanmoins que supplétive par rapport à la volonté des parties qui prédomine en Espagne.

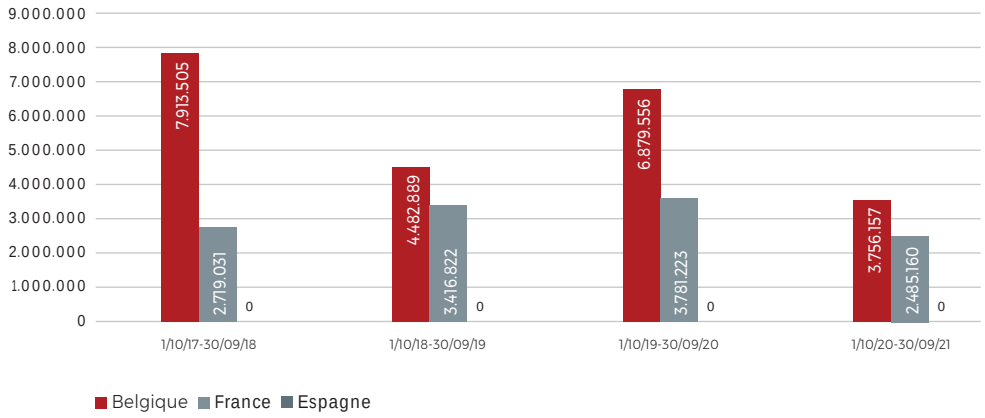
Valeur locative estimée (VLE)

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

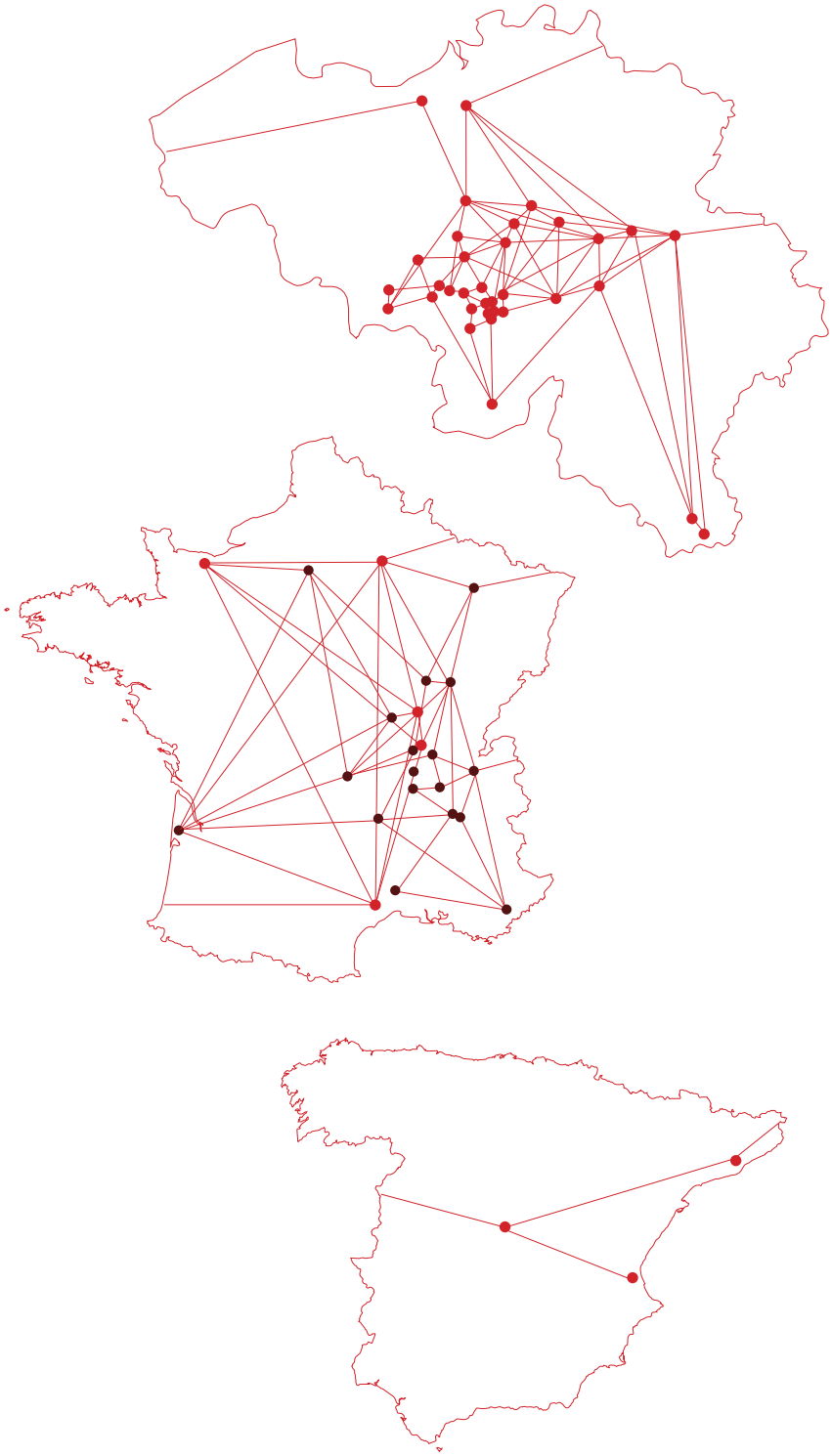
Pour plus d'informations sur les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers indépendants et sur le processus de valorisation, nous renvoyons à la note 6 des annexes aux comptes consolidés.

DURÉE RÉSIDUAIRE DES CONTRATS

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



Portefeuille consolidé d'Ascencio[6]



PORTEFEUILLE
PAR PAYS

Belgique

380 millions EUR de juste valeur
61,4 % du portefeuille total
289.674 m²

France

206 millions EUR de juste valeur
33,2 % du portefeuille total
113.991 m²

● Retail park
● « Grand Frais »

Espagne

33 millions EUR de juste valeur
5,4 % du portefeuille total
12.253 m²

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

IMMEUBLES COMMERCIAUX BELGIQUE - DISPONIBLES À LA LOCATION

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
BELGIQUE							
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Ensemble immobilier comprenant 2 surfaces commerciales	2000	2.955 m²	269	100 %	269	248
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grande surface alimentaire intégrée dans un ensemble commercial	2000	2.386 m²	160	100 %	160	179
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Commerce d'ammeublement	1962	1.061 m²	137	100 %	137	101
Anderlecht (1070) Digue du Canal 112-113	Grande surface alimentaire	2018	1.977 m²	260	100 %	260	257
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Commerce d'électro-ménager	2006	1.810 m²	283	100 %	283	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grande surface alimentaire	1971	2.685 m²	246	100 %	246	242
Boncelles (4100) Route du Condroz 20-24	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1995	3.000 m²	507	100 %	507	437
Boncelles (4100) Rue de Tilff 114	Bâtiment comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	2004	597 m²	119	100 %	119	99
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grande surface alimentaire	1978	1.525 m²	94	100 %	94	114
Bruges (8000) Legeweg 160	Surface commerciale	1995	999 m²	84	100 %	84	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grande surface alimentaire	1973	2.237 m²	203	100 %	203	179
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grande surface alimentaire	1998	2.500 m²	162	100 %	162	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grande surface alimentaire	1993	1.924 m²	113	100 %	113	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	23.183 m²	2.322	100 %	2.322	2.185

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1970	2.726 m²	265	100 %	265	246
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Petites surfaces commerciales incluses dans un centre commercial	1990	294 m²	39	100 %	39	51
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2014	17.008 m²	1.803	90 %	1.999	1.892
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grande surface de bricolage	2005	2.495 m²	172	100 %	172	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grande surface alimentaire	1970	3.090 m²	376	100 %	376	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bâtiment comprenant une grande surface alimentaire et une surface de bricolage	1983	4.356 m²	399	100 %	399	357
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grande surface alimentaire	1992	3.980 m²	0	0 %	0	0
Frameries (7080) Rue Archimède	Grande surface alimentaire	1978	2.180 m²	158	100 %	158	152
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Bâtiment comprenant deux surfaces commerciales	1976	2.095 m²	191	100 %	191	178
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grande surface alimentaire	1960	2.889 m²	311	100 %	311	274
Genval (1332) Square des Papeteries	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2015	10.257 m²	1.540	85 %	1.804	1.716
Gerpinnes (6280) Route de Philippeville 138	Ensemble commercial comprenant plusieurs enseignes	2000	7.981 m²	576	100 %	576	519
Gerpinnes (6280) Route de Philippeville 196	Grande surface alimentaire	1979	3.369 m²	289	100 %	289	335
Gerpinnes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Bâtiment commercial comprenant deux enseignes	1988	1.500 m²	135	100 %	135	146
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grande surface alimentaire	1975	1.957 m²	151	100 %	151	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grande surface alimentaire	1989	2.725 m²	245	100 %	245	232
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grande surface alimentaire	1972	1.323 m²	72	100 %	72	79
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grande surface alimentaire	1977	2.431 m²	180	100 %	180	207
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2013	3.696 m²	308	88 %	350	340
Hannut (4280) Route de Huy 54	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	9.719 m²	617	72 %	860	892

SITES (AU 30/09/2018, TOUS LES SITES BELGES SONT DÉTENUS PAR ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble immobilier comprenant trois surfaces commerciales	2000	3.431 m²	359	100 %	359	319
Hannut (4280) Route de Landen	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2000	1.888 m²	163	100 %	163	195
Hoboken (2660) St Bernardsesteenweg 586	Grande surface alimentaire	1988	4.620 m²	429	100 %	429	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Bâtiment commercial	2002	1.969 m²	181	100 %	181	158
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1986	2.760 m²	203	100 %	203	220
Jemappes (7012) Av. Maréchal Foch 934	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	1966	9.926 m²	627	95 %	663	583
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Centre commercial comprenant plusieurs enseignes	2006	1.553 m²	142	100 %	142	141
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grande surface alimentaire	1987	2.245 m²	148	100 %	148	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grande surface alimentaire	1975	1.730 m²	168	100 %	168	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grande surface alimentaire	1965	2.309 m²	224	100 %	224	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Commerce d'électro-ménager	1991	1.000 m²	96	100 %	96	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Ensemble immobilier comprenant plusieurs enseignes dans un centre commercial important	1990	24.758 m²	2.562	100 %	2.562	2.328
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Bâtiment commercial comprenant plusieurs enseignes	2001	1.638 m²	299	100 %	299	256
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grande surface alimentaire	1976	2.600 m²	125	100 %	125	156
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Ensemble commercial comprenant des enseignes de l'équipement de la maison	2006	3.463 m²	206	75 %	275	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Centre commercial comprenant une surface commerciale et une de bricolage	1991	2.290 m²	154	100 %	154	160
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Ensemble commercial comprenant notamment une surface de bricolage	2002	5.621 m²	450	100 %	450	420

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

IMMEUBLES COMMERCIAUX FRANCE - DISPONIBLES À LA LOCATION

SITES (AU 30/09/2018, LES SITES FRANÇAIS SONT DÉTENUS PAR DES FILIALES À 100 % OU PAR LA SUCCURSALE FRANÇAISE DE ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
FRANCE							
Bourgoin Jallieu Rue Edouard Branly 1 (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Ensemble immobilier comprenant trois surfaces commerciales	1975	4.961 m²	454	100 %	454	454
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127 (détenu par la SCI Candice Brives)	Grande surface alimentaire	2006	1.576 m²	255	100 %	255	255
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retail Park	2010	11.675 m²	1.309	98 %	1.339	1.352
Chanas Lieu dit Les Etises (détenu par la SCI du Rond Point)	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	1997	1.750 m²	112	100 %	112	112
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux Rue Pasteur (détenu par la SCI du Rond Point)	Grande surface alimentaire	2002	1.394 m²	315	100 %	315	285
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2005	1.510 m²	324	100 %	324	303
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (détenu par la SCI Clermont St Jean)	Grande surface alimentaire	2006	1.538 m²	311	100 %	311	298
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	Retail Park	2008	13.471 m²	1.426	100 %	1.426	1.372
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la succursale française)	Retail Park	2009	11.618 m²	1.332	97 %	1.372	1.349
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (détenu par la SCI Les Halles de Crèches)	Grande surface alimentaire	2009	1.403 m²	196	100 %	196	192
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (détenu par la SCI Echirolles Grugliasco)	Grande surface alimentaire	2006	1.742 m²	338	100 %	338	319
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume (détenu par la SCI ZTF Essey les Nancy)	Grande surface alimentaire	2007	1.460 m²	227	100 %	227	227
Guyancourt (78280) Rt. de Dampierre et rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	Grande surface alimentaire	2015	1.794 m²	563	100 %	563	563
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (détenu par la succursale française)	Commerce d'électro-ménager	2014	7.000 m²	600	100 %	600	650

SITES (AU 30/09/2018, LES SITES FRANÇAIS SONT DÉTENUS PAR DES FILIALES À 100 % OU PAR LA SUCCURSALE FRANÇAISE DE ASCENCIO SCA)	DESCRIPTION	ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION	SURFACE	LOYER CONTRACTUEL (000 EUR)	% OCCUPATION	LOYER CONTRACTUEL + VLE SUR INOCCUPÉS (000 EUR)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE) (000 EUR)
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Grande surface alimentaire	2006	1.226 m²	250	100 %	250	229
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Ensemble immobilier comprenant deux surfaces commerciales	2013	1.050 m²	148	100 %	148	148
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	Grande surface alimentaire	2007	1.408 m²	271	100 %	271	262
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (détenu par la SCI Harfleur 2005)	Grande surface alimentaire	2006	1.545 m²	215	100 %	215	187
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6 (détenu par la succursale française)	Retail Park	2012	6.185 m²	235	100 %	235	324
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	Grande surface alimentaire	2010	1.585 m²	233	100 %	233	220
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Côte)	Grande surface alimentaire	2010	1.649 m²	269	100 %	269	239
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (détenu par la SCI du Mas des Abeilles)	Grande surface alimentaire	2003	1.511 m²	222	100 %	222	210
Rots (14980) Delle de la Croix (détenu par la succursale française)	Retail Park	2011	19.629 m²	2.222	100 %	2.222	2.181
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200 (détenu par la SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retail Park	2012	9.726 m²	1.210	100 %	1.210	1.194
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray Avenue Zanaroli 18 (détenu par la SCI Seynod Barral)	Grande surface alimentaire	2004	1.062 m²	206	100 %	206	206
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (détenu par la SCI Kevin)	Grande surface alimentaire	1992	1.195 m²	199	100 %	199	191
Teste de Buch (33260) Avenue de Binghampton (détenu par la SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grande surface alimentaire	1997	1.922 m²	323	100 %	323	323
Viriat (01440) Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	Grande surface alimentaire	2009	1.406 m²	178	100 %	178	178
TOTAL COMMERCES FRANCE			**113.991 m²**	13.943	**99,5 %**	14.013	13.823

IMMEUBLES COMMERCIAUX ESPAGNE - DISPONIBLES À LA LOCATION

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

IMMEUBLES NON-COMMERCIAUX - DISPONIBLES À LA LOCATION

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

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

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

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

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

Rapport des experts[7]

Bruxelles le 30 septembre 2018.

Cher Monsieur, Chère Madame,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

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

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

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

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

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

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR).

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

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

Pour les immeubles évalués en France le taux de mutation est généralement de 1,8 % quand l'immeuble a moins de 5 ans et de 6,9 % dans tous les autres cas.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2018 s'élève à :

642.266.000 EUR

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

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

Après déduction de respectivement 2,5 % pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8 %/6,9 % pour les immeubles détenus en France et 2,5 % pour les immeubles détenus en Espagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une « Fair Value » de :

619.029.000 EUR

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

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

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

Ardalan Azari

Associate
Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Belgique

Rod Scrivener MRICS

Director
Valuations and Consulting

Jones Lang LaSalle

Pieter Paepen MRICS

Senior Director
Valuation Services

CBRE

Tony Loughran MRICS

Partner – Head of Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Espagne

Valérie Parmentier MRICS

Director – Valuation France

Cushman & Wakefield France

Christophe Adam MRICS

Directeur des Régions

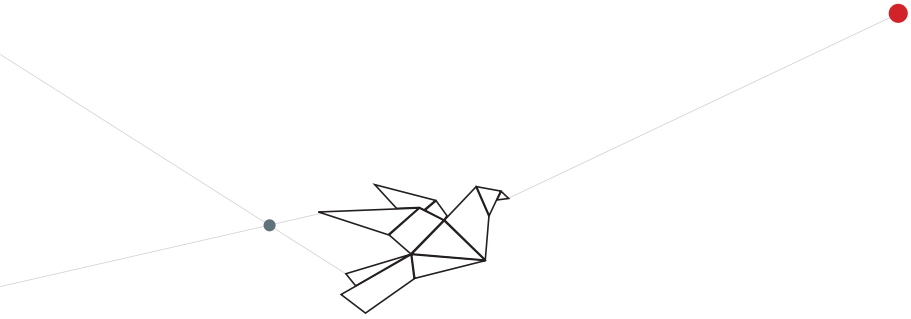
Jones Lang LaSalle Expertises France

Synthèse des comptes consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS ANNUELS DE L'EXERCICE 2017/2018

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les éléments non monétaires du compte de résultats comprennent

- + 4,1 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40), résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts ;
- + 3,3 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,1 million EUR d'impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5 %) des plus-values latentes sur les actifs français.

Le **résultat net** s'établit à 34,02 millions EUR contre 41,20 millions EUR au 30 septembre 2017.

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

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2018

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

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

À l'actif

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

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

Au passif

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

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

Les dettes financières à moins d'un an comprennent

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

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

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

Deloitte.



Ascencio SCA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2018

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Ascencio SCA relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2018

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre société, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de Ascenio SCA (la « société »), comprenant le bilan au 30 septembre 2018, ainsi que le compte de résulats, l'état du résultat global, un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date et l'état des variations des capitaux propres, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives, dont le total du bilan s'élève à 607.599 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 34.024 (000) EUR.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a-t-il traité le point clé de l'audit ?
Valorisation des immeubles de placement	
• Ascencio SCA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 444 millions au 30 septembre 2018 représentant 73% du total du bilan. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. • Ascencio SCA utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont nommés par la Direction de la Société. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère la Société. • Le portefeuille (à l'exclusion des projets de développement) est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en compte en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liées aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • La valorisation du portefeuille est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjugué au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.	• Nous avons évalué le processus de revue et d'approbation du travail des experts immobiliers mis en place par la Société. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers. • Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobiliers, en particulier en ce qui concerne le taux de capitalisation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation et les loyers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliqué à ces transactions. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers: note 1, informations générales et méthodes comptables et Note 6, Immeubles de placement.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés qui devrait être mentionnée dans notre rapport.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- L'organe de gestion du 1er février 2018 a pris une décision qui a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés. La décision de l'organe de gestion porte sur la demande de diminution des loyers de cinq magasins Carrefour Market exploités par la société Mestdagh SA mais détenus par Ascencio SCA et a les conséquences patrimoniales suivantes :
  - Réduction du loyer pour un des cinq magasins pour un montant de 24.348 EUR sur une base annuelle.

Zaventem, le 20 décembre 2018

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander