

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 19 juin 2017  
Sous embargo jusqu'à 17h40

---

### RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2016-2017

---

#### RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES ET EN CROISSANCE

- Revenus locatifs : 20,23 millions EUR, en progression de 7,1%
- Valeur du portefeuille en légère progression à périmètre constant (+ 1,5%)

#### RESULTATS PAR ACTION

- Résultat net des activités clés<sup>1</sup>: 2,04 EUR par action, en augmentation de 4,6% par rapport au 31/03/2016 (1,95 EUR) malgré un nombre d'actions en hausse de 2%
- Résultat net : 4,09 EUR par action

#### INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

- Acquisition des commerces du site des Papeteries de Genva le 22 décembre 2016
- La valeur du portefeuille d'immeubles a franchi le cap des 600 millions EUR

#### RATIO D'ENDETTEMENT DE 43,7 % AU 31/03/2017

- Capacité d'investissement de 78 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50%.

---

<sup>1</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir page 33.

## 1. Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 104 immeubles répartis sur la Belgique, la France et l'Espagne pour une surface totale de 424.379 m<sup>2</sup> et une juste valeur de 610 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, Aldi et Lidl. Les enseignes Brico/Brico Plan It, Worten, Décathlon, Kréfel, Hubo, Orchestra et Conforama (France) sont d'autres locataires importants de la SIR.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 379 millions EUR au 31 mars 2017 (cours de l'action à cette date : 58,30 EUR).

## 2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle

### 2.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS - SCHEMA ANALYTIQUE (000 EUR)	31/03/2017	31/03/2016	Δ
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>20.235</b>	<b>18.890</b>	<b>7,1%</b>
Charges relatives à la location	-119	-37	
Charges locatives et taxes non refacturées	-201	-113	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>19.915</b>	<b>18.740</b>	<b>6,3%</b>
Autres recettes et frais d'exploitation	-	2	
Charges immobilières	-1.045	-1.003	
Frais généraux	-1.634	-1.569	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>17.236</b>	<b>16.170</b>	<b>6,6%</b>
<b>MARGE OPERATIONNELLE (*)</b>	<b>85,2%</b>	<b>85,6%</b>	
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	3	-	
Charges d'intérêts nettes	-3.602	-3.580	
Autres charges financières	-166	-103	
Impôts sur le résultat des activités clés	-218	-75	
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITES CLES (*)</b>	<b>13.253</b>	<b>12.413</b>	<b>6,8%</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	229	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.918	16.477	
Autre résultat sur portefeuille	-	-	
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>8.918</b>	<b>16.706</b>	
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>4.562</b>	<b>-172</b>	
<b>Impôts différés</b>	<b>-162</b>	<b>-261</b>	
<b>Exit Tax</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>26.571</b>	<b>28.737</b>	

(\*)Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 33 et 34.

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2017	31/03/2016	Δ
<b>Résultat net des activités clé par action (EUR)</b>	<b>2,04</b>	<b>1,95</b>	<b>4,6%</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>4,09</b>	<b>4,51</b>	<b>-9,2%</b>

NOMBRE D' ACTIONS	31/03/2017	31/03/2016	Δ
Nombre moyen pondéré d'actions	6.497.594	6.364.686	2,1%
Nombre total d'actions existantes	6.497.594	6.364.686	2,1%

Les **revenus locatifs** du premier semestre de l'exercice sont en hausse de 7,1% par rapport au premier semestre de l'exercice 2015/2016 et s'élèvent à **20,2 millions EUR**.

Cette progression résulte des investissements réalisés

- durant l'exercice précédent : acquisition de trois magasins Grand Frais en France le 22 décembre 2015, de trois immeubles commerciaux en Espagne le 1er mars 2016 et d'un magasin But près de Nancy en France le 16 septembre 2016 ;
- durant l'exercice en cours : acquisition des commerces du site des Papeteries de Genval en décembre 2016.

A périmètre constant, les loyers progressent de 1,9 %.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/03/2017		31/03/2016	
Belgique	12.347	61%	12.414	66%
France	7.003	35%	6.328	33%
Espagne	885	4%	148	1%
<b>TOTAL</b>	<b>20.235</b>	<b>100%</b>	<b>18.890</b>	<b>100%</b>

Le **résultat immobilier** atteint **19,9 millions EUR** (+6,3% par rapport au 31 mars 2016).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 17,2 millions EUR (16,2 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent), soit une progression de 6,6%. La marge opérationnelle s'établit à 85,2%.

Les charges d'intérêts nettes, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux (décrits ci-dessous), s'élèvent à 3,6 millions EUR au 31 mars 2017, soit un niveau identique à celui du 31 mars 2016.

Le **coût moyen de l'endettement**(\*) (2,99% marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2015/2016 (3,29%).

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 des activités clés**(\*) s'élève au 31 mars 2017 à 13,3 millions EUR, soit une progression de 6,8% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

(\*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 33 et 34.

Le **résultat net des activités clés exprimé par action<sup>(\*)</sup>** s'établit à 2,04 EUR (1,95 EUR/action au premier semestre de l'exercice précédent), en augmentation malgré un nombre d'actions plus élevé.

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

- + 8,9 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 ;
- + 4,6 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.

Le **résultat net** du premier semestre de l'exercice s'établit à 26,6 millions EUR contre 28,7 millions EUR au 31 mars 2016.

## 2.2. Bilan consolidé

BILAN CONSOLIDE ( 000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
<b>ACTIF</b>	<b>622.921</b>	<b>538.004</b>
Immeubles de placement	610.114	527.132
Autres actifs non courants	2.707	1.698
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Créances commerciales	1.257	4.603
Trésorerie	2.837	3.341
Autres actifs courants	6.006	1.229
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>622.921</b>	<b>583.004</b>
Fonds propres	331.708	318.032
Dettes financières non courantes	186.924	186.723
Autres passifs non courants	12.359	16.810
Impôts différés	3.211	352
Dettes financières courantes	78.877	48.772
Autres passifs courants	9.842	12.315

Au 31 mars 2017, l'actif du bilan consolidé est composé à concurrence de 97,9% (30 septembre 2016 : 98,0%) d'immeubles de placement.

Au passif, les dettes financières s'élèvent à 265,8 millions EUR, en hausse de 30,3 millions EUR liée au financement de l'acquisition du site commercial des Papeteries de Genval en décembre 2016 et au paiement partiel en espèces du dividende.

<sup>(\*)</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 33 et 34.

Les dettes financières se répartissent en quatre types de financement :

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>186.924</b>	<b>186.723</b>
- Etablissements de crédit	184.778	184.577
- Location-financement	2.146	2.146
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>78.877</b>	<b>48.772</b>
- Etablissements de crédit	35.583	27.204
- Location-financement	294	568
- Autres - Billets de trésorerie	43.000	21.000
<b>TOTAL</b>	<b>265.801</b>	<b>235.495</b>

Au 31 mars 2017, Ascencio dispose de 268,5 millions EUR de crédits bancaires roll over utilisables par avances. Le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 58,7 millions EUR.

Au 31 mars 2017, l'échéancier des lignes de crédit bancaires roll over est le suivant :

- 2016/2017 : 45,0 millions EUR
- 2017/2018 : 20,0 millions EUR
- 2018/2019 : 75,0 millions EUR
- 2019/2020 : 30,0 millions EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 25,0 millions EUR
- 2022/2023 : 50,0 millions EUR
- 2023/2024 : 23,5 millions EUR

Depuis juin 2016, afin de réduire son **coût moyen de financement**, Ascencio a mis en place un programme de billets de trésorerie. Au 31 mars 2017, ce programme est utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 43 millions EUR.

Les autres passifs non courants de 12,4 millions EUR (31 mars 2016 : 16,8 millions EUR) se composent principalement de la juste valeur des instruments de couverture de taux (10,2 millions EUR contre 14,2 millions EUR au 30 septembre 2016).

Le **ratio d'endettement** consolidé s'élève à 43,7% au 31 mars 2017, contre 42,7% au 30 septembre 2016.

Ascencio dispose au 31 mars 2017 d'une **capacité d'investissement** de 78 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50%.

### 2.3. Actif net par action

Au 31 mars 2017, l'actif net par action s'élève à 51,05 EUR (contre 49,97 EUR au 30 septembre 2016 avant affectation du résultat et avant augmentation du nombre d'actions résultant du dividende optionnel).

En excluant la juste valeur des instruments de couverture reprise à l'actif et au passif, la valeur d'actif net atteint 52,52 EUR au 31 mars 2017 contre 52,20 EUR au 30 septembre 2016.

	31/03/2017	31/03/2016	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	331.708	306.679	318.032
<b>Valeur d'actif net par action (EUR)</b>	<b>51,05</b>	<b>48,18</b>	<b>49,97</b>
Retraitements :			
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	9.555	14.626	14.231
<b>Valeur d'Actif Net excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (000 EUR)</b>	<b>341.263</b>	<b>321.305</b>	<b>332.263</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686	6.364.686
<b>VAN par action excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (000 EUR)</b>	<b>52,52</b>	<b>50,48</b>	<b>52,20</b>

## 2.4. Le portefeuille immobilier

Ascencio détient au 31 mars 2017 un portefeuille de 104 immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne, dont la juste valeur s'élève à 610,1 millions EUR, en hausse de 38,0 millions EUR par rapport au 30 septembre 2016 (572,1 millions EUR).

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR) (%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	387.461	378.897 62,1%	25.943	97,7%	6,70%
France	214.626	202.294 33,2%	13.949	98,7%	6,50%
Espagne	29.646	28.923 4,7%	1.823	100,0%	6,15%
<b>TOTAL</b>	<b>631.733</b>	<b>610.114 100%</b>	<b>41.715</b>	<b>98,10%</b>	<b>6,60%</b>

### Investissements au cours du premier semestre :

L'augmentation de la valeur du portefeuille enregistrée sur le 1<sup>er</sup> semestre résulte principalement de l'acquisition, en date du 22 décembre 2016, d'un droit d'emphytéose de 99 ans sur les commerces du site des Papeteries de Genval. Cet ensemble commercial, d'une superficie de 10.007 m<sup>2</sup>, a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Le site génère un loyer net global annuel de 1,5 millions EUR (après déduction de la redevance emphytéotique annuelle). Il contribue aux résultats depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cet investissement a été financé par endettement.

### Désinvestissements au cours du premier semestre :

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble au cours du premier semestre.

### Taux d'occupation

Durant le premier semestre, 17 nouveaux baux ont été conclus pour une surface de 23.046 m<sup>2</sup> et un loyer de 1.765.000 EUR, représentant une augmentation de 0,6% sur les derniers loyers en cours.

Au 31 mars 2017, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,1% en légère baisse par rapport au 30 septembre 2016 (98,6%) en raison du vide locatif actuel sur le site des Papeteries de Genval, dont le taux d'occupation s'élève à près de 90% au 31 mars 2017.

## Répartition du portefeuille au 31 mars 2017

### Répartition sectorielle (1)

Commerces	98,7%
Autres	1,3%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

### Répartition géographique (1)

Belgique	62,0%
• Wallonie	50,4%
• Flandre	9,1%
• Bruxelles	2,5%
France	33,2%
Espagne	4,8%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

### Répartition au sein des commerces (2)

Alimentaire	34,0%
Textile / Mode	14,4%
Loisirs	11,4%
Bricolage	9,2%
Electro-ménager	8,9%
Décoration/Mobilier	8,6%
Horeca	2,5%
Autres	11,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

### Répartition des locataires (2)

Grand Frais	11,3%
Groupe Mestdagh	9,7%
Carrefour	7,8%
Brico Plant It / Brico	6,4%
Worten	4,4%
Top 6-10	11,5%
Top 11-20	13,1%
Autres	35,9%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

(2) Répartition établie sur base des loyers perçus

## 2.5. Événement postérieur au 31 mars 2017

Il ne s'est produit aucun événement significatif depuis le 31 mars 2017.

## 2.6. Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Annuel 2015-2016. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

## **2.7. Transactions avec les parties liées**

Au cours du premier semestre de l'exercice 2016-2017, deux transactions ont été réalisées avec une partie liée :

- La première opération consistait en l'acquisition auprès des sociétés Equilis GST SA et Too'Gezer SPRL de la totalité des actions de la société Rix Retail bénéficiant des droits d'emphytéose de 99 ans sur la phase I du complexe commercial « Les Papeteries de Genval » situé à l'avenue Franklin Roosevelt 100 à Rixensart.
- La seconde consistait à conférer à la société Mestdagh SA un droit d'usufruit d'une durée de 20 ans sur la cellule commerciale à construire sise au sein de la copropriété « Nautilus » à Anderlecht, boulevard de l'Industrie, en vue d'y exploiter un magasin « Carrefour Market ».

Au surplus, aucune autre 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.

## **2.8. Perspectives**

Avec un ratio d'endettement de 43,7% au 31 mars 2017, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de 78 millions EUR avant que celui-ci ne dépasse le seuil de 50%.

Ascencio poursuit sa stratégie d'investissement focalisée sur des emplacements de qualité, généralement situés en périphérie d'agglomérations importantes.

Sur base des hypothèses actuelles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Ascencio est confiante de pouvoir continuer à distribuer pour l'exercice en cours un dividende au moins comparable à celui de l'exercice précédent.

## **3. Rapport des experts immobiliers**

### **3.1. 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 Rod Scrivener ;
- Cushman & Wakefield Belgique, Avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, représenté par Ardalan Azari ;
- CBRE, Avenue Lloyd George 7 à 1000 Bruxelles, représenté par Pieter Paepen ;
- 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.

### 3.2. Rapport des experts



Bruxelles le 31 mars 2017

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 m<sup>2</sup>.

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 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR).

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 2017 s'élève à :

**633.274.000 EUR**

**(Six cent trente-trois millions deux cent septante quatre mille euros)**

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

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

**610.114.000 EUR**

**(Six cent dix millions cent quatorze mille euros)**

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

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



**Ardalan Azari**  
Associate  
Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Belgique



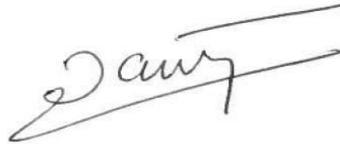
**Tony Loughran MRICS**  
Partner – Head of Valuation &  
Advisory

Cushman & Wakefield Espagne



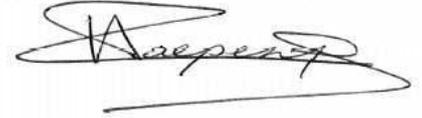
**Rod Scrivener MRICS**  
Director  
Valuations and Consulting

Jones Lang LaSalle



**Valérie Parmentier MRICS**  
Director – Valuation France

Cushman & Wakefield  
France



**Pieter Paepen MRICS**  
Senior Director  
Valuation Services

CBRE



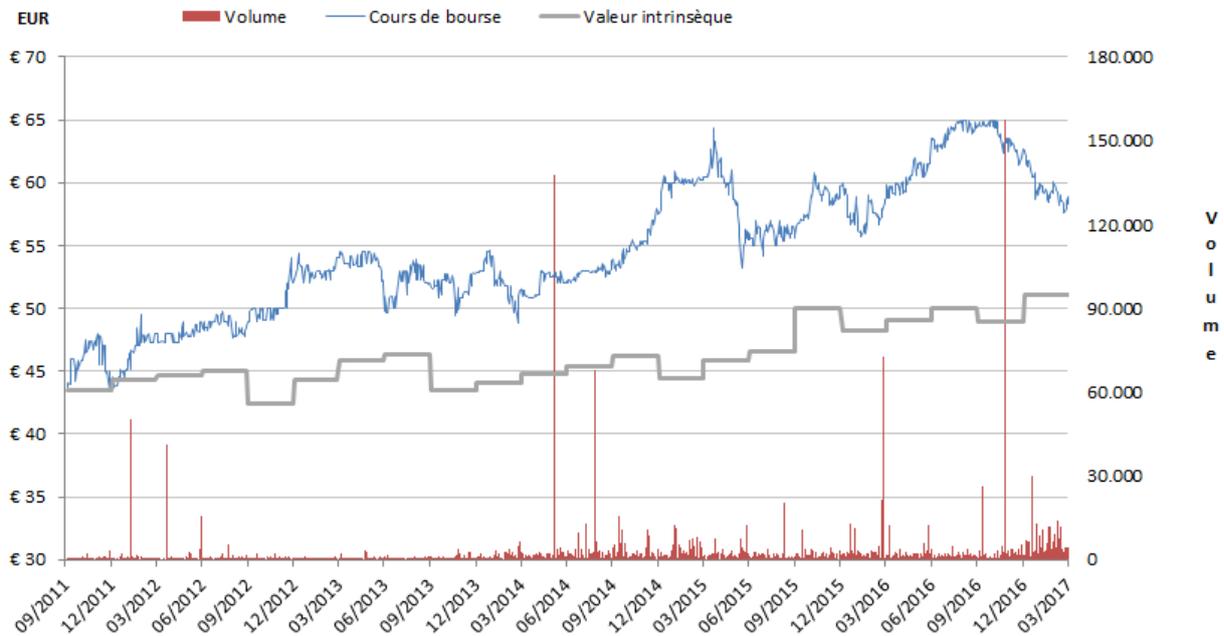
**Christophe Adam MRICS**  
Directeur des Régions

Jones Lang LaSalle Expertises  
France

## 4. Ascencio en bourse

### 4.1. Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque<sup>2</sup>

Graphique au 31/03/2017



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

Depuis le 7 mars 2017, Ascencio est reprise dans le Bel Mid Index<sup>3</sup>

Au 31 mars 2017, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 58,3 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une prime par rapport à sa valeur intrinsèque de 14,2%.

### 4.2. Dividende payé

L'assemblée générale du 31 janvier 2017 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. En conséquence, l'assemblée a décidé d'attribuer un dividende brut de 3,20 EUR par action.

Ce dividende est constitué d'une part, de l'acompte sur dividende de 3,00 EUR brut par action, représenté par le coupon n°13 et d'autre part, d'un solde de dividende de 0,20 EUR brut par action représenté par le coupon n° 14.

<sup>2</sup> L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2017 inclus. La valeur intrinsèque couvre la période courant entre deux diffusions de résultats.

<sup>3</sup> L'indice Bel Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20, ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 55.000 EUR et affichant un taux de rotation d'au moins 15%.

Ces deux coupons ont été détachés le 1<sup>er</sup> décembre 2016 :

- L'acompte sur dividende de 3,00 EUR (coupon n° 13) a été mis en paiement le 19 décembre 2016 dans le cadre d'un dividende optionnel en actions. Les actionnaires ont opté à concurrence de 54% pour l'apport de leurs droits à l'acompte sur dividende net en échange de nouvelles actions, ce qui a conduit à une augmentation de capital d'Ascencio de 7,5 millions EUR par la création de 132.908 actions nouvelles actions, portant le nombre total d'actions Ascencio à 6.497.594. Ces nouvelles actions, émises le 19 décembre 2016, participent aux résultats à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016.
- Le solde de 0,20 EUR (coupon n° 14) a été mis en paiement en espèces le 8 février 2017.

### 4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2017

AG Insurance et sociétés liées	12,28%	798.224
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,63%	625.809
Free float	78,08%	5.073.561
<hr/>		
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS	100,00%	6.497.594

## 5. Etats financiers résumés consolidés

### 5.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2017

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
<b>ACTIF</b>		
<b>I ACTIFS NON COURANTS</b>		
A Goodwill	-	-
B Immobilisations incorporelles	61	81
C Immeubles de placement	610.114	572.132
D Autres immobilisations corporelles	1.595	1.224
E Actifs financiers non courants	1.051	393
F Créances de location - financement	-	-
G Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-
H Actifs d'impôts différés	-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>612.821</b>	<b>573.830</b>
<b>II ACTIFS COURANTS</b>		
A Actifs détenus en vue de la vente	-	-
B Actifs financiers courants	-	-
C Créances de location - financement	-	-
D Créances commerciales	1.257	4.603
E Créances fiscales et autres actifs courants	1.793	881
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.837	3.341
G Comptes de régularisation	4.213	348
<b>TOTAL ACTIF COURANTS</b>	<b>10.100</b>	<b>9.174</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>622.921</b>	<b>583.004</b>

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE</b>	<b>331.708</b>	<b>318.032</b>
A Capital	38.069	37.271
B Prime d'émission	248.975	242.240
C Réserves	18.093	-1.716
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	27.400	10.337
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.389	-10.389
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-14.327	-14.489
m. Autres réserves	15.409	12.825
D Résultat net de l'exercice	26.571	40.237
<b>I INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>331.708</b>	<b>318.032</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>202.494</b>	<b>203.885</b>
A Provisions	144	256
B Dettes financières non courantes	186.924	186.723
a. Etablissements de crédit	184.778	184.577
b. Location - financement	2.146	2.146
C Autres passifs financiers non courants	12.215	16.126
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	428
F Passifs d'impôts différés	3.211	352
a. Exit tax	2.696	-
b. Autres	515	352
<b>II PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>88.719</b>	<b>61.087</b>
B Dettes financières courantes	78.877	48.772
a. Etablissements de crédit	35.583	27.204
b. Location - financement	294	568
c. Autres	43.000	21.000
C Autres passifs financiers courants	-	-
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.379	11.035
a. Exit tax	428	2.824
b. Autres	3.951	8.211
F Comptes de régularisation	5.463	1.280
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>291.213</b>	<b>264.972</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>622.921</b>	<b>583.004</b>

## 5.2. Etat du résultat global consolidé au 31 mars 2017

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2017	31/03/2016
I	Revenus locatifs	20.235	18.890
III	Charges relatives à la location	-119	-37
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>20.116</b>	<b>18.853</b>
IV	Récupération de charges immobilières	-	-
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.967	4.944
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.162	-5.070
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-6	13
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>19.915</b>	<b>18.740</b>
IX	Frais techniques	-360	-287
X	Frais commerciaux	-16	-64
XII	Frais de gestion immobilière	-538	-524
XIII	Autres charges immobilières	-131	-128
<b>Charges immobilières</b>		<b>-1.045</b>	<b>-1.003</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>18.870</b>	<b>17.737</b>
XIV	Frais généraux	-1.634	-1.569
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-	2
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>17.236</b>	<b>16.170</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	229
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8.918	16.477
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>26.154</b>	<b>32.876</b>
XX	Revenus financiers	3	-
XXI	Charges d'intérêts nettes	-3.602	-3.580
XXII	Autres charges financières	-166	-103
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.562	-172
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>797</b>	<b>-3.855</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>26.951</b>	<b>29.021</b>
XXV	Impôt des sociétés	-380	-335
XXVI	Exit Tax	-	50
<b>IMPÔTS</b>		<b>-380</b>	<b>-285</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>26.571</b>	<b>28.736</b>
- Résultat net - Part du groupe		26.571	28.736
- Résultat net - Intérêts minoritaires		-	-
<b>RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUE (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)</b>		<b>4,09</b>	<b>4,51</b>

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2017	31/03/2016
I	<b>RÉSULTAT NET</b>	26.571	28.736
II	<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RESULTATS</b>	-60	-98
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-454
B.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	-60	356
	<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>26.511</b>	<b>28.638</b>
	Attribuable à - Part du groupe	26.511	28.638
	- Intérêts minoritaires	-	-

### 5.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé

TABEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	31/03/2017	31/03/2016
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>3.341</b>	<b>3.153</b>
Résultat de l'exercice	26.571	28.736
Résultat financier	-797	3.855
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	-229
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	380	285
Éléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-8.766	-16.407
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-8.918	-16.477
+ Amortissements	33	33
+ Réductions de valeur	119	37
Variations du besoin en fonds de roulement	-1.078	-51
+/- Variation des créances commerciales	3.227	2.926
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-912	118
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-3.865	-3.959
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-3.711	-3.216
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	4.183	4.080
Variations des actifs et passifs non courants opérationnels	2.425	0
+/- Variation des actifs financiers non courants	-6	0
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	-428	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	2.859	0
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-112	-297
Impôts payés	-2.945	-428
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>15.678</b>	<b>15.464</b>
- Acquisitions d'immeubles de placement	0	-29.156
- Projets en développement en cours	-1.742	0
- Acquisition de sociétés immobilières	-14.187	-2.790
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-443	0
+ Cessions d'immeubles de placement	0	4.079
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-16.372</b>	<b>-27.867</b>
Frais sur augmentation de capital	-36	0
Variation nette des dettes financières	30.306	38.555
- Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	-13.514	-11.899
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-1	-1.330
Dividendes bruts payés	-12.799	-9.541
Charges financières décaissées	-3.765	-3.683
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>191</b>	<b>12.102</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.837	2.853

## 5.4. Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres

(000 EUR)	Réerves							Résultats	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	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			
<b>SOLDE AU 30/09/2015</b>	<b>36.180</b>	<b>234.055</b>	<b>5.591</b>	<b>-9.786</b>	<b>-16.854</b>	<b>15.888</b>	<b>22.547</b>	<b>287.620</b>	
Distribution de 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	
<b>SOLDE AU 31/03/2016</b>	<b>37.271</b>	<b>242.240</b>	<b>3.429</b>	<b>-10.240</b>	<b>-14.489</b>	<b>19.732</b>	<b>28.736</b>	<b>306.679</b>	

(000 EUR)	Réerves							Résultats	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	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			
<b>SOLDE AU 30/09/2016</b>	<b>37.271</b>	<b>242.240</b>	<b>10.337</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.489</b>	<b>12.825</b>	<b>40.237</b>	<b>318.032</b>	
Distribution de dividendes							-12.799	-12.799	
Affectation aux réserves			15.005		162	4.703	-19.870	0	
Augmentation de capital	797	6.735					-7.568	-36	
Résultat net							26.571	26.571	
Autres éléments reconnus dans le résultat global			-60					-60	
Reclassification des réserves			2.119			-2.119		0	
Ajustement des réserves								0	
<b>SOLDE AU 31/03/2017</b>	<b>38.069</b>	<b>248.975</b>	<b>27.400</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.327</b>	<b>15.409</b>	<b>26.571</b>	<b>331.708</b>	

### Augmentation de capital :

Le 19 décembre 2016, Ascencio a procédé à une augmentation de capital de 7.532.102,57 EUR par apport de créances de dividendes et création de 132.908 actions nouvelles.

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

- Affectation en capital social : 797.448,00 EUR
- Affectation en prime d'émission : 6.734.654,75 EUR

## **5.5. Notes annexes aux états financiers résumés consolidés**

### **NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables**

#### **Informations générales**

Ascencio SCA (ci-après dénommée «Ascencio SCA» ou la «Société») est une SIR (Société Immobilière Réglementée publique) de droit belge. L'exercice social court du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la société clôturés au 31 mars 2017 couvrent la période du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 mars 2017. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 15 juin 2017.

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

#### **Bases de préparation et méthodes comptables**

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel comptable «International Financial Reporting Standards» (IFRS) et des interprétations de l'«International Financial Reporting Interpretations Committee» («IFRIC») publiées et effectives au 31 mars 2017 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

De nouvelles normes et interprétations entrent en vigueur en 2017 mais n'impactent pas les principes de comptabilisation et d'évaluation.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2015/2016 (pages 77 à 81) qui est disponible sur le site internet de la Société ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)), à l'exception de la règle G («Immeubles de placement et projets de développement») qui a été adaptée au 1<sup>er</sup> octobre 2016 en vue (i) de simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) de s'aligner sur les pratiques d'autres SIR en Belgique ou d'autres sociétés comparables (Real Estate Investment Trusts) à l'étranger. Jusqu'au 30 septembre 2016, lors d'une acquisition, les droits de mutation appliqués lors d'une hypothétique cession ultérieure étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres. Toute variation de juste valeur des immeubles en cours d'exercice était reconnue en compte de résultats. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, sont reconnus directement en compte de résultats. Si cette règle avait été modifiée et appliquée au 1<sup>er</sup> octobre 2015, le résultat net consolidé du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent se serait élevé à 28.282 KEUR (au lieu de 28.736 KEUR). Le résultat global aurait été identique, la rubrique II.A. étant devenue nulle. Cette adaptation n'a aucun effet sur le niveau des capitaux propres.

#### **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 2015/2016.

## **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	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Résultat immobilier	12.229	12.304	6.801	6.288	885	148	19.915	18.740
Charges immobilières	-855	-824	-190	-179	0	0	-1.045	-1.003
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>11.374</b>	<b>11.480</b>	<b>6.611</b>	<b>6.109</b>	<b>885</b>	<b>148</b>	<b>18.870</b>	<b>17.737</b>

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et le reporting interne de la Société fourni à la Direction.

## **NOTE 3 Immeubles de placement**

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
Immeubles disponibles à la location	608.611	572.132
Projets de développement	1.503	0
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>610.114</b>	<b>572.132</b>

Les immeubles de placement comprennent

- les immeubles disponibles à la location (point A ci-dessous);
- les projets de développement (cf point B ci-dessous). Les projets de développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Les projets en cours de développement ne font pas partie du calcul du taux d'occupation.

### **A. Immeubles de placement disponibles à la location**

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>572.132</b>	<b>520.974</b>
Acquisitions	27.322	57.413
Transfert du compte projets de développement	0	0
Cessions	0	-21.261
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	9.157	15.005
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>608.611</b>	<b>572.132</b>

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

Les investissements et désinvestissements de l'exercice sont décrits ci-avant au point 2.4. du rapport de gestion sur la situation semestrielle.

## B. Projets de développement

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investissements	1.742	0
Acquisitions	0	0
Transfert aux immeubles de placement	0	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	-239	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>1.503</b>	<b>0</b>

### Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 31 mars 2017 par les experts indépendants (CBRE, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield). La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus, de laquelle est déduit un abattement pour frais de mutation.

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

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

Au cours du premier semestre de l'exercice 2015/2017, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

### Méthodes de valorisation utilisées

Deux méthodes de valorisation sont utilisées par les experts indépendants d'Ascencio pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille : la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

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)	31/03/2017		30/09/2016		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.051</b>	<b>1.051</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	
Cautions versées	372	372	366	366	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	679	679	27	27	Niveau 2
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>5.887</b>	<b>5.887</b>	<b>8.825</b>	<b>8.825</b>	
Créances commerciales	1.257	1.257	4.603	4.603	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.793	1.793	881	881	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.837	2.837	3.341	3.341	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>6.938</b>	<b>6.938</b>	<b>9.218</b>	<b>9.218</b>	

(000 EUR)	31/03/2017		30/09/2016		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>199.139</b>	<b>200.357</b>	<b>202.849</b>	<b>205.047</b>	
Dettes bancaires	186.924	188.142	186.723	188.921	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	10.234	10.234	14.231	14.231	Niveau 2
Garanties reçues	1.981	1.981	1.895	1.895	Niveau 2
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>82.828</b>	<b>82.828</b>	<b>56.983</b>	<b>56.983</b>	
Dettes bancaires	35.877	35.877	27.772	27.772	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	43.000	43.000	21.000	21.000	
Dettes commerciales	2.204	2.204	6.453	6.453	Niveau 2
Autres dettes courantes	1.747	1.747	1.758	1.758	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>281.967</b>	<b>283.185</b>	<b>259.832</b>	<b>262.030</b>	

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 passifs 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)	<b>31/03/2017</b>	<b>30/09/2016</b>
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>186.924</b>	<b>186.723</b>
- Etablissements de crédit	184.778	184.577
- Location-financement	2.146	2.146
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>78.877</b>	<b>48.772</b>
- Etablissements de crédit	35.583	27.204
- Location-financement	294	568
- Autres - Billets de trésorerie	43.000	21.000
<b>TOTAL</b>	<b>265.801</b>	<b>235.495</b>

La structure des dettes financières et le coût moyen de l'endettement sont décrits ci-avant au point 2.2. du rapport de gestion sur la situation semestrielle.

#### **NOTE 6 Instruments financiers**

Au 31 mars 2017, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 78 % d'emprunts à taux flottant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, la Société a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

Au 31 mars 2017, le ratio de couverture est de 74,4 %.

Au 31 mars 2017, la couverture était composée de :

- 20 contrats IRS (Interest Rate Swap), dont un IRS callable, portant sur un montant notionnel global de 330.000 KEUR, dont 120.000 KEUR étaient effectifs au 31/03/2017 et 210.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 6 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 95.000 KEUR, dont 20.000 KEUR étaient effectifs au 31/03/2017 et 75.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

Le tableau ci-après reprend les couvertures dont dispose la société à la date du 31 mars 2017.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt au pire	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						31/03/2017	30/09/2016
IRS callable	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	Euribor 3 mois	-2.947	-4.167
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	Euribor 3 mois	-305	-418
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-414	-545
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-208	-274
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-535	-706
IRS	10.000	3/07/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-534	-750
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-955	-1.179
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-3.998	-4.823
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-158	-292
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-61	-129
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	Euribor 3 mois	-59	-112
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-60	-184
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	49	-181
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	63	-163
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	57	-168
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	67	-92
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	190	-47
IRS*	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	Euribor 3 mois	84	0
IRS*	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	Euribor 3 mois	10	0
IRS*	20.000	30/06/2020	30/06/2022	0,41%	Euribor 3 mois	7	0
CAP acheté	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	Euribor 3 mois	6	5
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	25	9
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	18	6
CAP acheté	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	Euribor 3 mois	12	6
CAP acheté*	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	Euribor 3 mois	89	0

(\*) Contrat conclu après le 30/09/2016

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.

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)	<b>31/03/2017</b>	<b>30/09/2016</b>
Instruments de couverture autorisés	10.234	14.231
Autres	1.981	1.895
<b>TOTAL</b>	<b>12.215</b>	<b>16.126</b>

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 Résultat net par action**

	<b>31/03/2017</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>31/03/2015</b>
Résultat net des activités clés par action (EUR)	2,04	1,95	1,72
Résultat net par action (EUR)	4,09	4,51	1,59
Nombre moyen pondéré d'actions au cours de la période	6.497.594	6.364.686	6.182.768

## 5.6. Rapport du Commissaire

### Ascencio SCA

#### Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 31 mars 2017

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan résumé consolidé clôturé le 31 mars 2017, l'état du résultat global consolidé résumé, le tableau des flux de trésorerie consolidé résumé pour le semestre clôturé à cette date et l'état résumé consolidé de variation des capitaux propres, 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 consolidée de Ascencio SCA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Le total de l'actif mentionné dans le bilan résumé consolidé s'élève à 622.921 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 26.571 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée 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 consolidée.

#### 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 consolidée de Ascencio SCA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Anvers, le 15 juin 2017

Le commissaire,

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

## 6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire<sup>4</sup> 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 sur la situation semestrielle 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

#### Renouvellement du mandat du Commissaire

Par l'effet de l'entrée en vigueur le 17 juin 2016 du règlement européen (UE n°537/2014) applicable aux entités d'intérêt public (« EIP ») imposant l'obligation d'une rotation externe des Commissaires et transposé partiellement en Belgique par la loi du 29 juin 2016 (publiée au MB en date du 6 juillet 2016), l'ancien mandat du Commissaire, la SCRL Deloitte, est devenu caduc.

Afin de se conformer aux nouvelles procédures de nomination, la société a organisé un appel d'offres et a proposé à l'assemblée générale de nommer à nouveau la SCRL Deloitte pour une nouvelle période de 3 ans.

LA FSMA a approuvé la proposition du gérant statutaire de renouveler le mandat de la SCRL Deloitte pour un terme de 3 ans lors du comité de direction du 30 janvier 2017.

En conséquence, l'assemblée générale annuelle du 31 janvier 2017 a décidé de renouveler pour un terme de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2020, le mandat de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée DELOITTE, Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à B-1831 Diegem, Berkenlaan 8B, représentée aux fins de l'exercice de son mandat par Madame Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprises.

---

<sup>4</sup> Ascencio SA – avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – numéro d'entreprise BE 0881.160.173

La rémunération annuelle de ce mandat s'élève à 42.000 EUR HTVA.

### **Conseil d'administration du gérant statutaire**

L'assemblée générale ordinaire de gérant statutaire de la SIR, Ascencio SA, a procédé aux nominations et renouvellements de mandats suivants au sein de son conseil d'administration et ce, pour un terme de 4 ans :

- **Monsieur Carl Mestdagh** en tant qu'administrateur non exécutif
- **Monsieur Serge Fautré**, en qualité d'administrateur non exécutif
- **Monsieur Benoît Godts**, en qualité d'administrateur non exécutif
- **Monsieur Patrick Tacq**, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif
- **Madame Laurence Deklerck**, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif
- **Monsieur Yves Klein**, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif

### **8.2. Calendrier financier**

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2017	3 août 2017
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2017	27 novembre 2017
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2018

## 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	38.985.564 EUR
NOMBRE D' ACTIONS	6.497.594
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	610 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	104
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Pour tout renseignement complémentaire :

**Marc BRISACK<sup>5</sup>**

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

**Michèle DELVAUX**

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

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

Directeur Juridique  
Tél : 071.91.95.18  
stephanie.vandenbroecke@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.*

---

<sup>5</sup> Gérant de la SPRL Somabri

## Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP)

Suite à l'entrée en vigueur de la directive « ESMA guidelines on Alternative Performance Measures » de la European Securities and Markets Authority (ESMA), les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque(\*).

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2015/2016 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

	31/03/2017	31/03/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR) = A	17.236	16.170
Revenus locatifs (000 EUR) = B	20.235	18.890
<b>MARGE OPERATIONNELLE = A / B</b>	<b>85,2%</b>	<b>85,6%</b>

### Résultat net des activités clés

	31/03/2017	31/03/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	17.236	16.170
Revenus financiers (000 EUR)	3	0
Charges d'intérêts nets (000 EUR)	-3.602	-3.580
Autres charges financières (000 EUR)	-166	-103
Impôts des sociétés (000 EUR)	-380	-335
Impôts différés (000 EUR)	162	260
<b>RESULTAT NET COURANT (000 EUR)</b>	<b>13.253</b>	<b>12.413</b>
Nombre d'actions en circulation ayant droit au dividende	6.497.594	6.364.686
<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (EUR)</b>	<b>2,04</b>	<b>1,95</b>

### Valeur d'actif net (VAN) excluant la valeur des IRS

	31/03/2017	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	331.708	318.032
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'Actif Net par action (EUR)</b>	<b>51,05</b>	<b>49,97</b>
Retraitements :		
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	9.555	14.231
<b>Valeur d'Actif Net excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (000 EUR)</b>	<b>341.263</b>	<b>332.263</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>VAN par action excluant la juste valeur des IRS&amp; CAP (EUR)</b>	<b>52,52</b>	<b>52,20</b>

### Coût moyen de l'endettement

		31/03/2017	31/03/2016
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		3.602	3.580
Commissions de non utilisation de crédits		129	68
Frais de mise en place des crédits		17	16
<b>COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= A</b>	<b>3.748</b>	<b>3.664</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>250.451</b>	<b>223.018</b>
<b>COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= (Ax2)/B</b>	<b>2,99%</b>	<b>3,29%</b>

### Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2017	30/09/2016
Dettes financières à taux fixe		57.646	58.489
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		120.000	120.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		20.000	20.000
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE</b>	<b>= A</b>	<b>197.646</b>	<b>198.489</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE</b>		<b>68.155</b>	<b>37.006</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= B</b>	<b>265.801</b>	<b>235.495</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>74,4%</b>	<b>84,3%</b>