

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE
PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2015-2016

- Poursuite de la croissance du portefeuille :
Juste valeur des immeubles de placement de 578 millions EUR, en augmentation de 57 millions EUR par rapport au 30 septembre 2015, dont une première acquisition sur le marché espagnol.
- Résultat d'exploitation de 16,2 millions EUR (+ 12,1 %) et résultat net courant de 12,4 millions EUR (+ 16,6%).
- Résultat net courant par action de 1,95 EUR¹ (1,72 EUR au 31 mars 2015).
- Taux d'occupation de 98,2% au 31 mars 2016.
- Taux d'endettement consolidé de 44,4% au 31 mars 2016.

1. Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 120 immeubles répartis sur la Belgique, la France et l'Espagne pour une surface totale de 434.182 m² et une juste valeur de 578 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 et Lidl. Les enseignes Brico/Brico Plan It, Worten, Décathlon, Kréfel, Hubo, Orchestra, Casa, Blokker et Conforama (France) sont d'autres locataires importants de la SIR.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 374 millions EUR au 31 mars 2016 (cours de l'action à cette date : 58,82 EUR).

¹ La comparaison des données par action est impactée par les 181.918 nouvelles actions émises le 26 février 2016 dans le cadre du dividende optionnel.

2. Rapport de gestion intermédiaire

2.1. Analyse des résultats

Compte de résultats consolidé - schéma analytique

Résultats consolidés (000 EUR)	31/03/2016	31/03/2015
Revenus locatifs	18.890	17.156
Réductions de valeur sur créances	-37	-73
Charges non refacturées	-113	-137
Résultat immobilier	18.740	16.946
Autres recettes et frais d'exploitation	2	-29
Charges immobilières	-1.003	-1.018
Frais généraux	-1.569	-1.478
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.170	14.421
<i>Marge d'exploitation</i>	85,6%	84,1%
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	0	1
Charges d'intérêts	-3.580	-3.288
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-103	-148
Impôts sur le résultat courant	-75	-346
Résultat net courant (1)	12.412	10.641
Résultat sur vente d'immeubles de placement	229	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16.477	-940
Autre résultat sur portefeuille	0	90
Résultat sur le portefeuille	16.706	-850
Impact IAS 39 (Variation de la juste valeur des IRS)	-172	280
Impôts différés	-261	-203
Exit Tax	50	-43
Résultat net	28.736	9.825

Résultats par action (EUR)	31/03/2016	31/03/2015
Résultat net courant par action (EUR)	1,95	1,72
Résultat net par action (EUR)	4,51	1,59
Nombre d'actions	31/03/2016	31/03/2015
Nombre moyen pondéré d'actions	6.364.686	6.182.768
Nombre total d'actions existantes	6.364.686	6.182.768

(1) Résultat net hors impact IAS 39 et IAS 40

Les revenus locatifs du premier semestre de l'exercice sont en hausse de 10,1% par rapport au premier semestre de l'exercice 2014/2015 et s'élèvent à 18,9 millions EUR.

Cette progression résulte des importants investissements réalisés

- durant l'exercice précédent : acquisition d'un retail park à Couillet et de quatre immeubles commerciaux en Belgique et en France en mars 2015;
- durant l'exercice en cours : acquisition de trois magasins Grand Frais en France le 22 décembre 2015 et de trois immeubles commerciaux en Espagne le 1er mars 2016.

A périmètre constant, les loyers sont stables (+ 0,3%).

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

Revenus locatifs (000 EUR)	31/03/2016		31/03/2015		Δ
Belgique	12.414	66%	11.793	69%	5,3%
France	6.328	33%	5.363	31%	18,0%
Espagne	148	1%	0	0%	-
TOTAL	18.890	100%	17.156	100%	10,1%

Le résultat immobilier atteint 18,7 millions.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 16,2 millions EUR (14,4 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent), soit une progression de 12,1%. La marge d'exploitation s'établit à 85,6%.

Les investissements de l'exercice ayant été financés par endettement, les charges d'intérêts s'élèvent à 3,6 millions EUR contre 3,3 millions au 31 mars 2015.

Le coût moyen de l'endettement (3,29% marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2014/2015 (3,73%).

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en mars 2016 en Espagne et à la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le résultat net courant s'élève au 31 mars 2016 à 12,4 millions EUR, soit une progression de 16,6% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent. Le résultat net courant par action s'établit à 1,95 EUR (1,72 EUR/action au premier semestre de l'exercice précédent).

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

- + 16,5 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, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation ;
- - 0,2 million EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,3 millions 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 du premier semestre de l'exercice s'établit à 28,7 millions EUR contre 9,8 millions au 31 mars 2015.

2.2. Investissements au cours du premier semestre

Au cours du premier semestre de l'exercice, Ascencio a procédé à trois acquisitions en France et trois acquisitions en Espagne pour un montant d'investissement total de 44,4 millions EUR :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis 3 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de 3 SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 millions EUR.
- le 1er mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant 3 magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 millions EUR.

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

A périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 2,7% résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation.

2.3. Désinvestissements au cours du premier semestre

Le 23 décembre 2015, Ascencio a cédé, avec une légère plus-value, l'ensemble de ses propriétés situées à Verviers au profit de la ville de Verviers.

2.4. Ratio d'endettement au 31 mars 2016

Le ratio d'endettement s'élève à 44,4% au 31 mars 2016.

Ascencio dispose à cette date d'une capacité d'investissement de l'ordre de 66 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50% en vue de poursuivre sa croissance de son portefeuille.

2.5. Actif net par action

Au 31 mars 2016, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 48,18 EUR (contre 46,52 EUR au 30 septembre 2015 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 50,48 EUR au 31 mars 2016 contre 48,86 EUR au 30 septembre 2015.

2.6. Événement postérieur au 31 mars 2016

Il ne s'est produit aucun événement significatif depuis le 31 mars 2016.

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 2014-2015. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

2.8. Transactions avec les parties liées

Il n'y a pas eu de transactions avec des parties liées dans le courant du semestre écoulé au sens de l'article 13, §6 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé².

Certains types de transactions avec des parties liées doivent, en outre, être portés à la connaissance de la FSMA en vertu de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR. Au cours du premier semestre de l'exercice 2015/2016, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Ascencio, son gérant statutaire, ses filiales et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

2.9. Perspectives

Suite aux récentes acquisitions, Ascencio prévoit que ses revenus locatifs de l'exercice en cours devraient s'élever à 38,5 millions EUR contre 36 millions EUR durant l'exercice 2014/2015.

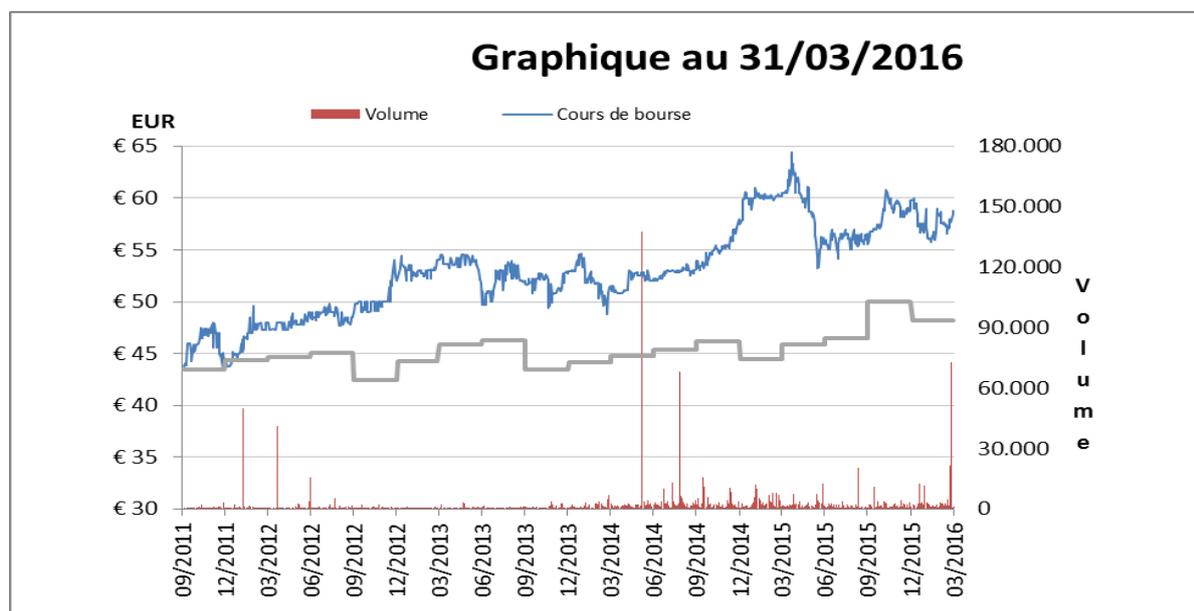
Sur base de ces prévisions, le dividende brut de l'exercice 2015/2016 devrait être de l'ordre de 3,10 EUR par action.

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.

² Art.13.§6. de l'AR du 14/11/2007 : « Pour les émetteurs d'actions, le rapport de gestion intermédiaire fait également état des principales transactions entre parties liées et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés. Lorsque l'émetteur visé à l'alinéa 1er doit établir des comptes consolidés, il s'agit notamment : 1° des transactions entre parties liées qui ont eu lieu durant les six premiers mois de l'exercice en cours et qui ont influé significativement sur la situation financière ou les résultats de l'émetteur au cours de cette période; 2° de toute modification affectant les transactions entre parties liées décrites dans le dernier rapport de gestion annuel qui pouvait influencer significativement sur la situation financière ou les résultats de l'émetteur durant les six premiers mois de l'exercice en cours... »

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 2016, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 58,82 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une prime par rapport à sa valeur intrinsèque de 22,1 %.

3.2 Dividende payé

L'assemblée générale du 29 janvier 2016 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 3,05 EUR par coupon n° 12 a été octroyé et mis en paiement le 26 février 2016 pour un montant total de 18,86 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 67,7 % 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 9,3 millions EUR par la création de 181.918 nouvelles actions, portant le nombre total d'actions Ascencio à 6.364.686.

Les nouvelles actions émises le 26 février 2016 dans le cadre du dividende optionnel participent aux résultats à compter du 1^{er} octobre 2015.

3.3 Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2016

AG Finance SA	12,54%	798.224
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,83%	625.809
Capfi Delen Asset Management N.V.	5,00%	318.234
Free float	72,63%	4.622.419
	100,00%	6.364.686

³ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2016 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 suivants :

- Jones Lang LaSalle, Avenue Marnix 23 à 1000 Bruxelles, représenté par Monsieur Arnaud van de Werve ;
- Cushman & Wakefield Belgique, Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, représenté par Ardan Azari ;
- CBRE, Avenue Lloyd George 7 à 1000 Bruxelles, représenté par Pierre Van der Vaeren ;
- Cushman & Wakefield France, 8 rue de l'Hôtel de Ville à 92200 Neuilly-sur-Seine, représenté par Valérie Parmentier;
- Jones Lang LaSalle Expertises, 40-42 rue de la Boétie à 75008 Paris, représenté par Christophe Adam ;
- Cushman & Wakefield Espagne, Jose Ortega y Gasset 29 à 28006 Madrid, représenté par Tony Loughran.

Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2017/2018.

4.2. Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2016 s'établit à 578 millions EUR. Il n'y a pas de projet de développement en cours au 31 mars 2016.

Au 31 mars 2016, le taux d'occupation s'élève à 98,2%⁴.

Chiffres clés

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Valeur d'investissement (hors projets en développement)	598.346	538.551
Juste valeur (hors projets en développement)	578.022	520.974
Loyers contractuels	40.046	37.101
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	40.794	37.962
Rendement brut	6,69%	6,89%
Taux d'occupation en %	98,2%	97,7%

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

(000 EUR)	Superficie (m ²) 31/03/2016	Juste valeur (000 EUR) 31/03/2016	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2015
Belgique	313.764	359.432	353.180
France	108.590	190.815	167.794
Espagne	11.828	27.775	0
TOTAL	434.182	578.022	520.974

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 2016

REPARTITION DES IMMEUBLES (1)	
Répartition sectorielle	
Commerces	98%
Autres	2%
Total	100%
Répartition géographique	
Belgique	62%
▪ Wallonie	50%
▪ Flandre	9%
▪ Bruxelles	3%
France	33%
Espagne	5%
Total	100%

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

REPARTITION DES LOCATAIRES (2)	
Répartition sectorielle	
Alimentaire	35%
Textile / Mode	14%
Loisirs	11%
Bricolage	10%
Electro-ménager	9%
Décoration / Mobilier	7%
Horeca	3%
Autres	12%
Total	100%
Principaux locataires	
Grand Frais	11,9%
Groupe Mestdagh	9,3%
Carrefour	8,7%
Brico Plan It / Brico	6,7%
Worten	4,4%
Top 6-10	11,4%
Top 11-20	12,4%
Autres	35,2%
Total	100,0%

(2) Répartition établie sur base des loyers perçus

4.6 Rapport de l'expert



Bruxelles le 31 mars 2016

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 (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 6,9% 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 31 mars 2016 s'élève à :

598 346 000 EUR
(Cinq cent nonante-huit millions trois cent quarante-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 2,5% (1,8%/6,9% 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 :

578 023 000 EUR
(Cinq cent septante-huit millions et vingt-trois 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
Account Manager
Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Belgique



Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting

Jones Lang LaSalle



Pierre van der Vaeren MRICS
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

5. Etats financiers résumés consolidés

5.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2016

BILAN CONSOLIDE	31/03/2016 (000 EUR)	30/09/2015 (000 EUR)
ACTIF		
I Actifs non courants		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	101	121
C Immeubles de placement	578.022	520.974
D Autres immobilisations corporelles	1.222	873
E Actifs financiers non courants	509	72
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	579.854	522.040
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	1.308	4.234
E Créances fiscales et autres actifs courants	1.395	1.513
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.853	3.153
G Comptes de régularisation	4.283	324
Total Actifs courants	9.839	9.225
TOTAL ACTIF	589.693	531.265

BILAN CONSOLIDE	31/03/2016 (000 EUR)	30/09/2015 (000 EUR)
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
I Capitaux propres		
A Capital	37.271	36.180
B Prime d'émission	242.240	234.055
C Réserves	-1.567	-5.162
<i>a. Réserves légales</i>	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	3.429	5.591
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-10.240	-9.786
<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>	-14.489	-16.854
<i>m. Autres réserves</i>	19.733	15.888
D Résultat net de l'exercice	28.736	22.547
Total des capitaux propres	306.679	287.620
II Passif		
Passifs non courants		
A Provisions	352	652
B Dettes financières non courantes	209.760	160.830
<i>a. Etablissement de crédit</i>	207.061	158.131
<i>b. Location - financement</i>	2.699	2.699
C Autres passifs financiers non courants	16.380	15.912
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	428	856
F Passifs d'impôts différés	496	2.731
<i>a. Exit tax</i>	0	2.496
<i>b. Autres</i>	496	235
Passifs non courants	227.416	180.981
Passifs courants		
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	43.358	53.733
<i>a. Etablissement de crédit</i>	42.960	52.998
<i>b. Location - financement</i>	398	735
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.515	7.286
<i>a. Exit tax</i>	2.873	428
<i>b. Autres</i>	3.642	6.858
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	5.724	1.644
Passifs courants	55.597	62.664
Total Passif	283.013	243.645
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	589.693	531.265

5.2 Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2016

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)		31/03/2016	31/03/2015
I	Revenus locatifs	18.890	17.156
III	Charges relatives à la location	-37	-73
	Résultat locatif net	18.853	17.083
IV	Récupération de charges immobilières	0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.944	1.184
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.070	-1.353
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	13	32
	Résultat immobilier	18.740	16.946
IX	Frais techniques	-287	-321
X	Frais commerciaux	-64	-55
XII	Frais de gestion immobilière	-524	-509
XIII	Autres charges immobilières	-128	-132
	Charges immobilières	-1.003	-1.018
	Résultat d'exploitation des immeubles	17.737	15.929
XIV	Frais généraux	-1.569	-1.478
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	2	-29
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.170	14.421
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	229	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	16.477	-940
XIX	Autre résultat sur portefeuille	0	90
	Résultat d'exploitation	32.876	13.572
XX	Revenus financiers	0	1
XXI	Charges d'intérêts	-3.580	-3.288
XXII	Autres charges financières	-103	-148
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-172	280
	Résultat financier	-3.855	-3.155
	Résultat avant impôts	29.021	10.416
XXV	Impôt des sociétés	-335	-549
	<i>Impôt des sociétés</i>	-75	-346
	<i>Impôts différés succursale française</i>	-261	-203
XXVI	Exit Tax	50	-43
	Impôts	-285	-592
	Résultat net	28.736	9.825
	- Résultat net - Part du groupe	28.736	9.825
	- Résultat net - Intérêts minoritaires	0	0
	Résultat net par action	4,51	1,59

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)	31/03/2016	31/03/2015
I Résultat net	28.736	9.825
II Autres éléments du résultat global		
Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-454	-1.483
B. Autres éléments du résultat global	356	0
Résultat global	28.638	8.342
Attribuable à - Part du groupe	28.638	8.342
- Intérêts minoritaires	0	0

5.3 Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE (000 EUR)	31/03/2016	31/03/2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	3.153	2.671
Résultat de l'exercice	28.736	9.825
+ Résultat financier	3.855	3.155
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	285	592
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-16.404	1.038
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	-16.477	940
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0
+ Autres charges et produits non décaissés	70	153
+/- Autres éléments non monétaires	3	-55
Variations du besoin en fonds de roulement	-51	500
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	-915	1.620
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régularisation)	864	-1.119
Plus values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-229	0
Impôts payés	-428	-13.515
Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)	15.764	1.595
- Acquisitions d'immeubles de placement	-29.156	-12.242
- Acquisitions de projets de développement terminés	0	0
- Projets en développement en cours	0	-824
- Acquisition de sociétés immobilières	-14.689	-11.439
- Acquisition d'autres actifs	0	0
- Cessions d'immeubles de placement	4.079	2.910
- Variation autres dettes non courantes et courantes	-300	-25
Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)	-40.066	-21.620
Augmentation de capital	0	0
Nouveaux emprunts contractés	38.555	43.458
Remboursement de dettes bancaires/dettes de location-financement	0	-13.664
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-1.330	202
Dividendes bruts payés	-9.541	-7.372
Charges financières décaissées	-3.683	-3.435
Produits financiers reçus	0	1
Flux de trésorerie des activités de financement (C)	24.001	19.190
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.853	1.836

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 30/09/2014	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

(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 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620
Distribution dividendes							-9.541	-9.541
Affectation aux réserves			-2.518		2.365	3.842	-3.690	0
Augmentation de capital	1.091	8.185					-9.316	-40
Résultat net (*)							28.736	28.736
Autres éléments reconnus dans le résultat global			356	-454				-98
Ajustement des réserves						2		2
Solde au 31/03/2016	37.271	242.240	3.429	-10.240	-14.489	19.732	28.736	306.679

5.5. Notes aux états financiers résumés consolidés

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

Informations générales

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 2016 couvrent la période du 1^{er} octobre 2015 au 31 mars 2016. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 9 juin 2016.

Bases de préparation et méthodes 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 sauf mention contraire.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2014/2015 (pages 68 à 72) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

De nouvelles normes et interprétations entrent en vigueur en 2016 mais n'impactent pas les principes de comptabilisation et d'évaluation.

Méthode d'évaluation appliquée 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 2014/2015.

NOTE 2 Information sectorielle

La ventilation du résultat d'exploitation des immeubles par pays est la suivante :

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		Espagne		TOTAL	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Résultat immobilier	12.304	11.643	6.288	5.302	148	0	18.740	16.946
Charges immobilières	-824	-719	-179	-299	0	0	-1.003	-1.018
Résultat d'exploitation des immeubles	11.480	10.925	6.109	5.004	148	0	17.737	15.930

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

NOTE 3 Immeubles de placement

A. Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Solde au début de l'exercice	520.974	476.755
Acquisition d'immeubles	44.440	43.691
Transfert du compte projets de développement	0	2.342
Cessions	-3.869	-3.353
Transferts en/ des actifs détenus en vue de la vente	0	3.927
Variation de juste valeur	16.477	-2.388
Transfert de niveau	0	0
Solde à la fin de l'exercice ⁽¹⁾	578.022	520.974

(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.
Aucun transfert entre les différents niveaux (1, 2 et 3) n'a été réalisé au cours de l'exercice

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 2016 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.

Les principaux investissements réalisés au cours du premier semestre sont les suivants :

- le 22 décembre 2015, acquisition de 3 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de 3 SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). La juste valeur de ces trois sites est de 16,4 millions EUR. En base annuelle, ils génèrent des loyers à hauteur de 1,0 millions EUR.
- le 1er mars 2016, acquisition de 3 magasins en Espagne exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. La juste valeur de ces trois unités commerciales est de 27,8 millions EUR. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 millions EUR.

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

A périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 2,7% résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation.

B. Projets en développement

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Solde au début de l'exercice	0	592
Investissements	0	0
Acquisitions	0	1.835
Transfert aux immeubles de placement	0	-2.342
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	0	-84
Solde à la fin de l'exercice ⁽¹⁾	0	0

(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 2016, il n'y a pas de projet en développement.

Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés au 30 septembre 2015 par les experts indépendants (CBRE, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield) à la juste valeur. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus, de laquelle est déduit un abattement pour frais de mutation (cf note 1.G)

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

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

Il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3 depuis le début de l'exercice.

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...).

NOTE 4 Catégories et désignation des instruments financiers

(000 EUR)	31/03/2016		30/09/2015		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	509	509	72	72	
Cautions versées	461	461	72	72	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultat	48	48	0	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	5.556	5.556	8.900	8.900	
Créances commerciales	1.308	1.308	4.234	4.234	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.395	1.395	1.513	1.513	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.853	2.853	3.153	3.153	Niveau 2
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	6.065	6.065	8.972	8.972	

(000 EUR)	31/03/2016		30/09/2015		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	226.140	228.146	176.741	177.816	
Dettes bancaires	209.760	211.766	160.830	161.905	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultat	14.626	14.626	14.489	14.489	Niveau 2
Garanties reçues	1.754	1.754	1.422	1.422	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	46.949	46.949	60.319	60.319	
Dettes bancaires	43.358	43.358	53.733	53.733	Niveau 2
Dettes commerciales	2.378	2.378	5.183	5.183	Niveau 2
Autres dette courantes	1.213	1.213	1.403	1.403	Niveau 2
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	273.089	275.095	237.060	238.135	

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 depuis le début 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 5 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Dettes financières non courantes	209.760	160.830
- Etablissements de crédit	207.061	158.131
- Location-financement	2.699	2.699
Dettes financières courantes	43.358	53.733
- Etablissements de crédit	42.960	52.998
- Location-financement	398	735
Solde à la fin de l'exercice	253.118	214.564

Les dettes financières s'élèvent à 253,1 millions au 31/03/2016. Elles se répartissent en trois types de financement :

- des lignes de crédit utilisables sous forme d'avances à terme fixe : 237.500 KEUR
- des dettes de location financement : 3.097 KEUR
- des crédits d'investissement : 12.521 KEUR

La durée résiduelle moyenne des lignes de crédit est de 3,4 années au 31/03/2016

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 3,29% contre 3,73% au premier semestre de l'exercice précédent.

Crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe

Au 31 mars 2016, Ascencio dispose de 251 millions EUR de lignes de crédit auprès de six institutions financières belges, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2016 à 2023.

Au 31 mars 2016, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 13,5 millions EUR.

L'échéancier de ces lignes de crédit est la suivante :

- 2015/2016 : 31 millions EUR
- 2016/2017 : 40 millions EUR
- 2017/2018 : 20 millions EUR
- 2018/2019 : 75 millions EUR
- 2019/2020 : 30 millions EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 25 millions EUR
- 2022/2023 : 30 millions EUR

Crédits d'investissements

Au 31 mars 2016, Ascencio dispose de 12,5 millions EUR de crédits d'investissements auprès d'institutions financières françaises, dont les échéances s'étalent de 2016 à 2027. La majorité de ces crédits d'investissements sont à taux fixe.

NOTE 6 Instruments financiers

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

Au 30 septembre 2015, la couverture était composée de 8 contrats IRS (Interest Rate Swap), dont un IRS callable, portant sur un montant notionnel global de 120.000 KEUR, dont 72.500 KEUR venant à échéance entre le 29/06/2018 et le 28/02/2019.

Depuis le début de l'exercice, Ascencio a conclu 10 nouvelles couvertures (IRS et CAP), dont 9 avec départ différé postérieur au 29/06/2018, qui lui garantissent des taux de financement nettement inférieurs à ceux de ses couvertures actuelles.

Au 31 mars 2016, le ratio de couverture est de 74 %.

Le tableau ci-après reprend les couvertures dont dispose la société à la date du 9 juin 2016.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt au pire	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						31/03/2016	30/09/2015
CAP	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	Euribor 3 mois	2	0
IRS callable	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	Euribor 3 mois	-5.285	-6.056
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	Euribor 3 mois	-507	-545
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-624	-617
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-313	-311
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-723	-623
IRS	10.000	3/07/2013	3/07/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-761	-660
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-1.192	-1.165
IRS	20.000	28/07/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-4.840	-4.512
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-174	0
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-68	-
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	Euribor 3 mois	-65	-
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-73	-
IRS (*)	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	-	-
CAP	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	Euribor 3 mois	13	-
CAP	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	33	-
CAP (*)	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	-	-
CAP (*)	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	Euribor 3 mois	-	-

(*) Contrat conclu après le 31/03/2016

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

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

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

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

NOTE 7 Autres passifs financiers non courants

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Instruments de couverture autorisés	14.626	14.489
Autres	1.754	1.422
TOTAL	16.380	15.912

Les autres passifs financiers non courants reprennent principalement la fair value des swap de taux (IRS) souscrits par la Société 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 8 Actif net et résultat net par action

	31/03/2016	30/09/2015
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	306.679	287.620
VAN IFRS par action (EUR)	48,18	46,52
<u>Retraitements :</u>		
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	14.626	14.489
Valeur d'Actif Net (VAN) EPRA (000 EUR) (1)	321.305	302.109
Nombre d'actions	6.364.686	6.182.768
VAN EPRA par action (EUR) (1)	50,48	48,86

(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".

	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2014
Résultat net courant par action (EUR)	1,95	1,72	2,18
Résultat net par action (EUR)	4,51	1,59	1,55
Nombre moyen pondéré d'actions donnant droit au dividende	6.364.686	6.182.768	4.226.061

5.6 Rapport du Commissaire

Ascencio SCA

Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 31 mars 2016

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 résumé du résultat consolidé, l'état résumé du résultat global consolidé, le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie et l'état résumé consolidé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé au 31 mars 2016, 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 589.693 (000) EUR et le bénéfice consolidé de la période s'élève à 28.736 (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 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.

Anvers, le 9 juin 2016

Le commissaire,

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kathleen De Brabander

6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire⁵ d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance :

- le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur le jeu d'états résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice

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.

8. Information aux actionnaires

8.1 Gouvernance d'entreprise

Comité d'investissement

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

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

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

Le comité d'investissement est composé de :

- SPRL CAI, représenté par Carl Mestdagh, Président et Secrétaire,
- Benoît Godts, administrateur non exécutif représentant AG Real Estate SA,
- Jean-Luc Calonger, administrateur non exécutif et indépendant.

et des dirigeants effectifs, du directeur immobilier et du directeur technique d'Ascencio SCA.

Renouvellement du mandat du Commissaire

L'assemblée générale ordinaire du 29 janvier 2016 a approuvé le renouvellement du mandat du Commissaire, la SC s.f.d. SCRL Deloitte, réviseurs d'entreprises, représentée par Madame Kathleen De Brabander, pour un terme de trois ans, prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2019.

⁵ Ascencio SA - avenue Jean Mermoz 1 bte 4 - 6041 Gosselies - numéro d'entreprise BE 0881.160.173

8.2 Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2016	5 août 2016
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2016	25 novembre 2016
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2017 à 14h30
Mise en paiement du dividende	3 février 2017

9. 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 Kathleen De Brabander
EXPERT IMMOBILIER	Jones Lang Lasalle Cushman & Wakefield CBRE
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	38.188.116 EUR
NOMBRE D' ACTIONS	6.364.686
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	578 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	120
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK⁶
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 et anglais mais seule la version française du document fait foi. Les versions néerlandaise et anglaise sont une traduction libre, établies sous la responsabilité d'Ascencio.

⁶ Gérant de la SPRL Somabri