

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 11 juin 2018

Sous embargo jusqu'à 17h40

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2017-2018

RESULTATS OPERATIONNELS

- Revenus locatifs : 20,57 millions EUR, en progression de 1,7%
- EPRA Earnings¹ de 13,58 millions EUR, en progression de 2,2%

RESULTATS PAR ACTION

- EPRA Earnings¹ : 2,06 EUR par action

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- Cession du site semi-industriel d'Overijse, dans le cadre de la politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques
- Valeur du portefeuille : 615 millions EUR, en progression de 0,3% à périmètre constant
- Diversification géographique du portefeuille :
 - 62 % en Belgique
 - 33 % en France
 - 5 % en Espagne
- Taux d'occupation en progression : 97,7% (contre 97,0% au 30/09/2017)

STRUCTURE FINANCIERE

- Ratio d'endettement² de 42,2% au 31/03/2018

¹ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 32 à 37.

² Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 28 avril 2018 relatif aux SIR.

1. Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 103 immeubles répartis sur la Belgique, la France et l'Espagne, qui génèrent des loyers de 41,4 millions en base annuelle. Au 31 mars 2018, la juste valeur du portefeuille s'élève à 615 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire (33% des loyers annuels) sous des enseignes telles que le groupe Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (France), Delhaize, Aldi et Lidl. Les enseignes Brico/Brico Plan It, Worten, Décathlon, Krëfel, 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 342 millions EUR au 31 mars 2018 (cours de l'action à cette date : 51,80 EUR).

2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle

2.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
REVENUS LOCATIFS	20.572	20.235
Charges relatives à la location	20	-119
Charges locatives et taxes non refacturées	-6	-79
RÉSULTAT IMMOBILIER	20.586	20.037
Charges immobilières	-1.271	-1.167
Frais généraux	-1.814	-1.634
Autres recettes et frais d'exploitation	-22	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.480	17.236
MARGE OPERATIONNELLE (*)	85,0%	85,2%
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	-	3
Charges d'intérêts	-3.441	-3.602
Autres charges financières	-186	-166
Impôts	-270	-178
EPRA EARNINGS (*)	13.583	13.293
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.040	8.918
Autre résultat sur portefeuille	-	-
Résultat sur le portefeuille	2.025	8.918
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.270	4.562
Impôts différés	-80	-162
Impôt sur résultat sur vente	-	-40
Exit Tax	-	-
RÉSULTAT NET	17.798	26.571

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 32 à 37.

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2018	31/03/2017
EPRA Earnings (EUR)	2,06	2,05
Résultat net par action (EUR)	2,70	4,09

NOMBRE D'ACTIONNAIRES	31/03/2018	31/03/2017
Nombre moyen pondéré d'actions donnant droit au dividende	6.595.985	6.497.594
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.497.594

L'augmentation du nombre d'actions résulte de l'émission de 98.391 actions nouvelles dans le cadre du dividende optionnel en actions.

Les **revenus locatifs** du premier semestre de l'exercice s'élèvent à **20,57 millions EUR**, en hausse de 1,7% par rapport au premier semestre de l'exercice 2016/2017.

A périmètre constant, les loyers diminuent de 0,25 %. Cette variation subit l'impact des vides locatifs survenus en 2016/17, lesquels se résorbent progressivement.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/03/2018		31/03/2017	
Belgique	12.723	62%	12.347	61%
France	6.905	34%	7.003	35%
Espagne	944	5%	885	4%
TOTAL	20.572	100%	20.235	100%

Le **résultat immobilier** atteint **20,59 millions EUR** (+2,7% par rapport au 31 mars 2017).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 17,48 millions EUR (17,23 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent), soit une progression de 1,4%. La marge opérationnelle s'établit à 85,0%.

Les charges d'intérêts, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux (décrits ci-dessous), s'élèvent à 3,44 millions EUR au 31 mars 2018, en diminution de 4,5% par rapport au 31 mars 2017.

Le **coût moyen de l'endettement**³ (2,89% marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2016/2017 (2,99%).

Suite à l'échéance au 30/06/2018 d'un IRS de 50 millions à taux fixe de 4,35%, le coût moyen de l'endettement diminuera significativement à partir de juillet 2018. Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**⁴ du groupe est actuellement de 84 % et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 73 % sur les 4 prochains exercices.

Les **impôts** se composent des impôts liés aux résultats de la filiale espagnole et à la charge fiscale française sur les résultats des actifs français.

³ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 32 à 37.

⁴ Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + Montant notionnels des instruments de couverture de taux) / Dettes financières totales.

L'EPRA Earnings du 1^{er} semestre s'établit à 13,58 millions EUR contre 13,29 millions EUR au 31 mars 2017, soit une progression de 2,2%.

L'EPRA Earnings par action s'élève à 2,06 EUR par action, contre 2,05 EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent.

Les **éléments non monétaires (càd non cash) du compte de résultats** s'élèvent à

- + 2,0 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 ;
- + 2,3 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,1 millions EUR d'impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

Compte tenu de ces éléments non monétaires, le **résultat net** du premier semestre de l'exercice s'établit à 17,80 millions EUR contre 26,57 millions EUR au 31 mars 2017.

2.2. Bilan consolidé

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
ACTIF	627.744	625.414
Immeubles de placement	615.472	613.317
Autres actifs non courants	2.596	2.877
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Créances commerciales	1.316	4.000
Trésorerie	2.022	2.919
Autres actifs courants	6.338	2.301
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	627.744	625.414
Fonds propres	347.786	346.281
Dettes financières non courantes	192.152	185.455
Autres passifs non courants	11.729	13.656
Impôts différés	-	-
Dettes financières courantes	66.350	69.183
Autres passifs courants	9.727	10.839

Au 31 mars 2017, l'actif du bilan consolidé est composé à concurrence de 98,0% (30 septembre 2017 : 98,1%) d'immeubles de placement.

Au passif, les dettes financières s'élèvent à 258,5 millions EUR (254,6 millions EUR au 30 septembre 2017).

Les dettes financières se répartissent en quatre types de financement :

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
Crédits bancaires roll over	198.050	199.900
Billets de trésorerie	50.000	43.000
Location-financement	1.874	2.161
Crédits d'investissement	8.578	9.577
Dettes financières totales	258.502	254.638

Au 31 mars 2018, Ascencio dispose de 270,5 millions EUR de crédits bancaires roll over utilisables par avances. Le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 72,5 millions EUR.

Au 31 mars 2018, l'échéancier des lignes de crédit bancaires roll over est le suivant :

- 2017/2018 : 15,0 millions EUR
- 2018/2019 : 75,0 millions EUR
- 2019/2020 : 30,0 millions EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 32,0 millions EUR
- 2022/2023 : 63,5 millions EUR
- 2023/2024 : 25,0 millions EUR
- 2024/2025 : 30,0 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 2018, ce programme est utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 50 millions EUR. Afin de couvrir le risque de renouvellement des billets de trésorerie émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédits bancaires, d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de trésorerie.

Les autres passifs non courants de 11,7 millions EUR (31 mars 2017 : 13,7 millions EUR) comprennent la juste valeur des instruments de couverture de taux (6,2 millions EUR contre 8,3 millions EUR au 30 septembre 2017).

Le **ratio d'endettement** consolidé s'élève à 42,2% au 31 mars 2018, contre 42,6% au 30 septembre 2017.

Ascencio dispose au 31 mars 2018 d'une **capacité d'investissement** de 98 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50%.

2.3. Actif net par action

Au 31 mars 2018, l'actif net par action s'élève à 52,73 EUR (contre 53,29 EUR au 30 septembre 2017 avant affectation du résultat et avant augmentation du nombre d'actions résultant du dividende optionnel).

	31/03/2018	31/03/2017	30/09/2017
Valeur d'Actif Net (VAN) selon les états financiers (000 EUR)	347.786	331.708	346.281
Retraitements :			
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	5.260	9.555	7.530
Impôts différés	3.316	3.211	3.235
Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)	356.361	344.474	357.046
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594	6.497.594
VAN par action selon les états financiers (EUR)	52,73	51,05	53,29
VAN EPRA par action (EUR)	54,03	53,02	54,95

2.4. Le portefeuille immobilier

Ascencio détient au 31 mars 2018 un portefeuille de 103 immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne, dont la juste valeur s'élève à 615 millions EUR.

Le tableau ci-après présente la répartition géographique du portefeuille d'immeubles de placement hors projets :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	(%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	385.449	376.023	61,5%	25.501	97,0%	6,62%
France	217.351	204.811	33,5%	13.939	98,8%	6,41%
Espagne	31.960	30.920	5,1%	1.914	100,0%	5,99%
TOTAL	634.760	611.754	100%	41.354	97,70%	6,51%

Investissements au cours du premier semestre :

Au cours du 1^{er} semestre, Ascencio a réalisé 3,5 millions EUR d'investissements, dont principalement l'acquisition du magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet, complétant ainsi sa maîtrise immobilière du site.

Désinvestissements au cours du premier semestre :

Au cours du 1^{er} semestre, Ascencio a cédé l'immeuble mixte (bureau et entrepôt) de 9.259 m² situé à Overijse, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

Taux d'occupation

Au 31 mars 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,7%, en hausse par rapport au 30 septembre 2017 grâce à la relocation de plusieurs vides locatifs et à la cession du site d'Overijse qui n'était occupé que partiellement.

Durant ce semestre, Ascencio a conclu la location des surfaces qui étaient vacantes sur son retail park de Crêches sur Saône, lequel est désormais occupé à 100 %. Sur le site du Pontet, la surface vacante suite au départ d'Aldi a été relouée à la chaîne de produits bio Satoriz.

Répartition du portefeuille au 31 mars 2018

Répartition sectorielle (1)		Répartition géographique (1)	
Commerces	99,3%	Belgique	61,5%
Autres	0,7%	• Wallonie	50,4%
Total	100%	• Flandre	8,5%
		• Bruxelles	2,5%
		France	33,5%
		Espagne	5,1%
		Total	100%

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

Répartition au sein des commerces (2)	Répartition des locataires (2)
Alimentaire 33,2%	Grand Frais 11,7%
Textile / Mode 13,8%	Groupe Mestdagh 9,5%
Loisirs 11,7%	Carrefour 7,1%
Bricolage 9,9%	Brico Plant It / Brico 6,6%
Meubles - Décoration 8,4%	Decathlon 3,4%
Electro-ménager 7,6%	Worten 3,2%
Horeca 2,7%	Krefel 2,2%
Autres 12,7%	Hubo 2,1%
Total 100%	Delhaize 2,0%
	Orchestra 2,0%
	Autres 50,3%
	Total 100%

(2) Répartition établie sur base des loyers contractuels

Le secteur de la distribution alimentaire représente 33% des revenus locatifs d'Ascencio au 31 mars 2018. De par la qualité de la localisation des sites, leur niveau de loyer attractif pour leur exploitant et l'impact limité de l'e-commerce sur ce segment, le secteur alimentaire reste un secteur défensif du portefeuille d'Ascencio.

En France, le portefeuille alimentaire d'Ascencio se compose essentiellement de 18 sites Grand Frais, une enseigne performante qui poursuit son expansion. Ascencio détient également un supermarché Aldi sur le territoire français.

En Belgique, Ascencio est propriétaire de 42 supermarchés, dont

- 24 exploités par le groupe Mestdagh (3,91 millions EUR de loyers annuels) ;
- 12 exploités par le groupe Carrefour (2,92 millions EUR de loyers annuels) ;
- 3 exploités par le groupe Delhaize (0,85 millions EUR de loyers annuels) ;
- 1 supermarché Aldi et 1 supermarché Lidl (0,22 millions EUR de loyers annuels).

Les restructurations annoncées récemment par le groupe Carrefour et le groupe Mestdagh n'ont pas d'impact sur les activités d'Ascencio :

- En ce qui concerne la restructuration annoncée par le groupe Carrefour, celle-ci vise les magasins exploités sous le format d'hypermarché, dont aucun n'est présent dans le portefeuille d'Ascencio.
- En ce qui concerne la restructuration annoncée par le groupe Mestdagh, le plan de restructuration communiqué par la direction générale au conseil d'entreprise du 7 mai dernier ne prévoit pas de fermeture de magasin. Préalablement à l'annonce de cette restructuration, le groupe Mestdagh a notifié à Ascencio sa décision de quitter deux points de vente à l'occasion de l'échéance triennale des baux au 31/08/2018. L'impact sur les résultats de ces 2 départs sera faible (189.000 EUR de loyers annuels). Ascencio travaille à la reconversion/relocation de ces deux sites.

2.5. Événement postérieur au 31 mars 2018

Il ne s'est produit aucun événement significatif depuis le 31 mars 2018.

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 2016-2017. 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 2017-2018, outre la rémunération du CEO, des administrateurs et celle des dirigeants effectifs, une seule transaction a été réalisée avec une partie liée. Le conseil d'administration a en effet décidé en date du 1er février 2018 de faire droit à la demande de réduction de loyer de 13,6% formulée par Mestdagh S.A. concernant son supermarché de Frameries. Le nouveau loyer reste supérieur à la VLE (valeur locative estimée) déterminée par l'expert.

Au surplus, aucune autre transaction avec une partie liée, 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

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

Les cibles sont des magasins « stand alone », des ensembles structurés et des « retail park ». Son attention se porte tout particulièrement sur les marchés belge, français et espagnol où Ascencio est déjà présente, tout en analysant également certaines opportunités dans de nouveaux marchés.

Ascencio dispose d'une capacité importante d'investissement tenant compte de son ratio d'endettement de 42,2 %.

La diversification de son portefeuille sur le plan géographique et dans les différents secteurs du retail, ainsi que le caractère résilient et défensif de ses actifs du segment alimentaire, constituent une base solide pour les résultats futurs du portefeuille.

Sauf imprévu significatif et sur base de son portefeuille immobilier actuel, le résultat d'exploitation des immeubles prévisionnel pour l'exercice 2017/2018 devrait être comparable à celui de l'exercice précédent (37,6 millions EUR en 2016/2017). L'EPRA earnings de l'exercice en cours sera impacté par les frais relatifs à la due diligence et à la structuration d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'élèvent à EUR 0,9 million EUR.

Sur base des hypothèses actuelles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Ascencio est confiante de pouvoir 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 (Bruxelles), représenté par Monsieur Rod Scrivener ;
- Cushman & Wakefield (Bruxelles), représenté par Ardalan Azari ;
- CBRE (Bruxelles), représenté par Pieter Paepen ;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, France), représenté par Valérie Parmentier ;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Paris, France), représenté par Christophe Adam ;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Espagne), 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 2018

Cher Monsieur, Chère Madame,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

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

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

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

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

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

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (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 2018 s'élève à :

638.571.000 EUR

(Six cent trente-huit millions cinq cent septante-et-un 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 :

615.472.000 EUR

(Six cent quinze millions quatre cent septante-deux 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.



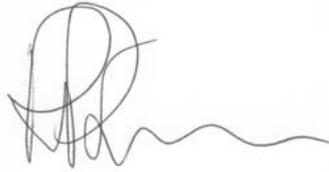
Ardalan Azari
Associate
Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Belgique



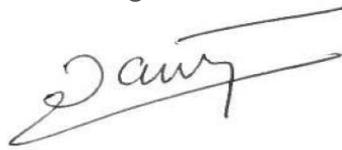
Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation &
Advisory

Cushman & Wakefield Espagne



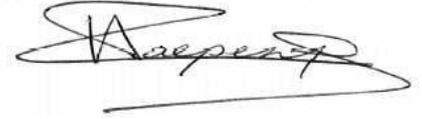
Rod Scrivener MRICS
Director
Valuations and Consulting

Jones Lang LaSalle



Valérie Parmentier MRICS
Director – Valuation France

Cushman & Wakefield
France



Pieter Paepen MRICS
Senior Director
Valuation Services

CBRE

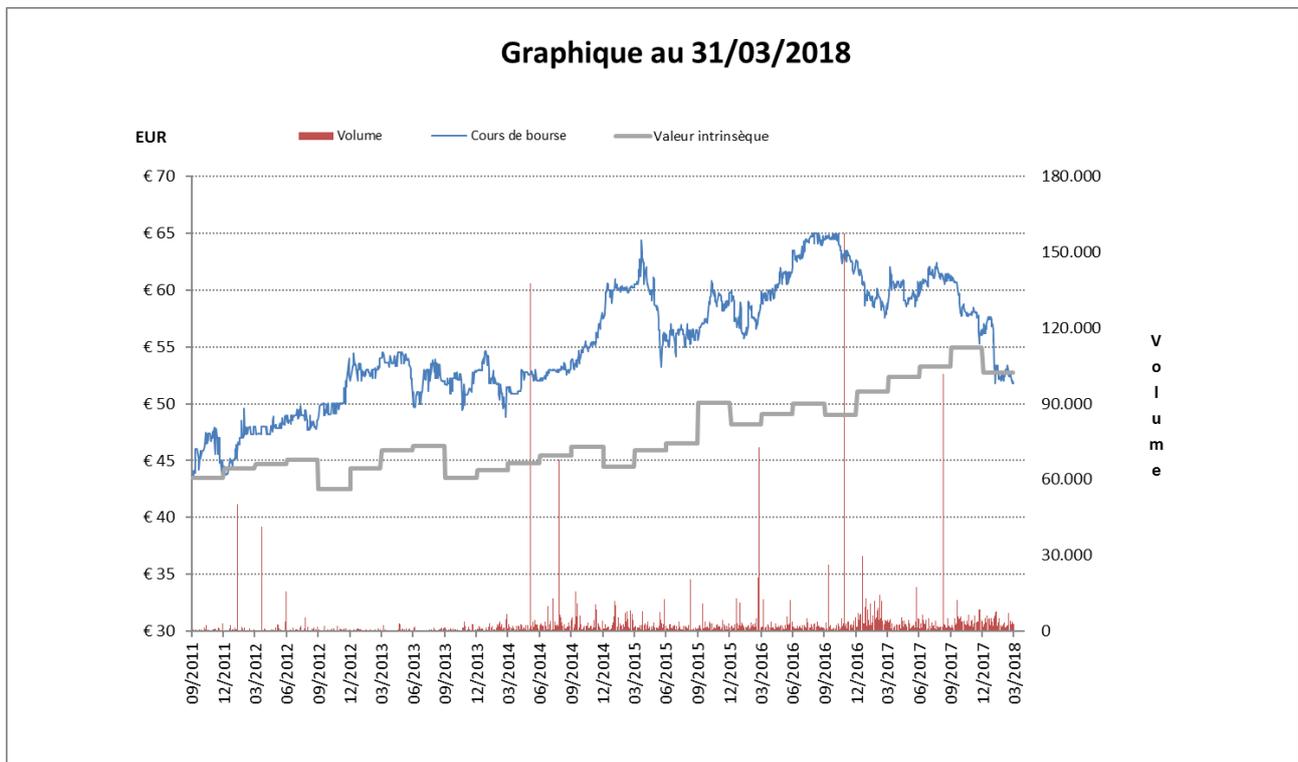


Christophe Adam MRICS
Directeur des Régions

Jones Lang LaSalle Expertises
France

4. Ascencio en bourse

4.1. Evolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque⁵



Entrée en bourse le 14 février 2007, l'action Ascencio est actuellement cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles. Elle est reprise dans le Bel Mid Index⁶.

Au 31 mars 2018, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 51,80 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 4,1% par rapport à la VAN EPRA.

4.2. Dividende payé

L'assemblée générale du 31 janvier 2018 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 3,30 EUR par action.

Ce dividende (coupon n° 15) a été mis en paiement le 27 février 2018 dans le cadre d'un dividende optionnel en actions. Les actionnaires ont opté à concurrence de 33% 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 5 millions EUR par la création de 98.391 actions nouvelles actions, portant le nombre total d'actions Ascencio à 6.595.985. Ces nouvelles actions, émises le 27 février 2018, participent aux résultats à compter du 1^{er} octobre 2017.

⁵ L'évolution du cours de clôture s'étend jusqu'au 31 mars 2018 inclus. La valeur intrinsèque couvre la période courant entre deux diffusions de résultats.

⁶ 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%.

4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2018

L'actionnariat d'Ascencio SCA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date du 31 mars 2018 :

ACTIONNAIRE	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
AG Finance SA	798.224	12,10%
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	625.809	9,49%
Flottant	5.171.952	78,41%
TOTAL	6.595.985	100,00%

5. Etats financiers résumés consolidés

5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2018

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	-	-
B Immobilisations incorporelles	21	41
C Immeubles de placement	615.472	613.317
D Autres immobilisations corporelles	1.115	1.594
E Actifs financiers non courants	1.460	1.242
F Créances de location - financement	-	-
G Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-
H Actifs d'impôts différés	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	618.068	616.194
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	-	-
B Actifs financiers courants	-	-
C Créances de location - financement	-	-
D Créances commerciales	1.316	4.000
E Créances fiscales et autres actifs courants	1.897	1.972
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.022	2.919
G Comptes de régularisation	4.441	329
TOTAL ACTIF COURANTS	9.676	9.220
TOTAL DE L'ACTIF	627.744	625.414

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
CAPITAUX PROPRES		
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE	347.786	346.281
A Capital	38.659	38.069
B Prime d'émission	253.353	248.975
C Réserves	37.976	18.040
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	35.934	27.347
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.220	-10.389
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-7.743	-14.327
m. Autres réserves	20.006	15.409
D Résultat net de l'exercice	17.798	41.197
II INTERETS MINORITAIRES	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	347.786	346.281
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	203.881	199.111
A Provisions	67	105
B Dettes financières non courantes	192.152	185.455
a. Etablissements de crédit	190.570	183.887
b. Location - financement	1.582	1.568
C Autres passifs financiers non courants	8.346	10.316
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-
F Passifs d'impôts différés	3.316	3.235
a. Exit tax	2.696	2.696
b. Autres	620	539
II PASSIFS NON COURANTS	76.077	80.022
B Dettes financières courantes	66.350	69.183
a. Etablissements de crédit	16.058	25.590
b. Location - financement	292	593
c. Autres	50.000	43.000
C Autres passifs financiers courants	-	-
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.854	9.239
a. Exit tax	-	428
b. Autres	3.854	8.811
F Comptes de régularisation	5.873	1.600
TOTAL PASSIF	279.958	279.133
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	627.744	625.414

5.2. Etat du résultat global consolidé au 31 mars 2018

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
I Revenus locatifs	20.572	20.235
III Charges relatives à la location	20	-119
RÉSULTAT LOCATIF NET	20.592	20.116
IV Récupération de charges immobilières	-	-
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.177	4.967
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.200	-5.040
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	17	-6
RÉSULTAT IMMOBILIER	20.586	20.037
IX Frais techniques	-291	-360
X Frais commerciaux	-90	-16
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-190	-122
XII Frais de gestion immobilière	-548	-538
XIII Autres charges immobilières	-152	-131
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.271	-1.167
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	19.315	18.870
XIV Frais généraux	-1.814	-1.634
XV Autres revenus et charges d'exploitation	-22	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.480	17.236
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	-
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2.040	8.918
XIX Autre résultat sur portefeuille	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	19.505	26.154
XX Revenus financiers	-	3
XXI Charges d'intérêts nettes	-3.441	-3.602
XXII Autres charges financières	-186	-166
XXIII Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.270	4.562
RÉSULTAT FINANCIER	-1.357	797
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	18.148	26.951
XXV Impôt des sociétés	-350	-380
XXVI Exit Tax	-	-
IMPÔTS	-350	-380
RÉSULTAT NET	17.798	26.571
- Résultat net - Part du groupe	17.798	26.571
- Résultat net - Intérêts minoritaires	-	-
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)	2,70	4,09

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2018	31/03/2017
I	RÉSULTAT NET	17.798	26.571
II	AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RESULTATS	14	-60
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-
B.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	14	-60
	RÉSULTAT GLOBAL	17.812	26.511
	Attribuable à - Part du groupe	17.812	26.511
	- Intérêts minoritaires	-	-

5.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.919	3.341
Résultat de l'exercice	17.798	26.571
Résultat financier	1.357	-797
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-15	0
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	350	380
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	2.202	-4.695
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-2.040	-8.918
+ Amortissements	27	33
+ Réductions de valeur	-20	119
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	4.273	4.183
+/- Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-38	-112
Variations du besoin en fonds de roulement	-6.412	-5.261
+/- Variation des créances commerciales	2.704	3.227
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	75	-912
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.112	-3.865
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-5.079	-3.711
Variations des actifs et passifs non courants opérationnels	-3	2.425
+/- Variation des actifs financiers non courants	-3	-6
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	-428
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	0	2.859
Impôts payés	-576	-2.945
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	14.700	15.678
- Acquisitions d'immeubles de placement	-3.474	0
- Projets en développement en cours	0	-1.742
- Acquisition de sociétés immobilières	0	-14.187
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	472	-443
+ Cessions d'immeubles de placement	3.359	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	357	-16.372
Frais sur augmentation de capital	-31	-36
Variation nette des dettes financières	3.864	30.306
- Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	0	-13.514
Autres variations sur actifs et passifs financiers	281	-1
Dividendes bruts payés	-16.442	-12.799
Charges financières décaissées	-3.627	-3.765
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-15.955	191
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2.022	2.837

5.4. Etat consolidé des variations des capitaux propres

(000 EUR)	Réerves							
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
SOLDE AU 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032
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
SOLDE AU 31/03/2017	38.069	248.975	27.400	-10.389	-14.327	15.409	26.571	331.708

(000 EUR)	Réerves							
	Capital	Primes d'émission	Solde des variations de juste valeur des immeubles	Impact sur la juste valeur des frais de mutation	Solde des variations de juste valeur des instruments de couverture non IFRS	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
SOLDE AU 30/09/2017	38.069	248.975	27.347	-10.389	-14.327	15.409	41.197	346.281
Distribution de dividendes							-16.443	-16.443
Affectation aux réserves			8.573		6.584	4.597	-19.754	0
Augmentation de capital	590	4.378					-5.000	-32
Résultat net							17.798	17.798
Autres éléments reconnus dans le résultat global			14					14
Reclassification des réserves			0			0		0
Ajustement des réserves				169				169
SOLDE AU 31/03/2018	38.659	253.353	35.934	-10.220	-7.743	20.006	17.798	347.786

Augmentation de capital :

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

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

- Affectation en capital social : 590.346,00 EUR
- Affectation en prime d'émission : 4.409.884,62 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^{er} octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la société clôturés au 31 mars 2018 couvrent la période du 1^{er} octobre 2017 au 31 mars 2018. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 7 juin 2018.

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 2018 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 28 avril 2018 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

De nouvelles normes et interprétations entrent en vigueur en 2018 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 2016/2017 (pages 93 à 98) qui est disponible sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

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 2016/2017.

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	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Résultat immobilier	12.751	12.310	6.891	6.842	944	885	20.586	20.037
Charges immobilières	-948	-936	-309	-231	-14	0	-1.271	-1.167
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.803	11.374	6.582	6.611	930	885	19.315	18.870

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)	31-03-18	30-09-17
Immeubles disponibles à la location	611.754	609.693
Projets de développement	3.718	3.624
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	615.472	613.317

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)	31-03-18	30-09-17
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	609.693	572.132
Acquisitions	3.474	28.859
Transfert du compte projets de développement	0	0
Cessions	-3.359	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	1.946	8.702
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	611.754	609.693

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 intermédiaire.

B. Projets de développement

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3.624	0
Investissements	0	0
Acquisitions	0	3.753
Transfert aux immeubles de placement	0	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	94	-129
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	3.718	3.624

Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 31 mars 2018 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 2017/2018, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Méthodes de valorisation utilisées

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

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

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

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

NOTE 4 Catégories et désignation des instruments financiers

(000 EUR)	31/03/2018		30/09/2017		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS NON COURANTS	1.460	1.460	1.242	1.242	
Cautions versées	473	473	470	470	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	987	987	772	772	Niveau 2
ACTIFS COURANTS	5.235	5.235	8.891	8.891	
Créances commerciales	1.316	1.316	4.000	4.000	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.897	1.897	1.972	1.972	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.022	2.022	2.919	2.919	Niveau 2
TOTAL	6.695	6.695	10.133	10.133	

(000 EUR)	31/03/2018		30/09/2017		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS NON COURANTS	200.498	201.554	195.771	197.447	
Dettes bancaires	192.152	193.208	185.455	187.131	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	6.247	6.247	8.302	8.302	Niveau 2
Garanties reçues	2.099	2.099	2.014	2.014	Niveau 2
PASSIFS COURANTS	70.204	70.204	77.994	77.994	
Dettes bancaires	16.350	16.350	26.183	26.183	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	50.000	50.000	43.000	43.000	
Dettes commerciales	2.360	2.360	6.292	6.292	Niveau 2
Autres dettes courantes	1.494	1.494	2.519	2.519	Niveau 2
TOTAL	270.702	271.758	273.765	275.441	

La juste valeur des instruments financiers peut être hiérarchisée selon 3 niveaux (1 à 3), correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passif identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix);
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Il n'y a pas eu de transfert de niveau depuis le début de l'exercice.

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

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux en capital et en intérêts ;
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

NOTE 5 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
Dettes financières non courantes	192.152	185.455
- Etablissements de crédit	190.570	183.887
- Location-financement	1.582	1.568
Dettes financières courantes	66.350	69.183
- Etablissements de crédit	16.058	25.590
- Location-financement	292	593
- Autres - Billets de trésorerie	50.000	43.000
TOTAL	258.502	254.638

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

NOTE 6 Instruments financiers

Au 31 mars 2018, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 78,4 % 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 2018, le ratio de couverture est de 83,5 %.

Au 31 mars 2018, la couverture était composée de :

- 24 contrats IRS (Interest Rate Swap), dont un IRS callable, portant sur un montant notionnel global de 380.000 KEUR, dont 120.000 KEUR étaient effectifs au 31/03/2018 et 260.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 6 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 90.000 KEUR, dont 40.000 KEUR étaient effectifs au 31/03/2018 et 50.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

Le tableau ci-après reprend les couvertures dont dispose la société à la date du 31 mars 2018.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt au pire	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						31/03/2018	30/09/2017
IRS callable	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	Euribor 3 mois	-605	-1.780
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	Euribor 3 mois	-103	-206
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-215	-318
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-108	-160
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-386	-463
IRS	10.000	3/07/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-385	-463
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-738	-850
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-3.201	-3.616
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-219	-191
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-91	-77
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	Euribor 3 mois	-97	-81
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-94	-75
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	89	62
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	101	78
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	96	77
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	104	82
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	249	213
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	Euribor 3 mois	131	96
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	Euribor 3 mois	24	12
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2022	0,41%	Euribor 3 mois	58	21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	Euribor 3 mois	-6	-22
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	Euribor 3 mois	24	10
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	Euribor 3 mois	44	26
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	Euribor 3 mois	40	23
CAP acheté	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	Euribor 3 mois	0	1
CAP acheté	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	Euribor 3 mois	21	47
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	2	9
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	2	8
CAP acheté	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	Euribor 3 mois	1	5
CAP acheté	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	Euribor 3 mois	0	2

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)	31/03/2018	30/09/2017
Instruments de couverture autorisés	6.247	8.302
Autres	2.099	2.014
TOTAL	8.346	10.316

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

	31/03/2018	31/03/2017
EPRA Earnings par action (EUR)	2,06	2,05
Résultat net par action (EUR)	2,70	4,09
Nombre moyen pondéré d'actions au cours de la période	6.595.985	6.497.594

5.6. Rapport du Commissaire

Ascencio SCA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SCA pour le semestre clôturé le 31 mars 2018

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 2018, 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 627.744 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 17.798 (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.

Zaventem, le 8 juin 2018

Le commissaire

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

6. Déclaration des personnes responsables

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

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

7. Information sur les déclarations prévisionnelles

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

8. Information aux actionnaires

8.1. Gouvernance d'entreprise

Conseil d'administration du gérant statutaire

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

- Le 17 octobre 2017 :
 - **Monsieur Vincent Querton** en tant qu'administrateur délégué et dirigeant effectif
- Le 28 mars 2018 :
 - **Madame Stéphanie Boniface**, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif
 - **Madame Alexandra Leunen**, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif
 - **Monsieur Olivier Beguin**, en qualité d'administrateur non exécutif lié aux promoteurs Carl, Eric et John Mestdagh

Modification de l'actionariat de Ascencio SA

Carl, Eric et John Mestdagh ont levé l'option d'achat des 49% d'actions Ascencio SA détenues par AG Real Estate. Ils sont donc désormais actionnaires à 100% d'Ascencio SA.

Avec 12% du capital, AG Real Estate reste un actionnaire important d'Ascencio SCA. AG Real Estate continue à exercer ses mandats au sein du conseil d'administration et à soutenir la stratégie d'Ascencio.

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

8.2. Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2018	2 août 2018
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2018	3 décembre 2018
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2019

8.3. Règlement général sur la protection des données (RGPD/GDPR)

Depuis le 25 mai 2018, la nouvelle législation européenne relative à la politique de confidentialité est entrée en vigueur. Son objectif est de protéger vos données personnelles, c'est-à-dire toutes les informations qui permettent de vous identifier.

Vous recevez le présent communiqué de presse car vous figurez dans notre liste de destinataires ayant demandé de recevoir les actualités liées à notre Société. Cette liste contient votre nom et prénom, votre adresse mail et toutes autres informations éventuelles que vous nous avez communiquées.

Conformément au RGPD, nous vous confirmons que vos coordonnées ne seront pas soumises à des tiers. Notre base de données reste confidentielle. Nous vous rappelons qu'il vous est possible d'annuler votre abonnement en nous adressant un mail à info@ascencio.be.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à prendre connaissance de notre Politique de confidentialité (<http://www.ascencio.be/contact/>) qui explique comment nous collectons, gérons et protégeons vos données à caractère personnel.

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	39.575.910 EUR
NOMBRE D' ACTIONS	6.595.985
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	615 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	103
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Pour tout renseignement complémentaire :

Stéphanie VANDEN BROECKE

General Secretary & General Counsel
Tél : 071.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer
Tél : 071.91.95.00
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : 071.91.95.00
vincent.querton@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.

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 2016/2017 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2018	31/03/2017
Résultat d'exploitation av ant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	17.480	17.236
Rev enus localifs (000 EUR)	= B	20.572	20.235
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	85,0%	85,2%

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2018	31/03/2017
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		3.440	3.602
Commissions de non utilisation de crédits		146	129
Frais de mise en place des crédits		18	17
Variation de v aleur des options CAP		46	
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	3.650	3.748
DETTE MOYENNE PONDERE DE LA PERIODE	= B	252.992	250.451
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	2,89%	2,99%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2018	30/09/2017
Dettes financières à taux fixe		55.902	56.784
Dettes financières à taux v ariable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		120.000	120.000
Dettes financières à taux v ariable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		40.000	40.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE	= A	215.902	216.784
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		42.600	37.854
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	258.502	254.638
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	83,5%	85,1%

EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 250 membres et représentant plus de 430 milliards € d'actifs.

L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé « EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines » («EPRA Best Practices»). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Ascencio s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		31/03/2018	31/03/2017
1	EPRA Earnings (000 EUR) EPRA Earnings per share	13.583 2,06	13.293 2,05
	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.		
7	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	15,03%	14,82%
	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.		
8	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	14,11%	14,22%
	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.		

		31/03/2018	30/09/2017
2	EPRA NAV (000 EUR) EPRA NAV per share (EUR)	356.361 54,03	357.046 54,95
	Valeur de l'actif net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement et autres investissements à la juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissements immobiliers à long terme.		
3	EPRA NNNNAV (000 EUR) EPRA NNNNAV per share (EUR)	346.730 52,57	344.604 53,04
	EPRA VAN ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.		
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,22%	6,23%
	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.		
5	EPRA Topped-up NIY	6,26%	6,28%
	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incitations.		
6	EPRA Vacancy Rate	2,39%	3,13%
	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.		

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	17.798	26.571
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	-4.215	-13.278
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-2.040	-8.918
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	15	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	40
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	-2.270	-4.562
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	80	162
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	13.583	13.293
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	2,06	2,05

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	347.786	346.281
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	52,73	53,29
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES	347.786	346.281
A inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
A exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	5.260	7.530
(v.a) Impôts différés	3.316	3.235
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
A inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	356.361	357.046
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	54,03	54,95

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	356.361	357.046
A inclure :	-9.632	-12.442
(i) Juste valeur des instruments financiers	-5.260	-7.530
(ii) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	-1.056	-1.677
(iii) Impôts différés	-3.316	-3.235
EPRA NNAV (PART DU GROUPE)	346.730	344.604
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
EPRA NNAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	52,57	53,04

EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) ET EPRA TOPPED-UP NIY

(000 EUR)	31/03/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	379.741	204.811	30.920	615.472
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	-3.718	0	0	-3.718
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	376.023	204.811	30.920	611.754
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	9.426	12.540	1.040	23.006
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	385.449	217.351	31.960	634.760
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.388	13.939	1.914	41.240
Charges immobilières ¹ (-)	-1.348	-397	0	-1.745
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	24.040	13.542	1.914	39.495
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incitatives (+)	113	134	0	247
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.153	13.675	1.914	39.743
EPRA NIY (%)	6,24%	6,23%	5,99%	6,22%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,27%	6,29%	5,99%	6,26%

¹ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

(000 EUR)	30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	381.191	203.203	28.923	613.317
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	-3.624	0	0	-3.624
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	377.567	203.203	28.923	609.693
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	10.108	12.378	723	23.210
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	387.675	215.582	29.646	632.903
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.481	13.664	1.823	40.967
Charges immobilières ¹ (-)	-1.158	-375	0	-1.533
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	24.323	13.289	1.823	39.434
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incitatives (+)	227	83	0	310
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.550	13.372	1.823	39.745
EPRA NIY (%)	6,27%	6,16%	6,15%	6,23%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,33%	6,20%	6,15%	6,28%

¹ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	31/03/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	797	174	0	971
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	24.806	13.779	1.976	40.561
EPRA VACANCY RATE (%)	3,21%	1,26%	0,00%	2,39%

(000 EUR)	30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	818	466	0	1.285
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.201	13.880	1.938	41.020
EPRA VACANCY RATE (%)	3,25%	3,36%	0,00%	3,13%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-3.093	-2.999
Charges relatives à la location	20	-119
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-23	-73
Autres recettes et dépenses relatives à la location	17	-6
Frais techniques	-291	-360
Frais commerciaux	-90	-16
Charges et taxes sur immeubles non loués	-190	-122
Frais de gestion immobilière	-548	-538
Autres charges immobilières	-152	-131
Frais généraux de la société	-1814	-1.634
Autres revenus et charges d'exploitation	-22	0
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-3.093	-2.999
Charges et taxes sur immeubles non loués	190	122
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-2.903	-2.877
REVENUS LOCATIFS BRUTS	20.572	20.235
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	15,03%	14,82%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	14,11%	14,22%