



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2018-2019



Information réglementée

Le 14 juin 2019 - Sous embargo jusqu'à 17h40

RESILIENCE ET GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE CROISSANCE DU RESULTAT EPRA – DIVIDENDE AU MOINS COMPARABLE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE OPERATIONNELLE INCLUSION DANS L'INDICE EPRA

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** de 20,70 millions EUR
- **EPRA Earnings¹** de 14,46 millions EUR, en progression de 6,5%
- **Forte diminution du coût moyen de l'endettement** : 1,94% contre 2,89% au 1^{er} semestre de l'exercice précédent

DONNÉES PAR ACTION

- **EPRA Earnings¹** : 2,19 EUR par action, en hausse de 6,3%
- **NAV EPRA** : 54,75 EUR par action (54,03 EUR au 31 mars 2018)

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Valeur du portefeuille** : 624 millions EUR, stable à périmètre constant
- **Diversification géographique** du portefeuille :
 - 61 % en Belgique
 - 34 % en France
 - 5 % en Espagne
- **Taux d'occupation** : 97,0% (contre 97,3% au 30 septembre 2018)

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement²** de 42,3% au 31 mars 2019

¹ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 28 à 33.

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 41,0 millions en base annuelle. Au 31 mars 2019, la juste valeur du portefeuille s'élève à 624 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 371 millions EUR au 31 mars 2019 (cours de l'action à cette date : 56,20 EUR).

2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle

2.1. Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
Revenus locatifs	20.696	20.572
Charges relatives à la location	-23	20
Charges locatives et taxes non refacturées	-40	-6
Résultat immobilier	20.633	20.586
Charges immobilières	-1.612	-1.271
Frais généraux	-1.876	-1.814
Autres recettes et frais d'exploitation	-16	-22
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.129	17.480
Marge opérationnelle (*)	82,8%	85,0%
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	-	-
Charges d'intérêts	-2.254	-3.441
Autres charges financières	-198	-186
Impôts	-218	-270
EPRA Earnings (*)	14.459	13.583
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-133	-15
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-907	2.040
Autre résultat sur portefeuille	-	-
Résultat sur le portefeuille	-1.039	2.025
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.792	2.270
Impôts différés	-121	-80
Impôt sur résultat sur vente	-	-
Exit Tax	1.129	-
RÉSULTAT NET	11.635	17.798

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 28 à 33.

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2019	31/03/2018
EPRA Earnings (EUR)	2,19	2,06
Résultat net par action (EUR)	1,76	2,70

NOMBRE D' ACTIONS	31/03/2019	31/03/2018
Nombre moyen pondéré d'actions donnant droit au dividende	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

Les revenus locatifs du premier semestre de l'exercice s'élèvent à 20,70 millions EUR, en hausse de 0,6% par rapport au premier semestre de l'exercice 2017/2018.

A périmètre constant, les loyers augmentent de 0,1%.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/03/2019		31/03/2018	
Belgique	12.682	61%	12.723	62%
France	7.063	34%	6.905	34%
Espagne	952	5%	944	5%
TOTAL	20.696	100%	20.572	100%

Le **résultat immobilier** atteint 20,63 millions EUR (+ 0,2% par rapport au 31 mars 2018).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 17,13 millions EUR (17,48 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent). La marge opérationnelle s'établit à 82,8%.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 2,25 millions EUR au 31 mars 2019, en diminution de 34,5% par rapport au 31 mars 2018.

Le **coût moyen de l'endettement**³ est en forte diminution (- 34,5%) et s'élève à 1,94% (marges et coût des instruments de couverture inclus), contre 2,89% au premier semestre de l'exercice 2017/2018.

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 70% 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.

L'**EPRA Earnings** du 1^{er} semestre s'établit à 14,46 millions EUR contre 13,58 millions EUR au 31 mars 2018, soit une progression de 6,5%.

L'**EPRA Earnings par action** s'élève à 2,19 EUR par action, contre 2,06 EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent.

³Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 28 à 33.

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

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

- - 0,9 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (soit - 0,1% à périmètre constant) ;
- - 2,8 millions EUR de baisse de juste valeur des instruments de couverture de taux ;
- - 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 11,64 millions EUR contre 17,80 millions EUR au 31 mars 2018.

2.2. Bilan consolidé

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
ACTIF	636.652	631.258
Immeubles de placement	624.047	619.029
Autres actifs non courants	1.791	2.193
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Créances commerciales	1.684	4.307
Trésorerie	3.290	4.027
Autres actifs courants	5.840	1.703
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	636.652	631.258
Fonds propres	353.331	364.026
Dettes financières non courantes	138.517	132.772
Autres passifs non courants	9.684	10.254
Impôts différés	-	-
Dettes financières courantes	125.336	114.698
Autres passifs courants	9.784	9.508

Au 31 mars 2019, l'actif du bilan consolidé est composé à concurrence de 98,0% d'immeubles de placement (30 septembre 2018 : 98,1%).

Au passif, les dettes financières s'élèvent à 263,9 millions EUR (247,5 millions EUR au 30 septembre 2018).

Les dettes financières se répartissent en quatre types de financement :

(000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
Crédits bancaires roll over	205.600	188.200
Billets de trésorerie	50.000	50.000
Location-financement	1.283	1.582
Crédits d'investissement	6.970	7.687
Dettes financières totales	263.853	247.469

Au 31 mars 2019, Ascencio dispose de 290,5 millions EUR de crédits bancaires roll over utilisables par avances. Le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 84,9 millions EUR.

Au 31 mars 2019, l'échéancier des lignes de crédit bancaires roll over est le suivant :

- 2018/2019 : 65,0 millions EUR
- 2019/2020 : 30,0 millions EUR
- 2020/2021 : 0 millions EUR
- 2021/2022 : 32,0 millions EUR
- 2022/2023 : 63,5 millions EUR
- 2023/2024 : 25,0 millions EUR
- 2024/2025 : 75,0 millions EUR
- 2025/2026 : 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 2019, 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 billets de trésorerie.

Les autres passifs non courants de 9,7 millions EUR (30 septembre 2018 : 10,3 millions EUR) comprennent la juste valeur des instruments de couverture de taux (7,0 millions EUR contre 4,8 millions EUR au 30 septembre 2018).

Le ratio d'endettement consolidé s'élève à 42,3% au 31 mars 2019, contre 40,8% au 30 septembre 2018.

Ascencio dispose au 31 mars 2019 d'une capacité d'investissement de l'ordre de 80 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50%.

2.3. Actif net par action

Au 31 mars 2019, l'actif net par action s'élève à 53,57 EUR (contre 55,19 EUR au 30 septembre 2018 avant affectation du résultat et avant augmentation du nombre d'actions résultant du dividende optionnel).

	31/03/2019	31/03/2018	30/09/2018
Valeur d'Actif Net (VAN) selon les états financiers (000 EUR)	353.331	347.786	364.026
Retraitements :			
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	7.030	5.260	4.238
Impôts différés	781	3.316	3.357
Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)	361.142	356.361	371.620
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985	6.595.985
VAN par action selon les états financiers (EUR)	53,57	52,73	55,19
VAN EPRA par action (EUR)	54,75	54,03	56,34

2.4. Le portefeuille immobilier

Ascencio détient au 31 mars 2019 un portefeuille de 103 immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne, dont la juste valeur s'élève à 624 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	388.071	378.645	60,7%	25.668	95,4%	6,61%
France	224.645	212.052	34,0%	14.431	99,5%	6,42%
Espagne	34.472	33.350	5,3%	1.948	100,0%	5,65%
TOTAL	647.187	624.047	100%	42.047	97,0%	6,50%

Investissements au cours du premier semestre :

Au cours du 1^{er} semestre, Ascencio a acquis 9 surfaces commerciales (4.350 m²) nouvellement construites sur le Retail Park « Le Parc des Drapeaux » à Caen sur lequel elle détenait déjà 19.629 m².

Cet investissement, d'un montant total de 10 millions EUR, permet à Ascencio d'augmenter son contrôle du Retail Park, qui passe de 60% à plus de 70% des surfaces commerciales et d'accueillir de belles nouvelles enseignes, à savoir Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Krys, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thiery et Besson Chaussures. Cette opération génère pour Ascencio un revenu annuel brut indexé de près de 558.000 EUR.

Le Parc des Drapeaux, adjacent à l'alimentaire Cora à l'ouest de Caen (Rots), a un taux d'occupation de 100% et connaît depuis son ouverture en 2011 un beau succès commercial et l'intérêt soutenu de nombreuses enseignes.

Désinvestissements au cours du premier semestre :

Le 26 février 2019 Ascencio a vendu le Retail Park du Pontet (France) à un investisseur institutionnel pour un montant hors droits de 4 millions d'euros. Ce Retail Park, d'une superficie de 3.585 m², affiche un taux d'occupation de 100% et est occupé par Basif-Fit, Pacific Pêche et l'enseigne bio Satoriz.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique d'arbitrage d'Ascencio. Le prix de vente est légèrement supérieur à la juste valeur déterminée par l'expert.

Taux d'occupation :

Au 31 mars 2019, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,0%, en légère baisse par rapport au 30 septembre 2018 (97,3%), en raison de nouveaux vides locatifs dans le portefeuille belge.

Répartition du portefeuille au 31 mars 2019

Répartition sectorielle (1)

Commerces	99,3%
Autres	0,7%
Total	100%

Répartition géographique (1)

Belgique	60,7%
• Wallonie	49,2%
• Flandre	8,2%
• Bruxelles	3,3%
France	34,0%
Espagne	5,3%
Total	100%

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

Répartition au sein des commerces (2)

Alimentaire	33,4%
Textile / Mode	14,5%
Loisirs	11,3%
Bricolage	9,5%
Meubles - Décoration	8,3%
Electro-ménager	7,6%
Horeca	2,5%
Autres	12,7%
Total	100%

Répartition des locataires (2)

Grand Frais	11,7%
Groupe Mestdagh	10,2%
Carrefour	6,9%
Brico Plan-It / Brico	6,7%
Decathlon	3,4%
Worten	3,2%
Krëfel	2,2%
Hubo	2,1%
Delhaize	2,1%
Orchestra	1,9%
Autres	49,7%
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 2019. 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

- 25 exploités par le Groupe Mestdagh (4,27 millions EUR de loyers annuels) ;
- 12 exploités par le Groupe Carrefour (2,91 millions EUR de loyers annuels) ;
- 3 exploités par le Groupe Delhaize (0,87 millions EUR de loyers annuels) ;
- 1 supermarché Aldi et 1 supermarché Lidl (0,22 millions EUR de loyers annuels).

2.5. Événement postérieur au 31 mars 2019

Il ne s'est produit aucun événement significatif depuis le 31 mars 2019.

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 2017-2018. 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

Durant le premier semestre de l'exercice, il n'y a pas eu de transaction entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, autres que celles décrites en note 39 des comptes consolidés au 30.09.2018 (page 112 du Rapport Financier Annuel 2018).

2.8. Perspectives

La qualité et la diversification (géographique, sectorielle et par locataire) du portefeuille immobilier d'Ascencio constituent une base solide et résiliente pour les résultats futurs. Cette approche est renforcée par la volonté stratégique de maintenir la part du secteur alimentaire, de nature plus résiliente et défensive, à une hauteur minimale de 25%.

L'inclusion d'Ascencio dans l'indice EPRA depuis mars 2019 renforce son positionnement sur les marchés financiers.

Orientée vers la croissance, Ascencio souhaite développer sa politique d'investissements en tenant compte des cycles du marché. La pression actuelle sur le secteur du retail rend plus complexe les décisions relatives aux investissements et réduit les opportunités. Ceci incite Ascencio à renforcer et consolider sa structure opérationnelle.

La résilience du portefeuille, appuyée par une gestion dynamique de ses actifs et une réduction du coût moyen de l'endettement, devrait permettre à Ascencio, sauf imprévu significatif, de distribuer 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 Madame Greet Hex ;
- Cushman & Wakefield (Bruxelles), représenté par Monsieur Emeric Inghels ;
- CBRE (Bruxelles), représenté par Monsieur Tom Maes ;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, France), représenté par Monsieur Patrice Roux ;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Paris, France), représenté par Monsieur Nicolas Cadoux ;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Espagne), représenté par Monsieur James Bird.

Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2020/2021.

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 (rénovations 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 2019 s'élève à :

647.187.000 EUR
(Six cent quarante-sept millions cent quatre-vingt-sept 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 :

624.047.000 EUR
(Six cent vingt-quatre millions quarante-sept 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.



Emeric Inghels MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Belgium



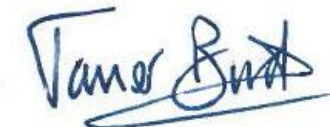
Greet Hex MRICS
Director
Jones Lang LaSalle Belgium



Tom Maes MRICS
Associate Director
CBRE Belgium



Patrice Roux MRICS, REV
International Partner
Cushman & Wakefield France



James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Spain

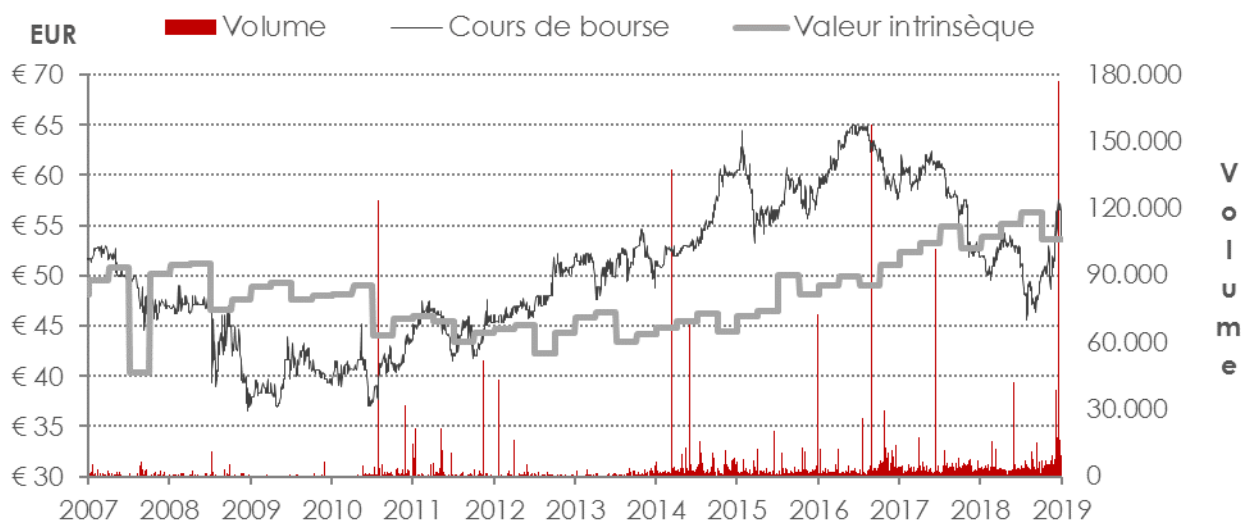


Nicolas Cadoux
Director
Jones Lang LaSalle France

4. Ascencio en bourse

4.1. Évolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque

Graphique au 31/03/2019



L'action Ascencio est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles. Elle est reprise dans le Bel Mid Index⁵.

Depuis le 18 mars 2019, Ascencio est incluse dans le FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Au 31 mars 2019, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 56,20 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une prime de 2,6% par rapport à la VAN EPRA.

4.2. Dividende payé

L'assemblée générale du 31 janvier 2019 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 3,40 EUR par action. Ce dividende (coupon n° 16) a été mis en paiement le 7 février 2019.

4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2019

L'actionnariat d'Ascencio SCA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date du 31 mars 2019 :

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 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%.

5. États financiers résumés consolidés

5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2019

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	-	-
B Immobilisations incorporelles	-	-
C Immeubles de placement	624.047	619.029
D Autres immobilisations corporelles	1.320	1.168
E Actifs financiers non courants	471	1.025
F Créances de location - financement	-	-
G Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-
H Actifs d'impôts différés	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	625.838	621.222
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	-	-
B Actifs financiers courants	-	-
C Créances de location - financement	-	-
D Créances commerciales	1.684	4.307
E Créances fiscales et autres actifs courants	1.393	1.392
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.290	4.027
G Comptes de régularisation	4.447	311
TOTAL ACTIFS COURANTS	10.814	10.037
TOTAL DE L'ACTIF	636.652	631.258

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
CAPITAUX PROPRES		
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MÈRE	353.331	364.026
A Capital	38.659	38.659
B Prime d'émission	253.353	253.353
C Réserves	49.683	37.989
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	43.925	39.770
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.139	-10.221
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	-4.451	-7.743
m. Autres réserves	20.348	16.182
D Résultat net de l'exercice	11.635	34.024
II INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	353.331	364.026
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	148.201	143.026
A Provisions	1	21
B Dettes financières non courantes	138.517	132.772
a. Etablissements de crédit	137.972	132.227
b. Location - financement	544	544
C Autres passifs financiers non courants	8.902	6.876
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-
F Passifs d'impôts différés	781	3.357
a. Exit tax	-	2.696
b. Autres	781	661
II PASSIFS NON COURANTS	135.121	124.206
B Dettes financières courantes	125.336	114.698
a. Etablissements de crédit	74.597	63.660
b. Location - financement	739	1.038
c. Autres	50.000	50.000
C Autres passifs financiers courants	-	-
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.444	7.837
a. Exit tax	-	-
b. Autres	3.444	7.837
F Comptes de régularisation	6.341	1.671
TOTAL PASSIF	283.321	267.232
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	636.652	631.258

5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2019

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2019	31/03/2018
I	Revenus locatifs	20.696	20.572
III	Charges relatives à la location	-23	20
RÉSULTAT LOCATIF NET		20.673	20.592
IV	Récupération de charges immobilières	-	-
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.204	5.177
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.243	-5.200
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-2	17
RÉSULTAT IMMOBILIER		20.633	20.586
IX	Frais techniques	-510	-291
X	Frais commerciaux	-53	-90
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-225	-190
XII	Frais de gestion immobilière	-676	-548
XIII	Autres charges immobilières	-148	-152
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.612	-1.271
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		19.021	19.315
XIV	Frais généraux	-1.876	-1.814
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-16	-22
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		17.129	17.480
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-133	-15
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-907	2.040
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		16.090	19.505
XX	Revenus financiers	-	-
XXI	Charges d'intérêts nettes	-2.254	-3.441
XXII	Autres charges financières	-198	-186
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.792	2.270
RÉSULTAT FINANCIER		-5.244	-1.357
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		10.846	18.148
XXV	Impôt des sociétés	-339	-350
XXVI	Exit Tax	1.129	-
IMPÔTS		790	-350
RÉSULTAT NET		11.635	17.798
- Résultat net - Part du groupe		11.635	17.798
- Résultat net - Intérêts minoritaires		-	-
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		1,76	2,70

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2019	31/03/2018
I	RÉSULTAT NET	11.635	17.798
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	96	14
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	82	-
B.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	14	14
	RÉSULTAT GLOBAL	11.731	17.812
	Attribuable à - Part du groupe	11.731	17.812
	- Intérêts minoritaires	-	-

5.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4.027	2.919
Résultat de l'exercice	11.635	17.798
Résultat financier	5.244	1.357
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	133	-15
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	790	350
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	961	-2.033
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	907	-2.040
+ Amortissements	31	27
+ Réductions de valeur	23	-20
Variations du besoin en fonds de roulement	-1.412	-2.139
+/- Variation des créances commerciales	2.600	2.704
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-1	75
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.136	-4.112
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-4.544	-5.079
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	4.669	4.273
Variations des actifs et passifs non courants opérationnels	-1.147	-3
+/- Variation des actifs financiers non courants	-1	-3
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	-1.146	0
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	-20	-38
Impôts payés	-1.961	-576
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	14.223	14.700
- Acquisitions d'immeubles de placement	-10.018	-3.474
- Projets en développement en cours	0	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	0
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-169	472
+ Cessions d'immeubles de placement	3.919	3.359
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-6.268	357
Frais sur augmentation de capital	0	-31
Variation nette des dettes financières	16.384	3.864
Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	0	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-214	281
Dividendes bruts payés	-22.426	-16.442
Charges financières décaissées	-2.435	-3.627
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-8.691	-15.955
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	3.290	2.022

5.4. État consolidé des variations des capitaux propres

(000 EUR)	Réserves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
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	169				14
Reclassification des réserves								0
Ajustement des réserves								169
SOLDE AU 31/03/2018	38.659	253.353	35.934	-10.220	-7.743	20.006	17.798	347.786

(000 EUR)	Réserves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2018	38.659	253.353	39.770	-10.221	-7.743	16.182	34.024	364.026
Distribution de dividendes							-22.426	-22.426
Affectation aux réserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Augmentation de capital							0	0
Résultat net							11.635	11.635
Autres éléments reconnus dans le résultat global			14	82				96
Reclassification des réserves								0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 31/03/2019	38.659	253.353	43.925	-10.139	-4.451	20.348	11.635	353.331

* Réserves :

C.b. : Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

C.c. : Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

C.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

C.m. : Autres réserves

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 2019 couvrent la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2019. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 13 juin 2019.

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 2019 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.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2017/2018 (pages 83 à 88), sauf en ce qui concerne l'application de la norme IFRS 9.

La norme IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur le 01.01.2018) contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. La catégorie 'détenus à des fins de transaction' relative à la norme IAS 39, a été supprimée. Les instruments dérivés sont donc repris sous la catégorie 'mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net'.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduit à une comptabilisation plus rapide des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon IAS 39. Etant donné d'une part les montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances commerciales et aux créances de location-financement (établi sur base de l'analyse historique), l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés d'Ascencio.

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 2017/2018.

NOTE 2 Information sectorielle

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

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	Belgique		France		Espagne		TOTAL	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Résultat immobilier	12.620	12.751	7.060	6.891	953	944	20.633	20.586
Charges immobilières	-1.411	-948	-201	-309	0	-14	-1.612	-1.271
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.210	11.803	6.858	6.582	953	930	19.021	19.315

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)	31/03/2019	30/09/2018
Immeubles disponibles à la location	624.047	619.029
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	624.047	619.029

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)	31/03/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	619.029	609.693
Acquisitions	9.895	3.589
Transfert du compte projets de développement	0	5.051
Cessions	-3.970	-3.359
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	-907	4.055
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	624.047	619.029

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)	31/03/2019	30/09/2018
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	3.624
Investissements	0	1.341
Acquisitions	0	0
Transfert aux immeubles de placement	0	-5.051
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	0	86
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	0

Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 31 mars 2019 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 2018/2019, 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 (rénovations importantes, coûts non récupérables...).

NOTE 4 Catégories et désignation des instruments financiers

(000 EUR)	31/03/2019		30/09/2018		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS NON COURANTS	471	471	1.026	1.026	
Cautions versées	471	471	470	470	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	1	1	556	556	Niveau 2
ACTIFS COURANTS	6.032	6.032	9.377	9.377	
Créances commerciales	1.684	1.684	4.307	4.307	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.058	1.058	1.043	1.043	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.290	3.290	4.027	4.027	Niveau 2
TOTAL	6.503	6.503	10.402	10.402	

(000 EUR)	31/03/2019		30/09/2018		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS NON COURANTS	147.418	148.957	139.647	140.630	
Dettes bancaires	138.517	140.056	132.771	133.754	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	7.031	7.031	4.793	4.793	Niveau 2
Garanties reçues	1.871	1.871	2.083	2.083	Niveau 2
PASSIFS COURANTS	128.781	128.781	122.535	122.535	
Dettes bancaires	75.336	75.336	64.698	64.698	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	50.000	50.000	50.000	50.000	
Dettes commerciales	2.042	2.042	5.649	5.649	Niveau 2
Autres dettes courantes	1.403	1.403	2.188	2.188	Niveau 2
TOTAL	276.199	277.738	262.182	263.165	

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

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

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

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

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

NOTE 5 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
Dettes financières non courantes	138.517	132.772
- Etablissements de crédit	137.972	132.227
- Location-financement	544	544
Dettes financières courantes	125.336	114.698
- Etablissements de crédit	74.597	63.660
- Location-financement	739	1.038
- Autres - Billets de trésorerie	50.000	50.000
TOTAL	263.853	247.469

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 2019, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 79,5 % 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 2019, le ratio de couverture est de 84,0 %.

A la date du présent rapport financier semestriel, la couverture était composée de :

- 36 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 337.500 KEUR, dont 97.500 KEUR étaient effectifs au 31/03/2019 et 240.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 6 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 80.000 KEUR, dont 70.000 KEUR étaient effectifs au 31/03/2019 et 10.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

Le tableau ci-après reprend les couvertures dont dispose la Société à la date du présent rapport financier semestriel.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt au pire	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						31/03/2019	30/09/2018
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 mois	-	-106
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 mois	-	-53
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	Euribor 3 mois	-25	-73
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-231	-302
IRS	10.000	3/07/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-231	-302
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-577	-638
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-2.978	-2.863
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-207	-203
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-76	-86
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-179	-120
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	-217	38
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	-195	58
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	-197	49
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	-125	70
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	-87	196
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	Euribor 3 mois	-163	74
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	Euribor 3 mois	-100	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	Euribor 3 mois	-412	-21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	Euribor 3 mois	-128	-25
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	Euribor 3 mois	-100	7
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	Euribor 3 mois	-150	20
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	Euribor 3 mois	-117	23
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	Euribor 3 mois	-70	10
IRS	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	Euribor 3 mois	-118	-
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	Euribor 3 mois	-58	-
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	Euribor 3 mois	-29	-
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	Euribor 3 mois	-59	-
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	Euribor 3 mois	-33	-
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	Euribor 3 mois	-105	-
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	Euribor 3 mois	-40	-
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	Euribor 3 mois	-12	-
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	Euribor 3 mois	-14	-
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	Euribor 3 mois	-	-
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	Euribor 3 mois	-	-
IRS (*)	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	Euribor 3 mois	-	-
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	Euribor 3 mois	-	-
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	Euribor 3 mois	-	-
IRS (*)	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,69%	Euribor 3 mois	-	-
CAP acheté	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	Euribor 3 mois	-	0
CAP acheté	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	Euribor 3 mois	0	8
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté(*)	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	Euribor 3 mois	-	-

(*) Contrat conclu après le 31/03/2019

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)	31/03/2019	30/09/2018
Instruments de couverture autorisés	7.031	4.793
Autres	1.871	2.083
TOTAL	8.902	6.876

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

	31/03/2019	31/03/2018
EPRA Earnings par action (EUR)	2,19	2,06
Résultat net par action (EUR)	1,76	2,70
Nombre moyen pondéré d'actions au cours de la période	6.595.985	6.595.985

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 2019

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 2019, 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 636.652 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du Groupe) de la période s'élève à 11.635 (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 13 juin 2019

Le commissaire

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

6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire⁶ 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. Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2019	8 août 2019
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2019	22 novembre 2019
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2020

⁶ Ascencio SA – avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – numéro d'entreprise BE 0881.160.173

9. Fiche informative

RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
ADRESSE	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
TÉL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
RPM	Charleroi
NUMÉRO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGRÉMENT EN TANT QUE SIR	28 octobre 2014
DURÉE	Indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représenté par Kathleen De Brabander
EXPERT IMMOBILIER	Jones Lang Lasalle Cushman & Wakefield CBRE
CLÔTURE 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	624 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	103
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Pour tout renseignement complémentaire :

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & 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 H. 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 2017/2018 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2019	31/03/2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	17.129	17.480
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	20.696	20.572
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	82,8%	85,0%

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2019	31/03/2018
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		2.254	3.441
Commissions de non utilisation de crédits		158	146
Frais de mise en place des crédits		17	18
Variation de la juste valeur des CAP		9	46
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	2.438	3.650
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	251.054	252.992
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A*2 / B	1,94%	2,89%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2019	30/09/2018
Dettes financières à taux fixe		54.199	55.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		97.500	112.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		70.000	55.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	221.699	222.500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		42.153	24.969
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	263.852	247.469
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	84,0%	89,9%

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

		31/03/2019	31/03/2018
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	14.459	13.583
EPRA Earnings per share (EUR)		2,19	2,06
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	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.	17,24%	15,03%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	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.	16,15%	14,11%

		31/03/2019	30/09/2018
EPRA NAV (000 EUR)	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.	361.141	371.620
EPRA NAV per share (EUR)		54,75	56,34
EPRA NNNAV (000 EUR)	EPRA VAN ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	351.791	363.043
EPRA NNNAV per share (EUR)		53,33	55,04
EPRA Net Initial Yield (NIY)	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.	6,31%	6,15%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,35%	6,22%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,15%	2,76%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	11.635	17.798
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	2.824	-4.215
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	907	-2.040
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	133	15
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	2.792	-2.270
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-1.008	80
(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)	14.459	13.583
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	2,19	2,06

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	353.331	364.026
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	53,57	55,19
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	353.331	364.026
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	7.030	4.238
(v.a) Impôts différés	781	3.357
(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)	361.141	371.620
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	54,75	56,34

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	361.141	371.620
A inclure :	-9.350	-8.577
(i) Juste valeur des instruments financiers	-7.030	-4.238
(ii) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	-1.539	-983
(iii) Impôts différés	-781	-3.357
EPRA NNNAV (PART DU GROUPE)	351.791	363.043
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NNNAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	53,33	55,04

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

(000 EUR)	31/03/2019			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	378.645	212.052	33.350	624.047
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	378.645	212.052	33.350	624.047
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.426	12.593	1.122	23.141
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	388.071	224.645	34.472	647.187
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.506	14.431	1.948	41.885
Charges immobilières ¹ (-)	-879	-170	0	-1.049
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	24.627	14.261	1.948	40.836
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	162	108	0	270
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.789	14.370	1.948	41.108
EPRA NIY (%)	6,35%	6,35%	5,65%	6,31%
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,39%	6,40%	5,65%	6,35%

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)	30/09/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	380.094	205.635	33.300	619.029
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	380.094	205.635	33.300	619.029
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.540	12.577	1.121	23.237
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	389.634	218.212	34.421	642.266
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.383	13.942	1.970	41.296
Charges immobilières ¹ (-)	-1.447	-368	0	-1.815
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	23.936	13.574	1.970	39.480
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	298	181	0	479
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.234	13.755	1.970	39.959
EPRA NIY (%)	6,14%	6,22%	5,72%	6,15%
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,22%	6,30%	5,72%	6,22%

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)	31/03/2019			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.228	70	0	1.298
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.176	14.021	1.990	41.187
EPRA VACANCY RATE (%)	4,88%	0,50%	0,00%	3,15%

(000 EUR)	30/09/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.062	70	0	1.132
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.190	13.823	1.976	40.989
EPRA VACANCY RATE (%)	4,22%	0,51%	0,00%	2,76%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-3.568	-3.093
Charges relatives à la location	-23	20
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-39	-23
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-2	17
Frais techniques	-510	-291
Frais commerciaux	-53	-90
Charges et taxes sur immeubles non loués	-225	-190
Frais de gestion immobilière	-676	-548
Autres charges immobilières	-148	-152
Frais généraux de la Société	-1.876	-1.814
Autres revenus et charges d'exploitation	-16	-22
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-3.568	-3.093
Charges et taxes sur immeubles non loués	225	190
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-3.343	-2.903
REVENUS LOCATIFS BRUTS	20.696	20.572
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	17,24%	15,03%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	16,15%	14,11%