

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL Information réglementée

Le 11 juin 2015
Sous embargo jusqu'à 17h40

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2014-2015

- Poursuite de la croissance du portefeuille :
Juste valeur des immeubles de placement de 520 millions EUR, en augmentation de 42 millions EUR par rapport au 30 septembre 2014
- Résultat d'exploitation de 14,4 millions EUR (+ 8,4 %) et résultat net courant de 10,6 millions EUR (+ 15,5%)
- Résultat net courant par action de 1,72 EUR¹
- Taux d'occupation de 98,0% au 31 mars 2015
- Taux d'endettement consolidé de 43,5% au 31 mars 2015

1. Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 123 immeubles répartis sur la Belgique et la France pour une surface totale de 422.000 m² et une juste valeur de 520 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que le groupe Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (France), Delhaize, Lidl. Les enseignes Brico/Brico Plan It, Decathlon, Kréfel, Mr. Bricolage, Hubo, Zeeman, Leader Price et Conforama (France) sont d'autres locataires importants de la SIR.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 372 millions EUR au 31 mars 2015 (cours de l'action à cette date : 60,22 EUR).

¹ La comparaison des données par action est impactée par les nouvelles actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée le 31 mars 2014 et dans le cadre du dividende optionnel réalisé le 26 février 2015

2. Rapport de gestion intermédiaire

2.1. Analyse des résultats

Compte de résultats consolidé - schéma analytique

Résultats consolidés (000 EUR)	31/03/2015	31/03/2014
Revenus locatifs	17.156	15.733
Réductions de valeur sur créances	-73	-68
Charges non refacturées	-137	-3
Résultat immobilier	16.946	15.661
Autres recettes et frais d'exploitation	-29	-61
Charges immobilières	-1.018	-1.024
Frais généraux	-1.478	-1.275
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	14.421	13.301
<i>Marge d'exploitation</i>	84,1%	84,5%
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	1	9
Charges d'intérêts	-3.288	-3.467
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-148	-76
Impôts sur le résultat courant	-346	-557
Résultat net courant²	10.641	9.210
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	11
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-940	-285
Autre résultat sur portefeuille	90	0
Résultat sur le portefeuille	-850	-274
Impact IAS 39 (Variation de la juste valeur des IRS)	280	-1.182
Impôts différés	-203	0
Exit Tax	-43	-1.192
Résultat net	9.825	6.562

Résultats par action (EUR)	31/03/2015	31/03/2014
Résultat net courant par action (EUR)	1,72	2,18
Résultat net par action (EUR)	1,59	1,55
Nombre d'actions	31/03/2015	31/03/2014
Nombre moyen pondéré d'actions	6.182.768	4.226.061
Nombre total d'actions existantes	6.182.768	4.226.061

² Résultat net hors impact IAS 39 et IAS 40

La baisse du résultat net courant par action trouve son origine dans la dilution consécutive aux augmentations de capital de mars 2014 et de février 2015.

Les revenus locatifs du premier semestre de l'exercice ont atteint 17,2 millions EUR, soit une augmentation de 9% par rapport au premier semestre de l'exercice 2013/2014.

Cette progression résulte des importants investissements réalisés

- durant l'exercice précédent : acquisition d'un retail park à Chalon-sur-Saône en décembre 2013 et acquisition d'un portefeuille de moyennes surfaces spécialisées sur les sites des shopping Cora d'Anderlecht, de Châtelineau, de la Louvière, de Messancy et de Rocourt en décembre 2013 ;
- durant l'exercice en cours : acquisition d'un retail park à Couillet et de quatre immeubles commerciaux en Belgique et en France en mars 2015.

A périmètre constant, les loyers sont stables (-0,1%).

Le résultat immobilier est en progression de 8,2% suite à la hausse des revenus locatifs.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 14,4 millions EUR (13,3 millions EUR pour le premier semestre de l'année passée), soit une progression de 8,4%. La marge d'exploitation s'établit à 84,1%.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 3,3 millions EUR en léger recul par rapport au 31 mars 2014, suite à l'augmentation de capital de mars 2014 et au renforcement des fonds propres de février 2015 lié au dividende optionnel. Le coût moyen d'endettement est de 3,73% (marges incluses) sur les six premiers mois de l'exercice.

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en décembre au groupe Cora, exploités par une filiale à 100% d'Ascencio n'opérant pas sous statut SIR jusqu'en décembre 2014 et à la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le résultat net courant s'élève au 31 mars 2015 à 10,6 millions EUR, soit une progression de 15,5% par rapport au premier semestre de l'année passée. Le résultat net courant par action s'établit à 1,72 EUR (2,18 EUR/action au premier semestre de l'exercice précédent, avant impact de l'augmentation du nombre d'actions en mars 2014).

Les éléments non monétaires du compte de résultats s'élèvent à

- - 0,9 million EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) ;
- + 0,3 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,2 millions EUR d'impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

Après déduction des éléments non monétaires et des impôts différés, le résultat net du premier semestre de l'exercice s'établit à 9,8 millions EUR contre 6,6 millions au 31 mars 2014.

2.2. Investissements au cours du premier semestre

Au cours du premier trimestre de l'exercice, Ascencio a procédé à deux acquisitions en Belgique et trois acquisitions en France pour un montant d'investissement total de 39,5 millions EUR :

- le 11 mars 2015, Ascencio a acquis le magasin Go Sports (2.151 m²) situé sur le site du shopping Cora de Messancy. Suite à cette acquisition, Ascencio détient la totalité des moyennes surfaces établies sur ce site commercial.
- le 17 mars 2015, Ascencio a acquis la S.A. Primmodev, propriétaire du nouveau retail park « Bellefleur » de 15.000 m² situé Route de Philippe à Couillet. Ce retail park a été inauguré en février 2014 et abrite essentiellement des enseignes nationales (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Le parc est totalement occupé et dégage un loyer annuel de 1,7 millions EUR.

- en mars 2015, Ascencio a acquis trois immeubles commerciaux en France à Bourgouin-Jallieu, Isle d'Abeau et Chanas pour un montant total de 8,9 millions EUR. Ces immeubles sont entièrement loués (Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, ...). Ils représentent une superficie totale de 7.800 m² et génèrent un revenu locatif annuel de 0,7 million EUR.

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

A périmètre constant, la valeur du portefeuille est stable (-0,2%).

2.3. Désinvestissements au cours du premier semestre

Les 3 novembre 2014 et 22 décembre 2014, Ascencio a cédé deux immeubles semi-industriels situés respectivement à Haren et à Berchem Saint Agathe, pour lesquels un compromis de vente avait été conclu au cours de l'exercice précédent.

La condition suspensive du compromis de vente conclu en mai 2014 avec la Ville de Verviers portant sur la galerie commerciale et les immeubles annexes au centre de Verviers n'a pas été remplie. Ascencio reste donc propriétaire de ces actifs.

2.4. Ratio d'endettement au 31 mars 2015

Le ratio d'endettement s'élève à 43,5% au 31 mars 2015.

Ascencio dispose désormais d'une capacité d'investissement de l'ordre de 70 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50% en vue de poursuivre sa croissance via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique et en France correspondant à sa stratégie et répondant à ses critères de qualité et de rentabilité.

2.5. Actif net par action

Au 31 mars 2015, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 44,49 EUR (contre 45,41 EUR au 30 septembre 2014 avant affectation du résultat et avant augmentation du nombre d'actions résultant du dividende optionnel).

En excluant l'impact non cash de la norme IAS 39 relative à la juste valeur des instruments de couverture, la Valeur d'Actif Net EPRA atteint 47,17 EUR au 31 mars 2015 contre 48,20 EUR au 30 septembre 2014.

2.6. Evénement postérieur au 31 mars 2015

Le 23 avril 2015, Ascencio a acquis un immeuble commercial de 2.100 m² à Choisey (France), occupé par Grand Frais. Cet investissement porte à 15 le nombre de sites « Grand Frais » dans le portefeuille de la SIR.

2.7. Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Annuel 2013-2014. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

2.8. Perspectives

Les résultats enregistrés sur le premier semestre sont en ligne avec les prévisions.

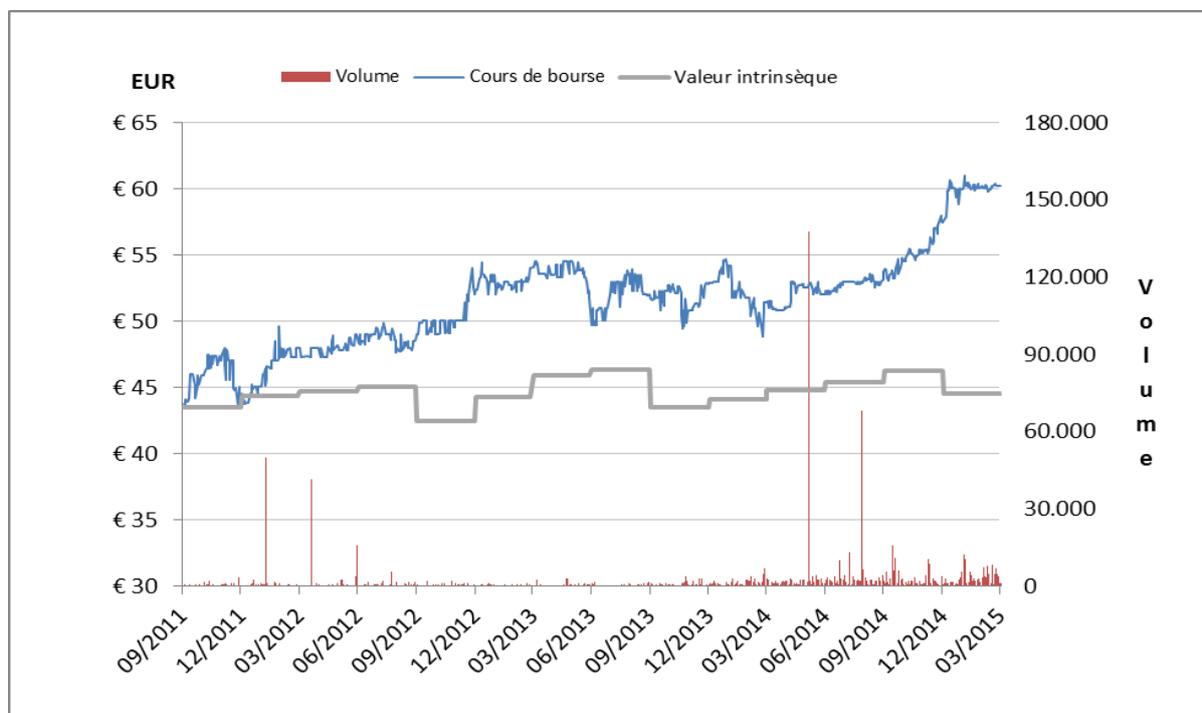
Suite aux récentes acquisitions, Ascencio prévoit que ses revenus locatifs de l'exercice en cours devraient s'élever à 35,4 millions EUR contre 32,7 millions EUR durant l'exercice 2013/2014.

Sur base de ces prévisions, Ascencio vise à distribuer un dividende brut pour l'exercice 2014/2015 au moins égal à 3,00 EUR par action.

Ascencio poursuit l'étude de nouveaux projets d'investissement portant sur des actifs de qualité. Cependant, aucun objectif annuel de volume d'investissements à atteindre n'a été défini par le conseil d'administration du gérant qui analyse chaque opportunité sur base de la pérennité des cash-flows et de la création de valeur pour les actionnaires.

3. Evolution de l'action

3.1 Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque³



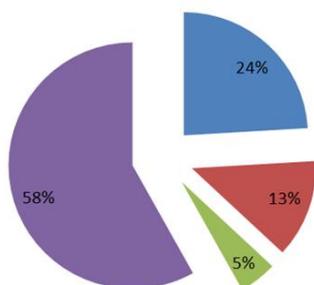
Entrée en bourse le 14 février 2007, l'action Ascencio est actuellement cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles.

Au 31 mars 2015, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 60,22 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une prime par rapport à sa valeur intrinsèque de 35,4 %.

Depuis la signature en mai 2014 d'un contrat de liquidité et d'animation avec Petercam, les volumes traités quotidiennement ont augmenté de manière significative (316.770 actions échangées du 1^{er} octobre 2014 au 31 mars 2015 à comparer à 109.053 actions échangées du 1^{er} octobre 2013 au 31 mars 2014).

3.2 Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2015

■ Famille Mestdagh & sociétés liées ■ AG Finance SA
■ Capfi Dellen Asset Management N.V. ■ Free float



³ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2015 inclus. La valeur intrinsèque couvre la période courant entre deux diffusions de résultats.

4. Rapport immobilier

4.1. Experts immobiliers

L'évaluation trimestrielle du portefeuille a été confiée aux experts Jones Lang LaSalle SPRL, Avenue Marnix 23 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0403.376.874, représenté par Monsieur Arnaud van de Werve, Cushman & Wakefield, Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0418.915.383, représentée par Jérôme Lits, et CBRE, Avenue Lloyd George 7 à 1000 Bruxelles, numéro d'entreprise 0859.928.556, représentée par Pierre Van der Vaeren. Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2015.

4.2. Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2015 s'établit à 519,8 millions EUR (y inclus les projets en cours de développement).

Les immeubles situés en France représentent 31% du portefeuille immobilier.

Au 31 mars 2015, le taux d'occupation s'élève à 98,0%⁴.

Chiffres clés

(000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Valeur d'investissement (hors projets en développement)	532.837	490.330
Juste valeur (hors projets en développement)	518.503	476.755
Loyers contractuels	37.171	33.843
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	37.938	34.652
Rendement brut	6,98%	6,90%
Taux d'occupation en %	98,0%	97,7%

4.3. Répartition du portefeuille (hors projets de développement) par secteur d'activité

(000 EUR)	Superficie (m ²) au 31/03/2015	Juste valeur (000 EUR) 31/03/2015	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2014
Belgique	323.273	355.831	322.251
France	98.779	162.672	154.504
TOTAL	422.052	518.503	476.755

⁴ Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le ratio des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

4.4 Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2015

Commerces	97,1%
Autres	2,9%
<hr/>	<hr/>
Total	100,0%

Wallonie	54%
France	31%
Flandre	11%
Bruxelles	4%
<hr/>	<hr/>
Total	100%

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

Alimentaire	36%
Textile / Mode	14%
Loisirs	10%
Bricolage	10%
Electro-ménager	5%
Décoration / Mobilier	7%
Horeca	2%
Autres	16%
<hr/>	<hr/>
Total	100%

Groupe Mestdagh	9,8%
Carrefour	9,1%
Grand Frais	9,2%
Brico Plan It / Brico	7,1%
Decathlon	3,9%
Top 6-10	9,4%
Top 11-20	9,7%
Autres	41,8%
<hr/>	<hr/>
Total	100,0%

(2) Répartition établie sur base des loyers perçus

4.5. Le marché du retail en Belgique et en France

Le marché de l'immobilier commercial

Les prévisions relatives à l'évolution du produit national brut ont été revues à la hausse au début de l'année 2015. La baisse du prix du pétrole, la faiblesse de l'euro par rapport au dollar et la prolongation d'un environnement de taux d'intérêt très bas ont eu un impact positif sur la capacité de consommation des ménages. Selon l'OCDE, la croissance en Belgique devrait atteindre 1,3% en 2015 et 1,7% en 2016 (après 1,0% en 2014). Pour la France, les prévisions sont les suivantes : 0,8% en 2015 et 1,5% en 2016 (après 0,4% en 2014).

La reprise reste cependant fragile et des crises possibles (par exemple, une faillite éventuelle de la Grèce) pourraient nous replonger en territoire négatif. Au niveau belge, l'absence d'indexation des salaires, le saut d'index et la réforme éventuelle des pensions risquent d'avoir un impact sur la confiance des consommateurs.

Le marché locatif

La prudence est toujours de mise auprès des enseignes dont les chiffres d'affaires sont sous pression. La négociation d'un nouveau bail est une démarche qui prend de plus en plus de temps. Le volume des prises en occupation a donc baissé en 2014. Le rapport de force entre bailleurs et preneurs s'est détérioré au détriment des premiers.

Certaines faillites (Mexx et Mer du Nord) ou réorganisations (Vivarte - La Halle), principalement dans le secteur textile, ont eu un impact non négligeable et induisent une pression sur les loyers. Les enseignes privilégient des emplacements stratégiques et sécurisés.

En Belgique aussi bien qu'en France, les ouvertures de nouveaux programmes de retail parks se poursuivent. Les meilleurs concepts innovants, offrant un maximum de services et une excellente accessibilité, atteignent un bon taux de remplissage.

Parmi les plus belles réalisations en périphérie, on peut noter les sites de Couillet, Braine l'Alleud et Grand Bigard en Belgique et les programmes développés par la Compagnie de Phalsbourg (Waves à Metz) ou par le groupe Frey (Aire des Moissons à Troyes ou Green 7 à Salaise-sur-Sanne) en France.

Le marché de l'investissement

En France, les volumes investis en commerces ont atteint un niveau record de 7,2 milliards d'euros en 2014. Plusieurs grandes opérations immobilières (supérieures à 100 millions d'euros) expliquent ce chiffre notamment la cession de deux portefeuilles de centres commerciaux par Unibail Rodamco à Carmila (la nouvelle structure qui chapeaute les activités de Carrefour Property) et à Wereldhave. Sur le marché des commerces de périphérie, le volume investi en 2014 n'a représenté que 590 millions d'euros et la cession par Icade d'un portefeuille de magasins « Mr Bricolage » fut la plus grosse transaction de l'année 2014 (126 millions d'euros).

En Belgique, le volume des investissements dans l'immobilier commercial a atteint 588 millions d'euros en 2014 et la plus grosse transaction fut le rachat par Wereldhave Belgium du Ring Shopping Kortrijk Noord pour 108 millions d'euros. Pour le reste, on notera également l'acquisition par Vastned retail Belgium d'un magasin H&M sur la Veldstraat à Gand (27,7 M EUR) à un rendement proche de 4% et celle des bureaux et de l'hypermarché de Carrefour à Evere par Teychené (25 M EUR).

Dans l'ensemble, on observe, en Belgique aussi bien qu'en France, encore une légère diminution des taux de rendement « prime » pour les actifs de la meilleure qualité qu'il s'agisse de centres commerciaux, de commerces de centre-ville ou de retail parks.

4.6 Rapport de l'expert

Bruxelles le 31 mars 2015

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément au Chapitre III, Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle, CBRE ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique et en France qui feront partie de la 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 » et Excel.

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

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

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

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

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

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

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2015 s'élève à :

534 200 000 EUR
(Cinq cent trente-quatre millions deux cent mille euros)

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

Ce montant comprenant la valeur du projet en développement à Hamme-Mille dont la valeur d'investissement au 31 mars 2015 s'élève à :

1 364 000 EUR
(Un millions trois cent soixante-quatre mille euros)

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

519 833 000 EUR
(Cinq cent dix-neuf millions huit cent trente-trois mille euros)

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

Ce montant comprenant la valeur du projet en développement à Hamme-Mille dont la valeur d'investissement au 31 mars 2015 s'élève à :

1 330 000 EUR
(Un millions trois cent trente mille euros)

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



Jerome Lits
Associate Partner
Valuation & Advisory

Pour Cushman & Wakefield



Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting

Pour Jones Lang LaSalle



Pierre Van der Vaeren
Head of Valuation
Valuation Services

Pour CBRE

5. Etats financiers résumés consolidés

5.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2015

BILAN CONSOLIDE	31/03/2015 (000 EUR)	30/09/2014 (000 EUR)
ACTIF		
I Actifs non courants		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	141	161
C Immeubles de placement	519.833	477.347
E Autres immobilisations corporelles	877	876
F Actifs financiers non courants	69	66
G Créances de location - financement	0	0
H Participations mises en équivalence	0	0
I Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
J Actifs d'impôts différés	0	0
Total Actifs non courants	520.920	478.450
II Actifs courants		
A Actifs détenus en vue de la vente	0	6.884
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location - financement	0	0
D Créances commerciales	919	3.489
E Créances fiscales et autres actifs courants	2.021	1.044
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.836	2.671
G Comptes de régularisation	597	624
Total Actifs courants	5.373	14.712
TOTAL ACTIF	526.293	493.162

BILAN CONSOLIDE	31/03/2015 (000 EUR)	30/09/2014 (000 EUR)
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
I Capitaux propres		
A Capital	36.180	35.306
B Prime d'émission	234.055	226.932
C Réserves	-4.974	-2.265
<i>a. Réserves légales</i>	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	5.587	5.735
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-9.594	-8.107
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-16.854	-13.301
<i>m. Autres réserves</i>	15.888	13.408
D Résultat net de l'exercice	9.825	14.170
H Ecart de conversion	0	0
Total des capitaux propres	275.086	274.143
II Passif		
Passifs non courants		
A Provisions	1.155	764
B Dettes financières non courantes	198.500	154.594
<i>a. Etablissement de crédit</i>	195.096	152.231
<i>b. Location - financement</i>	3.404	2.363
C Autres passifs financiers non courants	17.965	18.045
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	856	1.284
F Passifs d'impôts différés	2.699	12.259
<i>a. Exit tax</i>	2.496	12.259
<i>b. Autres</i>	203	0
Passifs non courants	221.175	186.946
Passifs courants		
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	23.370	23.817
- Etablissement de crédit	23.001	23.007
- Location - financement	369	810
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.931	7.187
<i>a. Exit tax</i>	686	428
<i>b. Autres</i>	4.245	6.759
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	1.731	1.069
Passifs courants	30.032	32.072
Total Passif	251.207	219.018
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	526.293	493.162

5.2 Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2015

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)		31/03/2015	31/03/2014
I	Revenus locatifs	17.156	15.733
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
III	Charges relatives à la location	-73	-68
	Résultat locatif net	17.083	15.665
IV	Récupération de charges immobilières	0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.184	1.030
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.353	-1.050
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	32	17
	Résultat immobilier	16.946	15.661
IX	Frais techniques	-321	-372
X	Frais commerciaux	-55	-37
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII	Frais de gestion immobilière	-509	-505
XIII	Autres charges immobilières	-132	-109
	Charges immobilières	-1.018	-1.024
	Résultat d'exploitation des immeubles	15.929	14.637
XIV	Frais généraux	-1.478	-1.275
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-29	-61
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	14.421	13.301
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	11
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-940	-285
XIX	Autre résultat sur portefeuille	90	0
	Résultat d'exploitation	13.572	13.027
XX	Revenus financiers	1	9
XXI	Charges d'intérêts	-3.288	-3.467
XXII	Autres charges financières	-148	-76
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	280	-1.182
	Résultat financier	-3.155	-4.716
	Résultat avant impôts	10.416	8.311
XXIV	Produits des participations mises en équivalence	0	0
XXV	Impôt des sociétés	-549	-557
	<i>Impôts des sociétés</i>	-346	-557
	<i>Impôts différés succursale française</i>	-203	0
XXVI	Exit Tax	-43	-1.192
	Impôts (XXV + XXVI)	-592	-1.749
	Résultat net	9.825	6.562
	- Résultat net - Part du groupe	9.825	6.562
	- Résultat net - Intérêts minoritaires	0	0
	Résultat net par action	1,59	1,55

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)	31/03/2015	31/03/2014
Résultat net	9.825	6.562
Autres éléments du résultat global		
A. Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.483	-2.905
B. Autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global	8.342	3.656
Attribuable à - Part du groupe	8.342	3.656
- Intérêts minoritaires	0	0

5.3 Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

Tableau consolidé des flux de trésorerie (000 EUR)	31/03/2015	30/03/2014
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	2.671	1.595
Résultat de l'exercice	9.825	6.562
+ Résultat financier	3.155	4.716
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	592	1.749
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	1.038	495
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	940	285
+ Ecart dégagé lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0
+ Autres charges et produits non décaissés	153	149
+/- Autres éléments non monétaires	-55	61
Variations du besoin en fonds de roulement	500	-1.508
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	1.620	-220
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régularisation)	-1.119	-1.287
Plus values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	0
Impôts payés	-13.515	0
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	1.595	12.014
- Acquisitions d'immeubles de placement	-12.242	-106.333
- Acquisitions de projets de développement terminés	0	0
- Projets en développement en cours	-824	-5.590
- Acquisition de sociétés immobilières	-11.439	0
- Acquisition d'autres actifs	0	-37
- Cessions d'immeubles de placement	2.910	0
- Variation autres dettes non courantes et courantes	-25	12.259
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-21.620	-99.701
Augmentation de capital	0	79.742
Nouveaux emprunts contractés	43.458	24.185
Remboursement de dettes bancaires/dettes de location-financement	-13.664	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	202	783
Dividendes bruts payés	-7.372	-12.678
Charges financières décaissées	-3.435	-3.543
Produits financiers reçus	1	9
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	19.190	88.498
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	1.836	2.409

5.4 Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres

(000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultats	Total des capitaux propres
			Solde variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves		
Solde au 30/09/2013	24.439	158.057	7.721	-5.362	-16.602	10.948	16.411	195.612
Distribution dividendes							-12.678	-12.678
Affectation aux réserves			-2.028		3.301	2.460	-3.733	0
Augmentation de capital	10.867	68.875						79.742
Résultat net							6.562	6.562
Autres éléments reconnus dans le résultat global			39	-2.905				-2.866
Ajustement des réserves								0
Solde au 31/03/2014	35.306	226.932	5.732	-8.267	-13.301	13.408	6.562	266.372

(000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultats	Total des capitaux propres
			Solde variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves		
Solde au 30/09/2014	35.306	226.932	5.735	-8.107	-13.301	13.408	14.170	274.143
Distribution dividendes							-7.372	-7.372
Affectation aux réserves			-152		-3.553	2.480	1.225	0
Augmentation de capital	873	7.123					-8.023	-27
Résultat net (*)							9.825	9.825
Autres éléments reconnus dans le résultat global			4	-1.487				-1.483
Ajustement des réserves								0
Solde au 31/03/2015	36.180	234.055	5.587	-9.594	-16.854	15.888	9.825	275.086

5.5. Notes aux états financiers résumés consolidés

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

INFORMATIONS GENERALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée «Ascencio SCA » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) de droit belge. L'exercice social court du 1er octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la société clôturés au 31 mars 2015 couvrent la période du 1^{er} octobre 2014 au 31 mars 2015. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 10 juin 2015.

BASES DE PREPARATION ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers consolidés résumés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Ils sont présentés en milliers d'euros sous forme résumée, comme l'autorise la norme IAS 34. Ils doivent être lus en conjonction avec les états financiers consolidés au 30 septembre 2014 repris dans le rapport financier annuel 2013/2014.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2014 :

- Nouvelle norme IFRS 10 « Etats financiers consolidés »
- Nouvelle norme IFRS 11 « Partenariats »
- Nouvelle norme IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités »
- Nouvelle interprétation IFRIC 21 « Taxes »⁵

Ces nouvelles normes et interprétation n'ont pas eu d'impacts sur les présents états financiers consolidés résumés.

Les normes, amendements et interprétations publiés mais non encore obligatoires n'ont pas été adoptés de manière anticipée et font l'objet d'une analyse par le groupe.

METHODE D'EVALUATION APPLIQUEE PAR LES EXPERTS (Jones Lang LaSalle - Cushman & Wakefield - CBRE) :

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le Rapport Annuel 2013/2014.

NOTE 2 Information sectorielle

Une ventilation du résultat d'exploitation des immeubles sur base de leur localisation (Belgique - France) a été effectuée.

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		TOTAL	
	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014
Résultat immobilier	11.643	10.841	5.302	4.820	16.946	15.661
Charges immobilières	-719	-787	-299	-237	-1.018	-1.024
Résultat d'exploitation des immeubles	10.925	10.054	5.004	4.583	15.930	14.637

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation mise en place et la structure de reporting interne.

⁵ Cette nouvelle interprétation n'a pas d'impact matériel sur les comptes. Elle sera appliquée pour la première fois lors de l'établissement des comptes annuels au 30/09/2015.

NOTE 3 Immeubles de placement

A. Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Solde au début de l'exercice	476.755	374.322
Acquisition d'immeubles	38.629	113.018
Transfert du compte projets de développement	0	2.261
Cessions	0	-5.229
Transferts en/ des actifs détenus en vue de la vente	3.974	-6.985
Variation de juste valeur	-856	-631
Transfert de niveau	0	0
Solde à la fin de l'exercice (1)	518.502	476.755

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

L'expert immobilier effectue trimestriellement une valorisation des immeubles de placement en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SIR. La juste valeur est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, après déduction des frais de cession.

La juste valeur reflétée au 31 mars 2015 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield et CBRE à cette date. Le gérant statutaire n'a pas connaissance de fait ou d'événement qui porterait à croire que ces valeurs auraient subi des modifications significatives depuis la dernière valorisation effectuée mais reste prudent en raison du contexte économique actuel.

L'investissement le plus important du premier semestre, réalisé le 17 mars 2015, a porté sur l'acquisition de la société anonyme Primmodev, propriétaire d'un retailpark de 15.000 m² à Couillet, entièrement loué à des enseignes nationales (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). La juste valeur de ce portefeuille immobilier déterminée par l'expert immobilier lors de l'acquisition est proche de 28 millions EUR et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 1,7 millions EUR.

L'acquisition de Primmodev ne constituait pas un regroupement d'entreprises au sens de IFRS 3 car Primmodev ne disposait d'aucun processus. Cette transaction constitue donc simplement l'acquisition d'un ensemble d'actifs dans un segment de marché identique aux activités existantes d'Ascencio. Le montant estimé de l'exit tax exigible en cas de fusion par absorption de Primmodev, soit 2,5 millions EUR, a été déduit du prix d'acquisition des parts et comptabilisé en passif d'impôts différés au bilan. La dette bancaire de Primmodev (13,7 millions EUR) a été remboursée le jour du closing. Les autres éléments intervenus dans le calcul du prix d'acquisition ne sont pas matériels.

B. Projets en développement

(000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Solde au début de l'exercice	592	1.623
Investissements	0	0
Acquisitions	823	750
Transfert aux immeubles de placement	0	-2.261
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	-84	480
Solde à la fin de l'exercice (1)	1.331	592

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

Les projets en développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Ils font également l'objet d'une valorisation de la part des experts immobiliers de la SIR.

Au 31 mars 2015, la rubrique projets en développement porte sur la construction d'un second bâtiment commercial sur le site de Hamme-Mille

Juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40.

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, soit le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA (Belgian Asset Manager Association). Ascencio considère son portefeuille immobilier comme un tout, pouvant être aliéné en tout ou en partie.
- à 1,8 % ou 6,9 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation selon que l'immeuble à moins ou plus de 5 ans d'âge.

La juste valeur des immeubles des immeubles de placement est évaluée trimestriellement par des experts indépendants.

Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie de niveau 3⁶ (« juste valeur basée principalement sur des données non observables») telle que définie par la norme.

Deux techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la SIR pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. La première est une approche de capitalisation et la seconde est un cash-flow actualisé. De plus, les experts effectuent un contrôle en termes de prix par m².

⁶ La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiées selon IFRS 13 en :
- 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

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

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

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

(000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
CATEGORIE D'ACTIFS	NIVEAU 3	NIVEAU 3
- Belgique	357.161	322.842
- France	162.672	154.504
Total immeubles de placement	519.833	477.347

Au cours du 1^{er} semestre de l'exercice, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

NOTE 4 Catégories et désignation des instruments financiers

(000 EUR)	31/03/2015		30/09/2014		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	69	69	66	66	
Cautions versées	69	69	66	66	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	4.776	4.776	7.204	7.204	
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales	919	919	3.489	3.489	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	2.021	2.021	1.044	1.044	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.836	1.836	2.671	2.671	Niveau 2
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	4.845	4.845	7.270	7.270	

(000 EUR)	31/03/2015		30/09/2014		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	216.465	217.618	172.639	173.577	
Dettes bancaires	198.500	199.653	154.594	155.532	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultat	16.574	16.574	16.854	16.854	Niveau 2
Garanties reçues	1.391	1.391	1.191	1.191	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	27.615	27.615	29.844	29.844	
Dettes bancaires	23.370	23.370	23.817	23.817	Niveau 2
Dettes commerciales	2.897	2.897	4.498	4.498	Niveau 2
Autres dette courantes	1.348	1.348	1.529	1.529	Niveau 2
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	244.080	245.233	202.483	203.421	

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).

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 5 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Dettes financières non courantes	198.500	154.594
- Etablissements de crédit	195.096	152.231
- Location-financement	3.404	2.363
Dettes financières courantes	23.370	23.817
- Etablissements de crédit	23.001	23.007
- Location-financement	369	810
Solde à la fin de l'exercice	221.870	178.411

Les dettes financières s'élèvent à 221,9 millions au 31/03/2015. Elles se répartissent en trois types de financement :

- des lignes de crédit utilisables sous forme d'avances à terme fixe : 203.575 KEUR au 31/03/2015
- des dettes de location financement : 3.773 KEUR au 31/03/2015
- des crédits d'investissement : 14.522 KEUR au 31/03/2015

Crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe :

Au 31 mars 2015, Ascencio dispose de 207 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2015 à 2020.

Au 31 mars 2015, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 3,4 millions EUR.

Au cours du premier semestre de l'exercice, Ascencio

- a renouvelé, pour une durée de 5 ans se terminant le 31/03/2020, une ligne de crédit de 20.000.000 EUR avec BNP Paribas Fortis ;
- a conclu, pour une durée d'un an échéant le 06/02/2016, une nouvelle ligne de crédit avec Belfius.

Crédits d'investissements :

Au 31 mars 2015, Ascencio dispose de 14,5 millions EUR de crédits d'investissements auprès d'institutions financières françaises, dont les échéances s'étalent de 2015 à 2021. La majorité de ces crédits d'investissements sont à taux fixe.

Au cours du premier semestre de l'exercice, le coût moyen des dettes financières (marges et coût des instruments de couverture de taux inclus) s'est élevé à 3,73% contre 3,60% au premier semestre de l'exercice précédent.

NOTE 6 Autres passifs financiers non courants

(000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Instruments de couverture de taux bancaires	16.574	16.854
Cautions et garanties reçues	1.391	1.191
TOTAL	17.965	18.045

Les autres passifs financiers non courants reprennent principalement les instruments de couverture souscrits par la SIR pour se couvrir contre la hausse des taux d'intérêts, ses dettes étant principalement à taux flottant.

Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre telle que calculée par les institutions financières émettrices.

NOTE 7 Actif net et résultat net par action

	31/03/2015	30/09/2014
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	275.086	274.143
VAN IFRS par action (EUR)	44,49	45,41
<u>Retraitements :</u>		
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	16.574	16.854
Valeur d'Actif Net (VAN) EPRA (000 EUR) (1)	291.660	290.997
Nombre d'actions	6.182.768	6.037.230
VAN EPRA par action (EUR) (1)	47,17	48,20

(1) Ces informations sont données à titre informatif et ne font pas l'objet d'une revue de la part du Commissaire. Elles sont calculées conformément aux définitions reprises dans "EPRA Best Practices Recommendations".

	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2013
Résultat net courant par action (EUR)	1,72	2,18	1,83
Résultat net par action (EUR)	1,59	1,55	1,79
Nombre moyen pondéré d'actions donnant droit au dividende	6.182.768	4.226.061	4.226.061

NOTE 8 Dividendes payés

L'assemblée générale du 2 février 2015 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 1,50 EUR par coupon n° 10 et de 1,50 EUR par coupon n° 11 a été octroyé et mis en paiement le 26 février 2015 pour un montant total de 15,39 millions EUR.

Dans le cadre de l'attribution de ce dividende, il a été proposé aux actionnaires, par voie d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance de dividende net en échange de nouvelles actions.

Les actionnaires d'Ascencio ont opté à concurrence de 69,5 % pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces. En conséquence, le capital d'Ascencio a été augmenté à concurrence de 8,0 millions EUR par la création de 145.538 nouvelles actions, portant le nombre total d'actions Ascencio à 6.182.768.

Les nouvelles actions émises le 26 février 2015 dans le cadre du dividende optionnel participent aux résultats à compter du 1^{er} octobre 2014.

5.6 Rapport du Commissaire

Ascencio SCA

Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 31 mars 2015

Au gérant

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend le bilan consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé résumé, le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie et l'état résumé consolidé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 8.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Ascencio SCA (la « société ») et ses filiales (conjointement le « groupe »), préparée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 - *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 526.293 (000) EUR et le bénéfice consolidé de la période s'élève à 9.825 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 - *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 - *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire de Ascencio SCA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 - *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 11 juin 2015

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire⁷ d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance:

- le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SCA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le rapport financier semestriel de l'exercice 2014/2015 sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

7. Information sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier Semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

⁷ Ascencio SA - avenue Jean Mermoz 1 bte 4 - 6041 Gosselies - numéro d'entreprise BE 0881.160.173

8. Fiche informative

RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
ADRESSE	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 - 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
RPM	Charleroi
NUMERO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGREMENT EN TANT QUE SIR	28 octobre 2014
DUREE	indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représenté par Rik Neckebroeck
EXPERT IMMOBILIER	Jones LangLasalle, représenté par Arnaud van de Werve Cushman & Wakefield, représenté par Jérôme Lits CBRE, représenté par Pierre Van der Vaeren
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	37.096.608 EUR
NOMBRE D' ACTIONS	6.182.768
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	520 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	123
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2015	6 août 2015
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2015	30 novembre 2015
Assemblée générale ordinaire	29 janvier 2016 à 14h30
Mise en paiement du dividende	5 février 2016

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK⁸
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.04
michele.delvaux@ascencio.be

Ce rapport semestriel est également disponible en néerlandais mais seule la version française du document fait foi, la version néerlandaise étant une traduction libre. La version néerlandaise est établie sous la responsabilité d'Ascencio.

⁸ Gérant de la SPRL Somabri