

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL Information réglementée

Le 23 mai 2014  
Sous embargo jusqu'à 7h30

### RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2013-2014

- Franc succès de l'augmentation de capital de 81,5 millions EUR réalisée en mars 2014
- Juste valeur des immeubles de placement de 483 millions EUR, en augmentation de 107 millions EUR par rapport au 30 septembre 2013
- Résultat d'exploitation de 13,3 millions EUR (+ 24,7 %) et résultat net courant de 9,2 millions EUR (+ 19,3%), en ligne avec les prévisions
- Résultat net courant en ligne avec le budget prévisionnel
- Taux d'occupation de 97,2% au 31 mars 2014
- Taux d'endettement consolidé de 39,9%

## 1. Présentation

Ascencio SCA est une sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 120 immeubles répartis sur la Belgique et la France pour une surface totale de +/- 384.000 m<sup>2</sup> et une juste valeur de 483 millions EUR.

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

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 310 millions EUR au 31 mars 2014 (cours de l'action à cette date : 51,39 EUR).

## 2. Rapport de gestion intermédiaire

### 2.1. Augmentation de capital

Après les investissements importants réalisés en décembre 2013 (cf point 2.3. ci-après), le ratio d'endettement d'Ascencio avait atteint 56,5% au 31 décembre 2013.

Afin de renforcer ses fonds propres, une augmentation de capital avec droit de préférence a été réalisée avec succès en mars 2014. 1.811.169 actions nouvelles ont été émises le 31 mars 2014 pour un montant total de 81.502.605 EUR (dont 10.867.014 EUR en capital et 70.635.591 EUR en primes d'émission). Les nouvelles actions sont cotées sur Euronext depuis le 31 mars 2014.

Grâce à cette opération, Ascencio a pu accueillir de nouveaux investisseurs institutionnels au sein de son actionnariat tout en élargissant son « free float » à plus de 60%.

Afin d'assurer une meilleure liquidité du titre, le Conseil d'administration du gérant a décidé de conclure un contrat de liquidité et d'animation de marché avec Petercam. Ceci permettra aux actions Ascencio d'être négociées sur le marché continu.

### 2.2. Analyse des résultats

#### Compte de résultats consolidé - schéma analytique

Résultats consolidés (000 EUR)	31/03/2014	31/03/2013
Revenus locatifs	15.733	12.881
Résultat immobilier	15.661	12.674
Autres recettes et frais d'exploitation	-61	35
Charges immobilières	-1.024	-887
Frais généraux	-1.275	-1.152
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>13.301</b>	<b>10.670</b>
Revenus financiers (hors impact IAS 39 )	9	3
Charges d'intérêts	-3.467	-2.874
Autres charges financières (hors impact IAS 39 )	-76	-75
Impôts sur le résultat net courant	-557	0
<b>Résultat net courant (1)</b>	<b>9.211</b>	<b>7.724</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-285	-523
Autre résultat sur portefeuille	0	-108
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-274</b>	<b>-631</b>
<b>Impact IAS 39</b>	<b>-1.182</b>	<b>490</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>-1.192</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net</b>	<b>6.562</b>	<b>7.583</b>
<b>Résultat net courant par action (EUR)</b>	<b>2,18</b>	<b>1,83</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>1,55</b>	<b>1,79</b>
<b>Nombre d'actions contribuant aux résultats semestriels</b>	<b>4.226.061</b>	<b>4.226.061</b>

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

Sous l'effet des importants investissements réalisés pour un montant total de 123 millions EUR en mai 2013 et en décembre 2013 à Cormontreuil (mai 2013), Chalon-sur-Saône (décembre 2013) et sur cinq sites attenants aux shopping Cora d'Anderlecht, de Châtelineau, de la Louvière, de Messancy et de Rocourt (décembre 2013), les revenus locatifs du premier semestre de l'exercice ont atteint 15,7 millions EUR, soit une augmentation de 22,1% par rapport au premier semestre de l'exercice 2012-2013. A périmètre constant, les loyers progressent de 3,2%.

Le résultat immobilier est en nette progression (+23,6%) suite à la hausse des revenus locatifs.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 13,3 millions EUR (10,7 millions EUR pour le premier semestre de l'année passée), soit une progression de 24,7%. La marge d'exploitation s'établit à 84,5% contre 82,8% au premier semestre de l'exercice précédent.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 3,5 millions EUR contre 2,9 millions EUR au 31 mars 2013. La hausse résulte du financement par endettement à 100% jusque fin mars 2014 des investissements réalisés en 2013. Le coût moyen d'endettement est de 3,60% (marges incluses) sur les six premiers mois de l'exercice.

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en décembre au groupe Cora, exploités par une filiale à 100% d'Ascencio n'opérant pas sous statut Sicafi, le résultat net courant s'élève au 31 mars 2014 à 9,2 millions EUR, soit une progression de 19,3% par rapport au premier semestre de l'année passée. Le résultat net courant par action s'établit à 2,18 EUR (1,83 EUR/action au premier semestre de l'année passée).

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

- (0,3 million EUR) en ce qui concerne la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) ;
- (1,2 millions EUR) de baisse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39).

Après déduction des éléments non monétaires et de l'exit tax (1,2 millions) relative à l'acquisition de l'immeuble situé à Chalon-sur-Saône en décembre 2013, le résultat net du premier semestre de l'exercice s'établit à 6,6 millions EUR contre 7,6 millions au 31 mars 2013.

### 2.3. Investissements au cours du premier semestre

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2013/2014, Ascencio a procédé à deux acquisitions importantes pour un montant d'investissement total de 103,5 millions EUR:

- le 6 décembre 2013, Ascencio a acquis la SAS « Les Portes du Sud » propriétaire d'un retail park situé dans la zone commerciale leader de Chalon-sur-Saône (zone de Chalon sud). Cet ensemble récent (2009-2010) abrite 15 enseignes sur 11.400m<sup>2</sup>. Le parc est totalement occupé et dégage un loyer annuel de 1.340.000 EUR. Le montant d'investissement est de l'ordre de 18,5 millions EUR. Le rendement immobilier brut initial s'élève à 6,81% et le taux d'occupation est de 100%.
- le 17 décembre 2013, Ascencio a acquis la société anonyme Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), propriétaire d'une trentaine de cellules commerciales réparties sur cinq sites attenants aux shoppings cora d'Anderlecht (5.000 m<sup>2</sup>), de Châtelineau (21.000 m<sup>2</sup>), de La Louvière (18.000 m<sup>2</sup>), de Messancy (17.000 m<sup>2</sup>) et de Rocourt (6.600 m<sup>2</sup>). La juste valeur de ce portefeuille immobilier déterminée par l'expert immobilier de la Société lors de l'acquisition est proche de 85.000.000 EUR et génère un revenu locatif annuel de l'ordre de 5.450.000 EUR. Le rendement immobilier brut initial s'élève à 6,26% et le taux d'occupation est de 99,1%.

Ascencio s'est par ailleurs porté acquéreur d'une seconde phase de développement sur le retail park de Caen (Rots), dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement conclue le 24 mars 2014. Il s'agit d'un investissement de l'ordre de 9,4 millions EUR pour la construction d'un nouvel immeuble de 7.000 m<sup>2</sup> (divisé en 4 cellules commerciales). Le site est en cours de construction et est pré-loué à 80%. Le site ouvrira ses portes en octobre 2014.

Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de développement de la société tant en France qu'en Belgique et se traduisent par une augmentation de 28% du portefeuille immobilier depuis le début de l'exercice. Au 31 mars 2014, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à 483,2 millions EUR contre 375,9 millions EUR au 30 septembre 2013.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille est stable (-0,1%).

#### **2.4. Désinvestissements au cours du premier semestre**

Le 27 février 2014, Ascencio a signé un compromis de vente portant sur l'immeuble commercial de 1.969 m<sup>2</sup> qu'elle détient Quai d'Arona à Huy. Au 31 mars 2014, cet immeuble est donc repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

#### **2.5. Ratio d'endettement au 31 mars 2014**

Suite à l'augmentation de capital réalisée le 31 mars 2014, le ratio d'endettement de la Sicafi s'est sensiblement réduit et s'élève à 39,9%.

Ascencio dispose désormais d'une capacité d'investissement de 100 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50% et est en mesure de poursuivre sa croissance via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique et en France correspondant à sa stratégie et répondant à ses critères de qualité et de rentabilité.

#### **2.6. Événement postérieur au 31 mars 2014**

Le 1er avril 2014, Ascencio a vendu l'ensemble commercial de 1.663 m<sup>2</sup> situé au centre-ville de Dendermonde, cet actif ne répondant pas à la stratégie d'investissement de la Sicafi.

#### **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 2012-2013. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

## 2.8. Perspectives

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

Suite aux récentes acquisitions, et sur base des hypothèses retenues pour l'estimation des résultats prévisionnels publiés dans le cadre de l'augmentation de capital, Ascencio prévoit que ses revenus locatifs de l'exercice en cours devraient s'élever à 32,8 millions EUR contre 26,5 millions EUR pour l'exercice précédent.

Le résultat net courant devrait atteindre 18,6 millions EUR, contre 15,6 millions EUR pour l'exercice précédent.

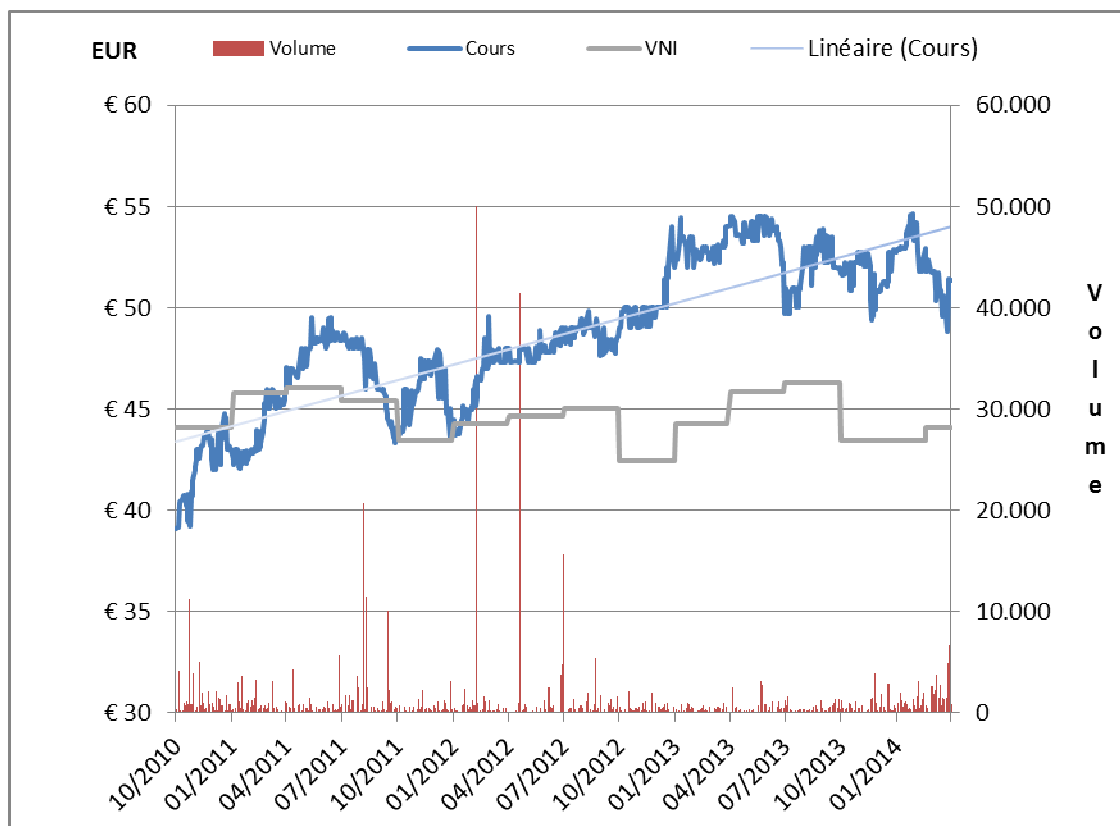
Sur base de ces prévisions, Ascencio vise à distribuer un dividende brut pour l'exercice 2013/2014 de

- 3,00 EUR par action existant avant l'augmentation de capital du 31 mars 2014;
- 1,50 EUR par action nouvelle émise lors de l'augmentation de capital du 31 mars 2014.

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

### 3. Evolution de l'action

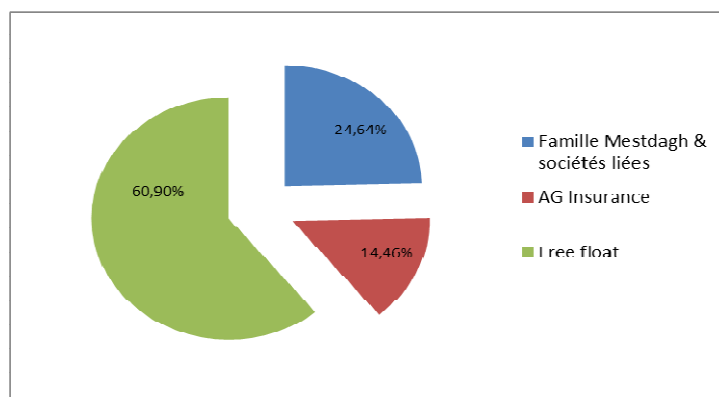
#### 3.1 Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque<sup>1</sup>



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

Au 31 mars 2014, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 51,39 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une prime par rapport à sa valeur intrinsèque de 16,5%.

#### 3.2 Actionnariat d'Ascencio SCA (au 31 mars 2014)



<sup>1</sup> L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2014 inclus. La valeur intrinsèque couvre la période courant entre deux diffusions de résultats.

## 4. Rapport immobilier

### 4.1. Experts immobiliers

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

### 4.2. Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 31 mars 2014 s'établit à 483,2 millions EUR (y inclus les projets en cours de développement).

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

Au 31 mars 2014, le taux d'occupation s'élève à 97,1%<sup>2</sup>.

#### Chiffres clés

( 000 EUR)	31/03/2014	30/09/2013
Valeur d'investissement (hors projets en développement)	491.019	384.435
Juste valeur (hors projets en développement)	477.326	374.321
Loyers contractuels	34.129	27.514
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	35.130	28.157
<b>Rendement brut</b>	<b>6,95%</b>	<b>7,16%</b>
<b>Taux d'occupation en %</b>	<b>97,2%</b>	<b>97,7%</b>

<sup>2</sup> 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.

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

(000 EUR)	Superficie (m <sup>2</sup> ) au 31/03/2014	Juste valeur (000 EUR) 31/03/2014	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2013
Belgique	300.309	333.112	246.585
France	83.940	144.214	127.736
<b>TOTAL</b>	<b>384.249</b>	<b>477.326</b>	<b>374.321</b>

### 4.4 Analyse du portefeuille immobilier au 31 mars 2014

#### Répartition sectorielle (1)

Commerces	96,1%
Autres	3,9%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

#### Répartition géographique (1)

Wallonie	53%
France	30%
Flandre	12%
Bruxelles	4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

#### Répartition au sein des commerces (2)

Alimentaire	36%
Textile / Mode	13%
Loisirs	11%
Bricolage	11%
Electro-ménager	5%
Décoration / Mobilier	7%
Horeca	3%
Autres	14%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

#### Répartition des locataires (2)

Groupe Mestdagh	10,6%
Carrefour	10,2%
Grand Frais	9,9%
Brico Plan It / Brico	7,3%
Decathlon	3,1%
Top 6-10	10,6%
Top 11-20	10,6%
Autres	37,6%
<b>Total</b>	<b>99,9%</b>

(2) Répartition établie sur base des loyers perçus

#### 4.5. Le marché du retail en Belgique<sup>3</sup>

##### Evolution de la conjoncture économique :

Alors que la croissance est restée négative durant le premier trimestre 2013, l'activité économique s'est trouvée revigorée pendant les trimestres suivants en Belgique et dans la zone EURO, grâce à la consommation des ménages (en nette amélioration au Q4 2013) et au commerce extérieur. La croissance des investissements publics maintient une tendance baissière vers le niveau zéro. Les investissements privés restent très hésitants, avec des croissances négatives qui restent significatives.

La confiance des consommateurs s'est accrue jusqu'à un record en 2 ans : indice -4 en février. De manière assez surprenante, une cassure s'est manifestée en mars (-8), et l'on espère qu'il ne s'agit que d'un épiphénomène temporaire.

Du côté public, les niveaux d'endettement et de déficit restent scrutés et contrôlés avec beaucoup d'attention, et laissent peu de marge de manœuvre pour de nouvelles dépenses, que du contraire. Une éventuelle réforme fiscale d'ampleur pourrait intervenir à la suite de la formation d'un nouveau gouvernement, après les élections de fin mai 2014.

Malgré la dominance récente de bonnes nouvelles sur la conjoncture économique, l'évolution positive actuelle reste fragile, avec un risque de déflation en Europe, dépendant entre autres des choix de politiques monétaires au sein de la BCE et de la Federal Reserve.

L'un dans l'autre, la prévision actuelle de croissance économique pour la Belgique en 2014 se situe en positif (1.2% selon le FMI, 1.1% d'après la BNB), bien au-delà de ce qui est reconnu pour 2013 (0.1-0.2%), cependant à un niveau qui reste modeste.

##### Marché locatif :

Les enseignes de commerce de détail restent prudentes dans leurs plans d'expansion, au vu du caractère récent de la reprise économique. Les négociations de baux de location demandent également plus de vérifications et donc de temps. La différenciation des loyers entre ceux des zones primaires (attraction élevée) et ceux de zones secondaires reste très accentuée, au profit des meilleures locations à même d'offrir de meilleures garanties sur les chiffres d'affaires escomptés.

En 2013, la poursuite de la croissance démographique ainsi que la reprise graduelle de la croissance ont soutenu la prise en occupation de commerce de détail jusqu'au niveau très honorable de 307.000 m<sup>2</sup> (663 transactions). Le premier trimestre 2014 a observé 191 transactions take-up, pour un total de 73.900 m<sup>2</sup>, ce qui représente un démarrage supérieur aux 4 dernières années.

Dans le sous-segment des commerces de périphérie, la prise en occupation s'est établie à 184.900 m<sup>2</sup> pour 179 transactions en 2013, soit respectivement 60% et 27% du marché global de location de commerces. La surface moyenne s'est fixée à 1032 m<sup>2</sup>, logiquement beaucoup plus élevée que celle des commerces de centre-ville ou de centres commerciaux, également plus élevée que la moyenne des 3 années précédentes à 900 m<sup>2</sup>.

Le premier trimestre 2014 a fourni un volume de transaction de plus de 38.000 m<sup>2</sup>, résultat assez positif en regard des années précédentes dont le premier trimestre dépasse rarement les 30.000 m<sup>2</sup> (moyenne des 5 dernières années = 31.000 m<sup>2</sup>).

<sup>3</sup> Commentaire de Cushman & Wakefield du 25 avril 2012 repris avec leur accord

## 4.6 Rapport de l'expert

Bruxelles le 31 mars 2014

Cher Monsieur, Chère Madame,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

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

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

Les experts ont adopté deux méthodes. La première est une approche de capitalisation ; la seconde est un cash-flow actualisé. De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Les biens sont considérés comme un portefeuille.

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2014 s'élève à :

**491 019 000 EUR**  
**(Quatre cent nonante-et-un millions dix neuf mille euros)**

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

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

**477 326 000 EUR**  
**(Quatre cent septante-sept millions trois cent vingt six mille euros)**

ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par la société Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

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



Arnaud van de Werve  
Associate Director  
Valuations and Consulting  
Pour Jones Lang LaSalle



Jerome Lits  
Associate  
Valuation & Advisory  
Pour Cushman & Wakefield

## 5. Etats financiers résumés consolidés

### 5.1. Bilan résumé consolidé au 31 mars 2014

<b>BILAN CONSOLIDE</b>	<b>31/03/2014</b> <b>('000 EUR)</b>	<b>30/09/2013</b> <b>('000 EUR)</b>
<b>ACTIF</b>		
<b>I Actifs non courants</b>		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	190	182
C Immeubles de placement	483.220	375.944
E Autres immobilisations corporelles	879	849
F Actifs financiers non courants	64	66
G Créances de location - financement	0	0
H Participations mises en équivalence	0	0
I Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
J Actifs d'impôts différés	0	0
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>484.354</b>	<b>377.041</b>
<b>II Actifs courants</b>		
A Actifs détenus en vue de la vente	1.519	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location - financement	0	0
D Créances commerciales	1.162	2.216
E Créances fiscales et autres actifs courants	1.825	777
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.409	1.595
G Comptes de régularisation	450	223
<b>Total Actifs courants</b>	<b>7.365</b>	<b>4.812</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>491.719</b>	<b>381.852</b>

<b>BILAN CONSOLIDE</b>	<b>31/03/2014</b> <b>('000 EUR)</b>	<b>30/09/2013</b> <b>('000 EUR)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>I Capitaux propres</b>		
A Capital	35.306	24.439
B Prime d'émission	226.932	158.057
D Réserves	5.591	1.858
E Résultat	6.562	16.411
<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>	0	0
<i>Résultat de l'exercice</i>	6.562	16.411
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.267	-5.362
F		
G Plus-value de réévaluation	248	209
H Ecart de conversion	0	0
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>266.372</b>	<b>195.612</b>
<b>II Passif</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
A Provisions	985	790
B Dettes financières non courantes	126.766	122.885
- Etablissement de crédit	124.023	122.559
- Location - financement	2.743	326
C Autres passifs financiers non courants	15.660	14.166
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.283	0
F Passifs d'impôts différés	12.259	0
<b>Passifs non courants</b>	<b>156.954</b>	<b>137.841</b>
<b>Passifs courants</b>		
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	63.792	43.488
- Etablissement de crédit	63.044	43.006
- Location - financement	748	482
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.363	3.464
- Dettes commerciales	1.433	2.197
- Exit tax et impôts sociétés	977	0
- Autres	953	1.267
E Autres passifs courants	0	0
F Comptes de régularisation	1.238	1.447
<b>Passifs courants</b>	<b>68.393</b>	<b>48.399</b>
<b>Total Passif</b>	<b>225.347</b>	<b>186.240</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>491.719</b>	<b>381.852</b>

## 5.2 Etat résumé du résultat consolidé global au 31 mars 2014

<b>RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)</b>		<b>31/03/2014</b>	<b>31/03/2013</b>
I	Revenus locatifs	15.733	12.881
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
III	Charges relatives à la location	-68	-101
	<b>Résultat locatif net (I + II + III)</b>	<b>15.665</b>	<b>12.780</b>
IV	Récupération de charges immobilières	0	0
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.030	978
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.050	-1.093
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	17	9
	<b>Résultat immobilier (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)</b>	<b>15.661</b>	<b>12.674</b>
IX	Frais techniques	-372	-569
X	Frais commerciaux	-37	-57
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII	Frais de gestion immobilière	-505	-308
XIII	Autres charges immobilières	-109	47
	<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.024</b>	<b>-887</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)</b>	<b>14.637</b>	<b>11.787</b>
XIV	Frais généraux	-1.275	-1.152
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-61	35
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)</b>	<b>13.301</b>	<b>10.670</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	0
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-285	-523
XIX	Autre résultat sur portefeuille	0	-108
	<b>Résultat d'exploitation (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)</b>	<b>13.027</b>	<b>10.039</b>
XX	Revenus financiers	9	3
XXI	Charges d'intérêts	-3.467	-2.874
XXII	Autres charges financières	-76	-75
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.182	490
	<b>Résultat financier (XX + XXI + XXII + XXIII)</b>	<b>-4.716</b>	<b>-2.456</b>
	<b>Résultat avant impôts</b>	<b>8.311</b>	<b>7.583</b>
XXIV	Produits des participations mises en équivalence	0	0
XXV	Impôt des sociétés	-557	0
XXVI	Exit Tax	-1.192	0
	<b>Impôts (XXV + XXVI)</b>	<b>-1.749</b>	<b>0</b>
	<b>Résultat net</b>	<b>6.562</b>	<b>7.583</b>
	Attribuable à - Intérêts minoritaires	0	0
	- Part du groupe	6.562	7.583
	<b>Résultat net par action</b>	<b>1,55</b>	<b>1,79</b>

<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)</b>	<b>31/03/2014</b>	<b>31/03/2013</b>
<b>Résultat net</b>	<b>6.562</b>	<b>7.583</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
A. Impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2.905	0
B. Autres éléments du résultat global	0	0
<b>Résultat global</b>	<b>3.657</b>	<b>7.583</b>
Attribuable à - Part du groupe	3.657	7.583
- Intérêts minoritaires	0	0

### 5.3 Tableau résumé consolidé des flux de trésorerie

<b>Tableau consolidé des flux de trésorerie (000 EUR)</b>	<b>31/03/2014</b>	<b>30/03/2013</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>1.595</b>	<b>2.872</b>
Résultat de l'exercice	6.562	7.583
+ Résultat financier	4.716	2.456
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)	1.749	0
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	495	828
- Augmentation (+ diminution) de la juste valeur des immeubles de placements	285	523
+ Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières	0	0
+ Autres charges et produits non décaissés	149	108
+/- Autres éléments non monétaires	61	197
Variations du besoin en fonds de roulement	-1.508	-38
Eléments de l'actif (créances commerciales et compte de régul)	-220	2.813
Eléments du passif (dettes commerciales, dettes fiscales indirectes, comptes de régularisation)	-1.287	-2.851
Plus values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	0
Impôts payés	0	0
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles (A)</b>	<b>12.014</b>	<b>10.829</b>
- Acquisitions d'immeubles de placement	-106.333	0
- Acquisitions de projets de développement terminés	0	0
- Projets en développement en cours	-5.590	14
- Acquisition de sociétés immobilières	0	0
- Acquisition d'autres actifs	-37	-124
- Cessions d'immeubles de placement	0	1.535
- Variation autres dettes non courantes et courantes	12.259	0
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement (B)</b>	<b>-99.701</b>	<b>1.425</b>
Augmentation de capital	79.742	2.414
Nouveaux emprunts contractés	24.185	0
Remboursement de dettes bancaires/dettes de location-financement	0	-1.960
Autres variations sur actifs et passifs financiers	783	-5
Dividendes bruts payés	-12.678	-11.350
Charges financières décaissées	-3.543	-2.949
Produits financiers reçus	9	3
<b>Flux de trésorerie des activités de financement (C)</b>	<b>88.498</b>	<b>-13.847</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>2.409</b>	<b>1.278</b>

## 5.4 Etat résumé consolidé de variation des capitaux propres

(000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultats non distribués	Plus-value de réévaluation	Total des capitaux propres
			Solde variations de juste valeur des immeubles	Solde variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Autres réserves			
<b>Solde au 30/09/2012</b>	<b>24.120</b>	<b>155.963</b>	<b>5.952</b>	<b>-11.159</b>	<b>-5.069</b>	<b>8.009</b>	<b>10.071</b>	<b>0</b>	<b>187.887</b>
Distribution dividendes							-11.350		-11.350
Affectation aux réserves			1.560	-5.443		2.604	1.279		0
Augmentation de capital	319	2.094							2.413
Résultat net global							7.583		7.583
Autres éléments reconnus dans le résultat global								209	209
Ajustement des réserves						331			331
<b>Solde au 31/03/2013</b>	<b>24.439</b>	<b>158.057</b>	<b>7.512</b>	<b>-16.602</b>	<b>-5.069</b>	<b>10.944</b>	<b>7.583</b>	<b>209</b>	<b>187.073</b>

(000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves				Résultats non distribués	Plus-value de réévaluation	Total des capitaux propres
			Solde variations de juste valeur des immeubles	Solde variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Autres réserves			
<b>Solde au 30/09/2013</b>	<b>24.439</b>	<b>158.057</b>	<b>7.512</b>	<b>-16.602</b>	<b>-5.362</b>	<b>10.948</b>	<b>16.411</b>	<b>209</b>	<b>195.612</b>
Distribution dividendes							-12.678		-12.678
Affectation aux réserves			-2.028	3.301		2.460	-3.733		0
Augmentation de capital	10.867	68.875							79.742
Résultat net (*)							6.562		6.562
Autres éléments reconnus dans le résultat global					-2.905				-2.905
Ajustement des réserves									0
Plus-value de réévaluation								39	39
<b>Solde au 31/03/2014</b>	<b>35.306</b>	<b>226.932</b>	<b>5.484</b>	<b>-13.301</b>	<b>-8.267</b>	<b>13.408</b>	<b>6.562</b>	<b>248</b>	<b>266.372</b>

## 5.5. Notes aux états financiers résumés consolidés

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

#### INFORMATIONS GENERALES

Ascencio SCA (ci-après dénommée «Ascencio SCA» ou la «Société») est une société d'investissement à capital fixe immobilière (SICAF immobilière) de droit belge. L'exercice social court du 1er octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés de la société clôturés au 31 mars 2014 ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 22 mai 2014.

#### BASES DE PREPARATION ET METHODES COMPTABLES

Les mêmes principes d'information financière et de méthode de calcul que ceux appliqués pour les comptes annuels au 30 septembre 2013<sup>4</sup> ont été appliqués pour les comptes semestriels résumés au 31 mars 2014.

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

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le Rapport Annuel 2012/2013.

#### NOTE 2 Information sectorielle

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

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		TOTAL	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Résultat immobilier	10.841	9.061	4.820	3.613	15.661	12.674
Charges immobilières	-787	-603	-237	-285	-1.024	-887
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>10.054</b>	<b>8.458</b>	<b>4.583</b>	<b>3.328</b>	<b>14.637</b>	<b>11.787</b>

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

<sup>4</sup> Ils sont explicités en détail dans le Rapport Annuel 2012/2013.

### NOTE 3 Immeubles de placement

#### A. Immeubles de placement

( 000 EUR)	31/03/2014	30/09/2013
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>374.321</b>	<b>358.149</b>
Acquisition de sociétés immobilières	0	0
Acquisition d'immeubles	103.491	20.659
Transfert du compte projets de développement	2.261	0
Cessions	-1.519	-2.459
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	-1.229	-2.028
Plus-value sur vente d'immeubles	0	0
Transfert de niveau	0	0
<b>Solde à la fin de l'exercice (1)</b>	<b>477.325</b>	<b>374.321</b>

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

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 SICAF Immobilière. 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 2014 a été déterminée sur base des expertises effectuées par Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield 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.

## B. Projets en développement

( 000 EUR)	31/03/2014	30/09/2013
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>1.623</b>	<b>170</b>
Investissements	0	0
Acquisitions	5.590	1.453
Transfert aux immeubles de placement	-2.261	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	944	0
Transfert de niveau	0	0
<b>Solde à la fin de l'exercice (1)</b>	<b>5.896</b>	<b>1.623</b>

(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 sicafi.

Au 31 mars 2014, les projets en développement concernent la construction d'une deuxième phase de développement sur le retail park de Caen (Rots).

### Juste valeur des immeubles de placement

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

La juste valeur, qui est calculée en réduisant la valeur d'investissement d'un montant estimé pour les frais de mutation, se définit comme la valeur la plus probable que l'on puisse raisonnablement obtenir entre parties de bonne volonté et bien informées dans des conditions de vente normales. Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève à 2,5 % pour les immeubles situés en Belgique, soit le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA (Belgian Asset Manager Association). Ascencio considère son portefeuille immobilier comme un tout, pouvant être aliéné en tout ou en partie. à 1,8 % ou 6,2 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation selon que l'immeuble à moins ou plus de 5 ans d'âge.

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

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

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie de niveau 3<sup>5</sup> (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Deux techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la Sicafi pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. La première est une approche de capitalisation et la seconde est un cash-flow actualisé. De plus, les experts effectuent un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

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

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

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

( 000 EUR)	31/03/2014	30/09/2013
<b>CATEGORIE D'ACTIFS</b>	<b>NIVEAU 3</b>	<b>NIVEAU 3</b>
Immeubles de placement	477.325	374.321
- Belgique	333.112	246.585
- France	144.213	127.736
Projets en développement	5.896	1.623
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>483.220</b>	<b>375.944</b>

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

<sup>5</sup> La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

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

**NOTE 4 Catégories et désignation des instruments financiers**

(000 EUR)	31/03/2014		30/09/2013		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	
Cautions versées	64	64	66	66	Niveau 2
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>5.753</b>	<b>5.753</b>	<b>2.372</b>	<b>2.372</b>	
Actifs détenus en vue de la vente	1.519	1.519	0	0	Niveau 2
Créances commerciales	1.162	1.162	2.216	2.216	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.825	1.825	777	777	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.409	2.409	1.595	1.595	Niveau 2
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>5.817</b>	<b>5.817</b>	<b>2.438</b>	<b>2.438</b>	

(000 EUR)	31/03/2014		30/09/2013		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>142.426</b>	<b>142.426</b>	<b>137.051</b>	<b>137.051</b>	
Dettes bancaires	126.766	126.766	122.885	122.885	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS) désignés à la juste valeur par le compte de résultat	14.483	14.483	13.301	13.301	Niveau 2
Garanties reçues	1.177	1.177	865	865	Niveau 2
<b>PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>66.178</b>	<b>66.178</b>	<b>46.952</b>	<b>46.952</b>	
Dettes bancaires	63.792	63.792	43.488	43.488	Niveau 2
Dettes commerciales	1.433	1.433	2.197	2.197	Niveau 2
Autres dette courantes	953	953	1.267	1.267	Niveau 2
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>208.604</b>	<b>208.604</b>	<b>184.003</b>	<b>184.003</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 passif identiques;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix);
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

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

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti
- Pour les emprunts à taux fixe, le montant détenu par Ascencio est non matériel et la juste valeur est dès lors considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable
- 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)	31/03/2014	30/09/2013
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>126.766</b>	<b>122.885</b>
- Etablissements de crédit	124.023	122.559
- Location-financement	2.743	326
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>63.792</b>	<b>43.488</b>
- Etablissements de crédit	63.044	43.006
- Location-financement	748	482
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>190.558</b>	<b>166.373</b>

Les dettes financières s'élèvent à 190,6 millions au 31/03/2014. Elles se répartissent en trois types de financement :

- des lignes de crédit utilisables sous forme d'avances à terme fixe : 170.500 KEUR au 31/03/2014
- des dettes de location financement : 3.491 KEUR au 31/03/2014
- des crédits d'investissement : 16.567 KEUR au 31/03/2014

### Crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe :

Au 31 mars 2014, Ascencio dispose de 208 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2019.

Au 31 mars 2014, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 37,5 millions EUR.

### Crédits d'investissements :

Au 31 mars 2014, Ascencio dispose de 16,6 millions EUR de crédits d'investissements auprès d'institutions financières françaises, dont les échéances s'étalent de 2014 à 2021. La majorité de ces crédits d'investissements sont à taux fixe.

Au cours du premier semestre de l'exercice, le coût moyen des dettes financières (marges et coût des instruments de couverture de taux inclus) s'est élevé à 3,60% contre 3,84% au premier semestre de l'exercice précédent.

## NOTE 6 Autres passifs financiers non courants

(000 EUR)	31/03/2014	30/09/2013
Instrument de couverture de taux bancaires	14.483	13.301
Garanties reçues	1.177	865
Autres	0	0
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>15.660</b>	<b>14.166</b>

Les autres passifs financiers non courants reprennent principalement les instruments de couverture souscrits par la sicafi 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.

Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 7.<sup>6</sup>

#### NOTE 7 Actif net et résultat net par action

	31/03/2014	30/09/2013
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	266.372	195.612
VAN IFRS par action (EUR)	44,12	46,29
<u>Retraitements :</u>		
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	14.483	13.301
<b>Valeur d'Actif Net (VAN) EPRA (000 EUR) (1)</b>	<b>280.855</b>	<b>208.913</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>6.037.230</b>	<b>4.226.061</b>
<b>VAN EPRA par action (EUR) (1)</b>	<b>46,52</b>	<b>49,43</b>

(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".

	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2012
Résultat net courant par action (EUR)	2,18	1,83	1,72
Résultat net par action (EUR)	1,55	1,79	1,76
Nombre moyen pondéré d'actions contribuant aux résultats de la période (1)	4.226.061	4.226.061	4.172.875

(1) Les actions nouvelles émises le 31 mars 2014 donnent droit à un dividende pour l'exercice 2013/2014 qui correspondra à la moitié de celui des actions existant avant l'augmentation de capital.

#### NOTE 8 Dividendes payés

L'assemblée générale du 31 janvier 2014 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. Un dividende brut de 3,00 EUR par action a été octroyé et mis en paiement le 7 février 2014 pour un montant total de 12,68 millions EUR.

<sup>6</sup> Selon IFRS 7, p27A, une entité doit classer les évaluations à la juste valeur de ses instruments financiers selon une hiérarchie qui reflète le caractère significatif des données sur lesquelles sont fondées les évaluations. Cette hiérarchie des évaluations à la juste valeur doit comporter les niveaux suivants :

- les cours de marchés actifs pour le même instrument (sans modification ni reconditionnement) (niveau 1) ;
- les cours de marchés actifs pour des actifs ou passifs semblables et les techniques de valorisation dont toutes les données importantes sont fondées sur des informations de marché observables (niveau 2) ; et
- les techniques de valorisation dont les données importantes ne sont pas toutes fondées sur des informations de marché observables (niveau 3).

## 5.6 Rapport du Commissaire

Ascencio SCA

### Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 31 mars 2014

Au Gérant,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 8 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Ascencio SCA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 31 mars 2014. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du gérant. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 - Information financière intermédiaire telle qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 - Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 31 mars 2014 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 - Information financière intermédiaire telle qu'adopté dans l'Union Européenne.

Diegem, le 22 mai 2014

Le commissaire



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

## 6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire<sup>7</sup> d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance:

- le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio SCA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés ;
- après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le rapport financier semestriel de l'exercice 2013/2014 sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

## 7. Information sur les déclarations prévisionnelles

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

---

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

## 8. Fiche informative

RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société d'investissement à capital fixe en immobilier
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 SICAFI	31 octobre 2006
DUREE	indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck
EXPERT IMMOBILIER	Jones LangLasalle, représentée par Arnaud van de Werve Cushman & Wakefield, représenté par Jérôme Lits
CLOTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	36.223.380 EUR
NOMBRE D'ACTIONS	6.037.230
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	483 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	120
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

### Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2014	7 août 2014
<b>Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2014</b>	<b>12 décembre 2014</b>
Assemblée générale ordinaire	2 février 2015 à 14h30
<b>Mise en paiement du dividende</b>	<b>9 février 2015</b>

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK<sup>8</sup>  
Directeur Général  
Tél : 071.91.95.00  
[marc.brisack@ascencio.be](mailto:marc.brisack@ascencio.be)

Michèle DELVAUX  
Directeur Financier  
Tél : 071.91.95.04  
[michele.delvaux@ascencio.be](mailto:michele.delvaux@ascencio.be)

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

<sup>8</sup> Gérant de la SPRL Somabri