

Rapport financier semestriel du gérant statutaire Premier semestre de l'exercice 2021-2022

Excellents résultats semestriels illustrant les solides performances du portefeuille immobilier d'Ascencio

- Résultats financiers du semestre écoulé en hausse globale par rapport à la période comparable de l'exercice précédent :
 - **Revenus locatifs** de 23,6 millions EUR et **résultat immobilier** de 23,9 millions EUR, en hausse respectivement de 2,1% et 6,5% ;
 - **EPRA Earnings** à 16,2 millions EUR, soit 2,46 EUR par action, en hausse de 6,5% ;
 - **Réévaluations positives** :
 - du portefeuille d'immeubles de placement (+12,3 millions EUR/ +1,7%); sa juste valeur s'établissant à 726,8 millions EUR au 31 mars 2022;
 - du portefeuille d'instruments financiers de couverture (+15,9 millions EUR par rapport au 30 septembre 2021) ;
 - **Résultat net** de 43,9 millions EUR, soit 6,66 EUR par action, en hausse de 130% par rapport aux 19,1 millions EUR du 31 mars 2021 ;
 - **EPRA NTA par action** de 57,97 EUR.
- Réalisation avec succès d'une première émission obligataire de 25 millions EUR, ouvrant l'accès pour la Société à de nouveaux investisseurs et renforçant ainsi la diversification de la structure de financement.
- Accueil prochain d'Internarché comme nouveau locataire important, en lieu et place du locataire historique Mestdagh, au sein du portefeuille de la Société.

TABLE DES MATIERES

1. Présentation.....	3
2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle	3
2.1. Synthèse de l'activité durant le 1 ^{er} semestre de l'exercice	3
2.2. Résultats consolidés simplifiés du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2021/2022	5
2.3. Bilan consolidé simplifié au 31 mars 2022	7
2.4. Le portefeuille immobilier.....	9
2.5. Données consolidées par action.....	10
2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2022	11
2.7. Principaux risques et incertitudes.....	11
2.8. Perspectives.....	11
3. Rapport des experts immobiliers	12
3.1. Experts immobiliers	12
3.2. Rapport des experts	12
4. Ascencio en bourse.....	15
4.1. Évolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque	15
4.2. Dividende de l'exercice 2020/2021	15
4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2022	15
5. États financiers résumés consolidés	16
5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2022	16
5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2022	18
5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 mars 2022	20
5.4. État consolidé des variations des capitaux propres au 31 mars 2022	21
5.5. Information sectorielle au 31 mars 2022.....	22
5.6. Notes annexes aux états financiers résumés consolidés	23
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables	23
NOTE 2 Immeubles de placement.....	23
NOTE 3 Dettes financières.....	25
NOTE 4 Instruments financiers.....	25
5.7. Rapport du commissaire	26
6. Déclaration des personnes responsables.....	27
7. Informations sur les déclarations prévisionnelles.....	27
8. Calendrier financier.....	27
9. Fiche informative	28
Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP).....	29
EPRA	30

1. Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans le retail de périphérie et le secteur alimentaire.

Active en Belgique, en France et en Espagne, son portefeuille comprend actuellement 104 actifs immobiliers qui génèrent des loyers d'environ 48,5 millions EUR en base annuelle. Au 31 mars 2022, la juste valeur du portefeuille s'élève à 726,8 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire (environ 40% des revenus locatifs annuels) mais aussi de la décoration, du bricolage et de la mode sous des enseignes telles que Casino, le Groupe Mestdagh (prochainement Intermarché), Grand Frais, Brico, Carrefour, Décathlon, Kréfel, Hubo, Delhaize

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 340 millions EUR au 31 mars 2022 (sur base d'un cours de l'action à cette date de 51,50 EUR).

2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle

2.1. Synthèse de l'activité durant le 1^{er} semestre de l'exercice

Résultats opérationnels en forte croissance

Contexte macro-économique

Dans un contexte macro-économique encore marqué par la crise du Covid-19 ainsi que par le conflit entre la Russie et l'Ukraine, Ascencio clôture le premier semestre de son exercice 2021/2022 avec des résultats en forte croissance, tant sur le plan opérationnel que sur le plan de ses valorisations. Cette croissance démontre une nouvelle fois la résilience du portefeuille de la Société tant à la crise du Covid-19 qu'au contexte géopolitique actuel ; cette résilience étant propre au positionnement spécifique du portefeuille en immobilier commercial de périphérie principalement axé sur des activités destinées à répondre aux besoins primaires des consommateurs (alimentaires, sports et loisirs, décoration de la maison, ...).

Activité opérationnelle

Au niveau de l'activité opérationnelle, au cours du semestre écoulé, Ascencio a connu une activité locative soutenue, qui confirme encore l'attrait des retailers pour le commerce de périphérie : 31 opérations ont été conclues (13 nouveaux baux signés et 18 baux renouvelés), représentant un total d'environ 28.000 m², soit un peu plus de 6% de la surface du portefeuille immobilier, avec des loyers obtenus supérieurs d'environ 3% par rapport à la valeur locative estimée et stables par rapport aux anciens loyers.

Cette gestion locative a notamment été réalisée dans les immeubles suivants :

- à Couillet Bellefleur (Belgique) : 7 baux ont été renouvelés (Ava, Luxus Maniet, Cassis Paprika, Point Carré, Action, Tape à l'œil et Lunch Garden) et un nouveau bail a été signé avec l'enseigne Pro Duo ;
- aux Papeteries de Genval (Belgique): 3 nouveaux baux ont été conclus avec Okaïdi, Fox&Cie (enseigne déjà présente sur le site mais qui s'agrandit en occupant désormais 2 cellules contiguës) et Batopin (distributeurs de cash) ;
- à Jodoigne (Belgique) : nouveau bail signé avec l'enseigne alimentaire Intermarché ;
- à Hamme-Mille (Belgique) : nouveau bail signé avec la jardinerie Les Jardins de Philae ;
- à Morlanwelz (Belgique) : nouveau bail signé avec le torréfacteur Moon Coffee ;
- à Messancy (Belgique) : nouveau bail signé pour deux cellules commerciales avec Baby Kid.

En termes d'investissements, Ascencio a réalisé environ 0,8 million d'euros d'investissements correspondant en grande partie à la finalisation du programme de modernisation des façades du retail park de Messancy (Belgique) ainsi qu'à quelques autres travaux de réfection de toiture et d'installation de nouveaux locataires.

Ascencio a également finalisé la cession de son immeuble situé à Sint-Niklaas pour un montant de 1,5 million EUR, pour lequel un compromis de vente avait été signé au cours de l'exercice 2020/2021.

Cette activité opérationnelle importante réalisée au cours du semestre écoulé a permis de générer une hausse du taux d'occupation du portefeuille consolidé, passant de 96,0% au 30 septembre 2021 à 96,7% au 31 mars 2022.

Le semestre aura par ailleurs été marqué par la reprise de la SA Mestdagh par le groupement Les Mousquetaires. A lui seul, ce groupement représente 8 enseignes : Intermarché, Netto, Bricomarché, Bricorama, Brico Cash, BricoPrivé.com, Roady et Rapid Pare-Brise. Les 23 supermarchés Mestdagh présents dans le portefeuille d'Ascencio passeront par conséquent dès 2023 sous bannière Intermarché, enseigne en pleine croissance et notamment reconnue pour sa démarche de circuits courts favorisant les producteurs locaux. Ascencio accueille avec enthousiasme ce nouveau locataire au sein de son portefeuille ; locataire qui représentera à terme près de 10% des revenus locatifs de la Société.

Politique ESG

Dans le cadre de l'élaboration de sa politique ESG, Ascencio a pris, au cours du semestre écoulé, une série d'initiatives liées aux trois piliers des enjeux ESG :

- Au niveau environnemental :
 1. la Société a lancé des programmes d'installation de bornes de rechargement tant au sein de son portefeuille immobilier dans les retail parks de Messancy (Belgique) et de Saint-Aunes (France) que sur le parking de son siège social de Gosselies (Belgique) à l'attention de ses locataires et de son personnel. Elle étudie en outre le déploiement de bornes de rechargement à plus grande échelle parmi les autres actifs de son portefeuille.
 2. La Société a également entamé l'installation d'un outil de mesure des consommations énergétiques de ses bâtiments en vue d'en faire la collecte et le suivi dans le temps, et d'en réaliser un audit complet. Cet audit lui permettra d'établir un plan d'action destiné à réduire à terme l'emprunte carbone de la Société et de produire les rapports nécessaires d'illustrer ses progrès en matière de performance environnementale.
- Au niveau sociétal :
 1. la mise en place, encore en phase de test, d'une politique d'organisation du travail, afin d'équilibrer télétravail et présence des collaborateurs au bureau ;
 2. l'installation de bornes de rechargement au siège social de la Société tel que susmentionné constitue également une démarche vis-à-vis de l'équipe destinée à favoriser l'électro-mobilité.
- Au niveau de la gouvernance : l'adaptation de la politique de rémunération vis-à-vis des membres de son comité exécutif incluant notamment un critère de mise en œuvre de la politique ESG au sein de l'Entreprise.

Le succès de l'implémentation d'une politique ESG passera notamment par la transformation digitale de l'Entreprise ; lequel processus de transformation a démarré au cours du semestre écoulé.

Activité financière

Enfin, au niveau de l'activité financière, Ascencio a poursuivi le renforcement de sa structure de financement en concluant une nouvelle ligne de crédit bancaire de type 'RCF' d'un montant de 10 millions EUR auprès d'une de ses banques partenaires ainsi qu'en réalisant avec succès l'émission d'un emprunt obligataire sous forme de placement privé pour un montant de 25 millions EUR. Cette dernière opération constitue un événement important pour la Société car elle permet à celle-ci de diversifier davantage ses sources de financement auprès d'investisseurs institutionnels importants ainsi que d'illustrer la confiance des investisseurs institutionnels dans la stratégie immobilière poursuivie par Ascencio et dans la performance de son portefeuille.

Fort de ces opérations, Ascencio bénéficie au 31 mars 2022 de disponibilités sur ses lignes de financement pour un montant total de l'ordre de 55 millions EUR, lui permettant à la fois de couvrir ses besoins de fonctionnement et les investissements à réaliser au sein de son portefeuille, mais aussi de disposer d'une capacité financière suffisante pour participer au financement d'opérations d'investissement qui viendraient à se concrétiser. En outre, ces nouveaux financements permettent à la Société de bénéficier en date du 31 mars 2022 d'une durée résiduelle moyenne de son endettement de 3,3 années, contre 3,7 années au 30 septembre 2021.

Dans le cadre de la gestion de son ratio de couverture de taux d'intérêt sur son endettement, Ascencio a également procédé au cours du semestre écoulé à la liquidation anticipée d'un IRS d'un montant nominal de 20 millions EUR. Cette liquidation, combinée à la mise en place des nouveaux financements à taux fixes décrits ci-dessus, a pour effet d'optimiser le coût de financement de la Société au cours de l'exercice sans pour autant réduire son ratio de couverture, celui-ci s'établissant à 86,4% au 31 mars 2022.

2.2. Résultats consolidés simplifiés du 1er semestre de l'exercice 2021/2022

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/03/2022	31/03/2021
Revenus locatifs	23.627	23.146
Charges relatives à la location	413	-662
Charges locatives et taxes non refacturées	-103	-17
Résultat immobilier	23.937	22.467
Charges immobilières	-1.847	-1.752
Frais généraux	-2.189	-2.112
Autres recettes et frais d'exploitation	0	1
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	19.900	18.604
Marge opérationnelle (*)	84,2%	80,4%
Charges d'intérêts	-2.950	-2.901
Autres charges financières	-246	-212
Impôts	-485	-253
EPRA Earnings	16.220	15.238
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-159	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs et passifs financiers	10	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12.318	143
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15.908	3.763
Impôts différés	-336	-28
RÉSULTAT NET	43.961	19.115
EPRA Earnings (EUR)	2,46	2,31
Résultat net par action (EUR)	6,66	2,90
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir page 29.

Les **revenus locatifs** du premier semestre de l'exercice, avant impact Covid, s'élèvent à 23,63 millions EUR, en hausse de 2,1 % par rapport au premier semestre de l'exercice 2020/2021.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/03/2022		31/03/2021	
Belgique	12.819	54%	12.556	54%
France	9.813	42%	9.611	42%
Espagne	995	4%	980	4%
TOTAL	23.627	100%	23.146	100%

Cette croissance des revenus, constatée dans les trois pays au sein desquels Ascencio est active, résulte à la fois d'une bonne gestion locative des immeubles, leur taux d'occupation ayant augmenté au cours de la période considérée, mais aussi de l'impact de l'inflation actuelle élevée qui commence à se traduire sur le niveau des loyers perçus par la Société.

Les charges relatives à la location se révèlent négatives au cours de l'exercice (-0,4 million EUR), contre un total de charges positif de 0,7 million EUR pour la période comparable de l'exercice précédent. Cette rubrique du compte de résultats enregistre principalement :

1. l'impact des abattements de loyers octroyés de manière sélective aux locataires ayant été durement touchés par les fermetures obligatoires imposées dans le cadre de la gestion de la pandémie Covid. Alors que des abattements avaient été effectivement octroyés au cours de l'exercice précédent ou prudemment estimés pour des discussions en cours ou à venir (-0,7 million EUR au 31 mars 2021), il est apparu que cet impact s'est révélé plus limité qu'initialement attendu, générant ainsi des reprises de provisions au cours du semestre écoulé (+0,3 million EUR) ;
2. l'impact des réductions de valeur et des reprises de réductions de valeur sur créances commerciales, dont le solde net au 31 mars 2022 s'élève à un produit de 0,2 million EUR (contre une parfaite stabilité pour le premier semestre de l'exercice précédent).

Ces différents éléments permettent au résultat immobilier d'atteindre 23,94 millions EUR au 31 mars 2022, en hausse de 6,5% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, ceux-ci s'établissant à des niveaux relativement stables par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 19,90 millions EUR (18,60 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent). La marge opérationnelle s'établit quant à elle à 84,2%.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 2,95 millions EUR au 31 mars 2022, contre 2,90 millions EUR au 31 mars 2021. Cette stabilité est le résultat de l'effet combiné de la stabilité de l'endettement moyen (333,5 millions EUR contre 327,0 millions EUR pour l'exercice précédent) et du coût moyen de ce financement¹ (identiques à 1,85%) au cours des deux semestres considérés.

Dans un contexte de croissance des taux d'intérêts, il est intéressant de relever que cette tendance ne génère à ce stade pas d'impact sur le résultat financier de la Société ; et ce notamment grâce à la politique de couverture mise en place permettant de réduire la volatilité des charges d'intérêts à des fluctuations externes de l'environnement de taux d'intérêt. Au 31 mars 2022, le ratio de couverture² de la Société s'établit à 86,4% et, sur base des perspectives d'endettement actuelles, se maintient au-delà des 70% pour une durée supérieure à 4 ans, conformément à la stratégie de couverture mise en place par la Société.

Les charges fiscales, encourues sur les entités françaises et espagnoles, sont en hausse par rapport à l'exercice précédent du fait d'une part de l'évolution positive de la performance de l'activité dans ces pays, et d'autre part d'éléments non récurrents liés aux crédits d'impôts obtenus l'exercice précédent sur les abattements de loyers liés à la situation Covid octroyés aux locataires (-40 KEUR) et d'un report de charge lié à l'exercice précédent (-130 KEUR).

¹ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir page 29.

² Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + Montant notionnels des instruments de couverture de taux) / Dettes financières totales.

Après déduction de ces charges fiscales, l'**EPRA Earnings** s'élève au 31 mars 2022 à 16,22 millions EUR, soit une progression de 6,5 % par rapport au 31 mars 2021. L'EPRA Earnings par action s'établit dès lors au 31 mars 2022 à 2,46 EUR, en hausse par rapport à 2,31 EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent.

Comme déjà mentionné plus tôt dans le présent rapport, la période écoulée a été très favorable en termes de valorisation pour la Société, tant au niveau de la juste valeur des immeubles qui a connu une hausse significative hors investissements de + 12,3 millions EUR (contre + 0,1 million EUR au 31 mars 2021) qu'au niveau de la juste valeur des instruments financiers de couverture (+ 15,9 millions EUR contre +3,8 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent).

Tenant compte de ces réévaluations positives, le **résultat net consolidé** du premier semestre s'établit à 43,96 millions EUR, en hausse significative par rapport à 19,11 millions EUR au 31 mars 2021.

2.3. Bilan consolidé simplifié au 31 mars 2022

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
ACTIF	751.346	728.076
Immobilisations Incorporelles	64	0
Immeubles de placement	726.782	713.601
Autres actifs non courants	10.925	1.400
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.360
Créances commerciales	2.020	5.773
Trésorerie	4.504	3.707
Autres actifs courants	7.050	2.236
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	751.346	728.076
Capitaux propres	390.319	370.353
Dettes financières non courantes	263.245	278.822
Autres passifs financiers non courants	3.287	10.275
Impôts différés	1.611	1.275
Dettes financières courantes	81.073	55.060
Autres passifs courants	11.811	12.291
Passif	361.027	357.723

Actif

L'actif de la Société est constitué à 97% du portefeuille immobilier, dont la juste valeur totale (investissements et projets de développement compris) s'élève au 31 mars 2022 à 726,8 millions EUR, contre 713,6 millions EUR au terme de l'exercice précédent. Il est à noter que cette rubrique intègre, conformément à la norme IFRS 16, les droits d'usage détenus sous forme d'emphytéoses par la Société, pour une valeur de 3,9 millions EUR.

Les actifs non courants reprennent principalement les instruments de couverture bénéficiant de valorisations positives. Les augmentations de valeur de ces instruments générées par la hausse des taux d'intérêt au cours du semestre ont été actées dans cette rubrique au 31 mars 2022, portant son solde à 10,9 millions EUR contre 1,4 million EUR au terme de l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2021, la rubrique des actifs détenus en vue de la vente intégrait l'immeuble situé à Sint-Niklaas (Belgique) qui était à cette date en cours de cession. Cette transaction ayant été finalisée au cours du semestre écoulé, cet actif est sorti du bilan et n'apparaît donc plus dans les comptes en date de clôture.

Le solde des créances commerciales s'établit à 2,0 millions EUR au 31 mars 2022, en baisse significative par rapport au solde de fin d'exercice précédent. Cette baisse est principalement liée à la reprise d'un comportement normal de paiement des locataires après la période Covid mais aussi aux importants montants (principalement des décomptes de charges et de taxes) facturés aux locataires juste avant la clôture annuelle au 30 septembre 2021.

Les autres actifs courants augmentent significativement du fait de l'application de la norme IFRIC 21, celle-ci impliquant de comptabiliser dans les comptes semestriels le montant total des taxes et refacturations de taxes en base annuelle. Cette augmentation est compensée par une augmentation équivalente au sein de la rubrique des autres passifs courants.

Capitaux propres et Passif

Au 31 mars 2022, le total des capitaux propres s'établit à 390,3 millions EUR, en hausse par rapport au 370,4 millions EUR enregistrés au terme de l'exercice précédent, et ce tenant compte du montant de dividende de 24,4 millions EUR qui a été versé aux actionnaires au cours du semestre considéré. Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 59,18 EUR (contre 56,15 EUR au 30 septembre 2021).

Au niveau du passif, les dettes financières (non courantes et courantes) s'élèvent à 344,3 millions EUR, par rapport à 333,9 millions EUR au 30 septembre 2021.

La hausse des dettes financières provient principalement du paiement au cours du mois de février 2022 du dividende de l'exercice précédent, en partie compensée par la trésorerie nette générée durant les 6 premiers mois de l'exercice.

Les dettes financières se répartissent en différents types de financement :

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
Crédits bancaires	231.438	248.120
Billets de trésorerie	50.000	47.000
Medium term notes	30.500	30.500
Emprunts obligataires	25.000	0
Crédits d'investissements	3.260	3.759
Location-financement	230	290
Dettes financières IFRS 16	3.889	4.214
Dettes financières totales	344.318	333.883

Le semestre écoulé a été marqué par la conclusion d'une nouvelle ligne de financement bancaire d'un montant de 10 millions EUR sous la forme de prêt à terme ainsi que de la réalisation par Ascencio de sa première émission obligataire, pour un montant total de 25 millions EUR, réalisé en trois tranches d'une durée moyenne de 4 ans et portant un coupon moyen de 2,57%. La réalisation de cette émission obligataire, combinée à l'augmentation d'utilisation du programme de billet de trésorerie, a permis de renforcer la diversification des sources de financement de la Société et d'ainsi réduire l'utilisation de financements bancaires au 31 mars 2022. A cette date et tenant compte de la nécessité de garder des lignes disponibles pour couvrir l'entièreté du montant émis de billets de trésorerie, Ascencio dispose de lignes de crédit utilisables pour un montant de 54,5 millions EUR lui permettant de financer ses opérations et la gestion de son portefeuille, mais aussi de participer au financement d'opportunités d'investissement qui viendraient à se concrétiser.

Au 31 mars 2022, le total des lignes de crédit arrivant dans les 12 prochains mois s'élève à 50,5 millions EUR (dont 30 millions EUR sont effectivement utilisées en date de clôture), réparties chez plusieurs partenaires bancaires. Dans le cadre d'une gestion prudente de ses financements, Ascencio anticipe ces échéances et travaille déjà activement aux renouvellements de ces lignes.

Le solde de la rubrique des autres passifs financiers non courants a significativement diminué par rapport à celui de l'exercice précédent (de 10,3 millions EUR à 3,3 millions EUR). Cette évolution est liée à l'augmentation significative de valeur des instruments de couverture au cours du semestre écoulé ; la plupart d'entre eux voyant leurs valeurs négatives (comptabilisées au passif) devenir positives et ainsi être reclassées au 31 mars 2022 à l'actif du bilan.

Cette augmentation de valeur des instruments financiers de couverture est le reflet de la hausse significative des taux d'intérêt constatée au cours du semestre écoulé. Cette évolution génère un impact positif direct sur la valeur du portefeuille d'instruments de couverture détenus par la Société pour illustrer leur caractère efficace à limiter la volatilité de ses charges financières.

Le ratio d'endettement consolidé s'élève à 47,6% au 31 mars 2022, stable par rapport au 30 septembre 2021, permettant à la Société de disposer d'une marge appréciable pour envisager de nouveaux investissements.

2.4. Le portefeuille immobilier

Ascencio détient au 31 mars 2022 un portefeuille de 104 actifs immobiliers situés en Belgique, en France et en Espagne, dont la juste valeur s'élève à 726,8 millions EUR (projets de développement et droits d'usage IFRS16 inclus), en hausse de 1,7% par rapport à sa juste valeur au 30 septembre 2021.

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

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	(%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Rendement brut (%)
Belgique	397.827	388.219	53,2%	26.587	95,9%	6,75%
France	329.232	308.214	42,6%	19.910	99,1%	6,05%
Espagne	31.371	30.350	4,2%	2.046	83,5%	6,52%
TOTAL	758.430	726.782	100,0%	48.542	96,7%	6,43%

Concernant l'augmentation de la juste valeur des immeubles, cette évolution positive illustre l'appétit actuel du marché de l'investissement pour le type d'actifs détenus par la Société, à savoir de l'immobilier commercial de périphérie avec prédominance d'activités répondant aux besoins primaires des consommateurs (alimentaires, sports et loisirs, décoration de la maison, ...). Il est également important de relever que, tenant compte de ces réévaluations et de celles, également positives, constatées au cours de l'exercice précédent, pour un total cumulé de +22,2 millions EUR, la Société a intégralement récupéré les baisses de valeur qui avaient été enregistrées au cours de l'exercice 2019/2020 (- 20,5 millions EUR) au cours duquel la pandémie Covid avait éclaté.

Investissements au cours du premier semestre

La plupart des investissements réalisés par Ascencio au cours du semestre écoulé concernent son retail park de Messancy. Ces investissements s'inscrivent dans un programme de redynamisation du site avec d'une part la modernisation des façades permettant d'augmenter la visibilité des enseignes qui y sont logées et d'autre part la diversification de la mixité commerciale sur site (ouverture d'une enseigne d'ameublement et signature d'un nouveau bail avec l'enseigne de puériculture Baby Kid). A Messancy toujours, Ascencio a entamé des travaux d'installation de bornes de rechargement rapide pour véhicules électriques sur le parking du retail park.

Les autres investissements réalisés par la Société concernent principalement des travaux d'aménagements ou rénovations liés à l'arrivée de nouvelles enseignes. Ce fut le cas par exemple pour la réfection de la toiture de son immeuble sis à Gerpennes (Belgique) à l'occasion de l'arrivée de l'enseigne Vanden Borre Kitchen en mars dernier.

Désinvestissements de l'exercice :

Ascencio a finalisé en octobre 2021 la cession de son immeuble situé à Sint-Niklaas (Belgique) pour un montant de 1,5 million EUR, pour lequel un compromis de vente avait été signé au cours de l'exercice 2020/2021. Cette opération a généré un léger impact négatif de 0,2 million EUR sur les résultats réalisés au cours du semestre écoulé.

Taux d'occupation

Au 31 mars 2022, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 96,7 %, en hausse par rapport au 30 septembre 2021 (96,0%). En examinant cette évolution globale par pays, on constate les tendances suivantes :

1. en Belgique : 95,9% au 31 mars 2022, contre 94,3% au 30 septembre 2021. Cette hausse du taux d'occupation est principalement imputable à de nouvelles locations réalisées notamment à Jodoigne, Genval et Messancy.
2. en France : 99,1% au 31 mars 2022, contre 99,6% au 30 septembre 2021. Cette légère baisse est exclusivement liée à un vide temporaire dans l'immeuble de Chanas, celui-ci étant laissé vacant quelques jours avant la date de clôture mais qui accueillera déjà un nouveau locataire dans le courant du prochain trimestre.
3. en Espagne : 83,5% au 31 mars 2022, contre 82,8% au 30 septembre 2021. La situation est restée inchangée au cours du semestre considéré ; la seule surface vacante étant située dans l'immeuble de Valence. Cette surface, libérée par Worten au cours de l'exercice précédent, fait cependant encore l'objet d'une indemnité garantissant le revenu et n'impacte donc pas négativement à ce stade le rendement du portefeuille. Plusieurs discussions avec des candidats-locataires sont en cours et laissent espérer une reprise en occupation dans les prochains mois.

Par ailleurs, il est à noter une importante activité dans la gestion locative de l'ensemble du portefeuille. Actuellement, de nombreuses négociations avec des candidats retailers sont en cours.

2.5. Données consolidées par action

NOMBRE D'ACTIONS	31/03/2022	31/03/2021	30/09/2021
Nombre moyen pondéré d'actions	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)			
Résultat EPRA (EUR)	31/03/2022	31/03/2021	30/09/2021
Résultat EPRA (EUR)	2,46	2,31	4,63
Résultat net (EUR)	6,66	2,90	6,92
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)			
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	31/03/2022	31/03/2021	30/09/2021
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	390.319	344.169	370.353
VAN IFRS par action (EUR)	59,18	52,18	56,15
Retraitements :			
Impôts différés (000 EUR)	1.611	860	1.275
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	-9.576	8.720	6.779
EPRA NTA (000 EUR)	382.353	353.749	378.406
EPRA NTA par action (EUR)	57,97	53,63	57,37

2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2022

Il n'y a pas d'événements et de transactions importants qui se sont produits après la date de clôture du semestre écoulé et qui pourraient avoir un impact sur les états financiers illustrés dans le présent rapport.

2.7. Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'Entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Annuel 2020-2021. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

Il est cependant nécessaire d'ajouter que le conflit géopolitique entre la Russie et l'Ukraine continue de générer de l'incertitude et de la volatilité dans les marchés, dont les effets indirects potentiels à long terme sont encore difficile à estimer. A la date du présent rapport, ces incertitudes n'ont pas généré d'impacts qui devraient être reflétés dans les résultats de la Société à la date de clôture du semestre écoulé.

2.8. Perspectives

Malgré les effets de la pandémie Covid et l'escalade du conflit géopolitique entre la Russie et l'Ukraine, le commerce de périphérie a démontré sa résilience. Plus encore, les retail parks et les supermarchés connaissent une activité locative soutenue et suscitent l'intérêt de nombreux investisseurs. Ces actifs, dont la résilience a été démontrée, étant particulièrement adaptés dans une politique d'investissements à long terme, on a pu constater de la part des propriétaires une tendance à conserver leur patrimoine, ce qui a actuellement pour effet de réduire le nombre de dossiers d'investissements circulant sur le marché.

Au cours des prochains mois, Ascencio poursuivra la gestion de ses actifs et continuera à veiller à la résilience de son portefeuille, à la création de valeur, à la mixité commerciale ainsi qu'aux enjeux liés à l'omnicanalité.

La Société réaffirme également sa volonté de relancer une stratégie active d'acquisition toujours fondée sur les actifs commerciaux de périphérie et plus particulièrement les retail parks et les supermarchés, tant sur ses marchés de référence que dans un éventuel quatrième marché. Dans ce cadre et concernant plus spécifiquement le marché espagnol, Ascencio a décidé d'entreprendre de nouvelles démarches administratives en vue d'obtenir le statut SOCIMI, statut équivalent à son statut SIR en Belgique et SIIIC en France, ce qui lui permettrait de réactiver sa stratégie d'acquisition sur ce marché.

Par ailleurs, dans un contexte économique d'inflation élevée et de pression à la hausse des taux d'intérêts, Ascencio, de par l'indexation de ses revenus et forte de son ratio de couverture élevé la protégeant en grande partie contre cette hausse de taux, apparaît bien positionnée pour poursuivre sa politique d'optimisation de ses résultats.

Enfin, compte tenu des bons résultats du 1^{er} semestre et sans préjudice d'une dégradation substantielle des contextes sanitaire et géopolitique qui impacteraient significativement les résultats de la Société, Ascencio estime pouvoir distribuer pour l'exercice en cours un dividende au minimum 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 Roderick Scrivener MRICS ;
- Cushman & Wakefield (Bruxelles), représenté par Monsieur Ardalan Azari ;
- CBRE (Bruxelles), représenté par Monsieur Pieter Paepen MRICS ;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, France), représenté par Madame Valérie Parmentier MRICS;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Paris, France), représenté par Monsieur Pierre-Jean Poli REV ;
- CBRE (Paris, France), représenté par Monsieur Rémi Durand-Gasselins MRICS ;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Espagne), représenté par Monsieur Tony Loughran MRICS.

Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2023/2024.

3.2. Rapport des experts



Bruxelles le 31 mars 2022

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 font 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. Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Circle Investment Valuer, Argus Entreprise ou encore Microsoft 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, de la vacance locative, 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 (future vacance locative, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions jugées comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leurs départements d'investissements.

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

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 Belgique, 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 belges sont considérés comme un portefeuille.

Pour les immeubles situés en France, le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9% et 7,5%, selon les départements, dans tous les autres cas.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **valeur d'investissement arrondie** du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2022 s'élève à :

754.448.000 EUR

(Sept cent cinquante-quatre millions quatre cent quarante-huit mille euros)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés CBRE, Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield, dans les 3 pays où Ascencio est présent.

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%-7,5% pour les immeubles détenus en France et 2,9%/3,4%/3,9% pour les immeubles détenus en Espagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur arrondie du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2022 à :

722.801.000 EUR

(Sept cent vingt-deux millions huit cent et un mille euros)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés CBRE, Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield, dans les 3 pays où Ascencio est présent.

Opinion de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2022, la valeur d'investissement à 251.165.387 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 240.071.296 EUR.

Opinion de Jones Lang LaSalle

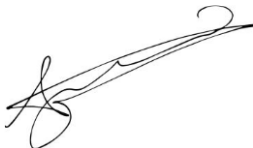
Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2022, la valeur d'investissement à 195.157.006 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 185.630.982 EUR.

Opinion de CBRE

CBRE estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2022, la valeur d'investissement à 308.126.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 297.099.000 EUR.

Important : voir ci-après « Note explicative sur les conditions de marché suite au conflit en Ukraine ».

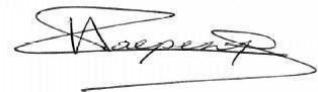
Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Ardalan Azari
Partner
Cushman & Wakefield Belgium




Roderick Scrivener MRICS
Co-Head of Valuation
Jones Lang LaSalle Belgium



Pieter Paepen MRICS
Senior Director Valuation
CBRE Belgium



Valérie Parmentier MRICS
Directrice
Cushman & Wakefield France



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
Cushman & Wakefield Spain



Pierre-Jean Poli REV
Director
Jones Lang LaSalle France

-Signature électronique certifiée -
Rémi DURAND-GASSELIN, MRICS, VR
Retail Valuation Director
CBRE Valuation France



Rémi Durand-Gassel" MRICS
Director
CBRE France

NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ SUITE AU CONFLIT EN UKRAINE

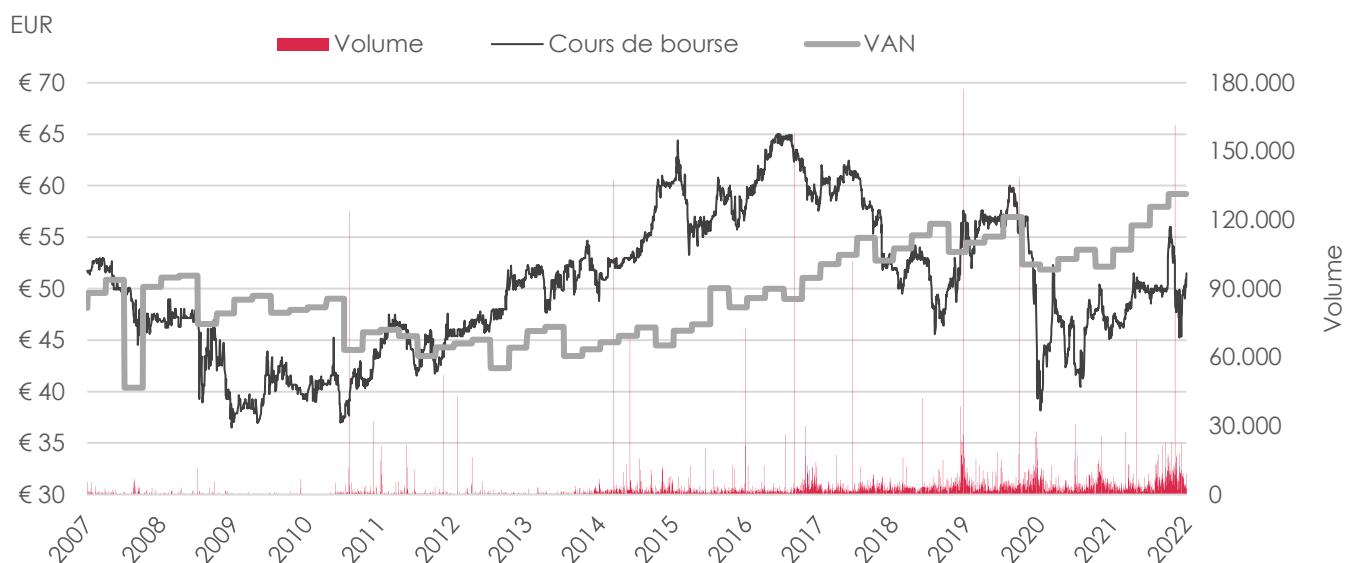
Le 24 février 2022, les troupes russes sont entrées sur le territoire Ukrainien. L'impact potentiel de cette situation sur les économies mondiales et les marchés immobiliers est encore inconnu. À la date d'évaluation, les marchés immobiliers belges bénéficiaient, en général, d'un bon fonctionnement. Les volumes de transactions et autres données pertinentes étaient revenus à des niveaux permettant de disposer d'une quantité suffisante de données de marché sur lesquelles fonder les avis de valeur.

Cette information est insérée afin de garantir la transparence et de permettre une meilleure compréhension du contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation est formulé. Les conditions du marché pouvant changer rapidement en fonction de l'évolution du conflit en Ukraine, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et notons que les évaluations pourraient devoir être revues plus régulièrement.

4. Ascencio en bourse

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

Graphique au 31/03/2022



L'action Ascencio est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles. Elle est reprise dans le Bel Mid Index³.

Ascencio est également incluse dans le FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Au 31 mars 2022, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 51,50 EUR (par rapport à 49,10 EUR au 30 septembre 2021). L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 11,2 % par rapport à l'EPRA NTA.

4.2. Dividende de l'exercice 2020/2021

L'assemblée générale du 31 janvier 2022 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 3,70 EUR par action pour l'exercice se clôturant au 30 septembre 2021. Ce dividende (coupon n° 19) a été mis en paiement le 9 février 2022.

4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2022⁴

L'actionnariat d'Ascencio SCA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date du 31 mars 2022 :

ACTIONNAIRE	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
AG Finance SA	656.951	9,96%
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	625.809	9,49%
Flottant	5.313.225	80,55%
TOTAL	6.595.985	100,00%

³ 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 En date du 14 avril 2022, Ascencio a reçu une déclaration de transparence mentionnant un franchissement du seuil de 10% par le regroupement d'actionnaires Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA, leur pourcentage de détention s'établissant à 10,38% et ramenant le pourcentage du flottant à 79,66% à partir de la date de déclaration.

5. États financiers résumés consolidés

5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2022

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	64	0
C Immeubles de placement	726.782	713.601
D Autres immobilisations corporelles	37	46
E Actifs financiers non courants	10.889	1.354
F Créances de location - financement	0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H Actifs d'impôts différés	0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	737.772	715.002
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	0	1.360
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location - financement	0	0
D Créances commerciales	2.020	5.773
E Créances fiscales et autres actifs courants	2.417	1.982
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.504	3.707
G Comptes de régularisation	4.633	253
TOTAL ACTIFS COURANTS	13.573	13.075
TOTAL DE L'ACTIF	751.346	728.076

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
CAPITAUX PROPRES		
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE	390.319	370.353
A Capital	38.659	38.659
B Prime d'émission	253.353	253.353
C Réserves	54.346	32.688
a. Réserves légales	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	39.871	26.791
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.923	-10.031
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	-5.921	-12.491
m. Autres réserves	30.318	28.419
D Résultat net de l'exercice	43.961	45.652
II INTERETS MINORITAIRES	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	390.319	370.353
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	268.143	290.372
A Provisions	0	0
B Dettes financières non courantes	263.245	278.822
a. Etablissements de crédit	203.900	243.985
b. Location - financement	0	170
c. Autres	55.500	34.667
d. IFRS 16	3.845	0
C Autres passifs financiers non courants	3.287	10.275
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
F Passifs d'impôts différés	1.611	1.275
a. Exit tax	0	0
b. Autres	0	1.275
II PASSIFS NON COURANTS	92.884	67.351
B Dettes financières courantes	81.073	55.060
a. Etablissements de crédit	30.799	7.894
b. Location - financement	230	120
c. Autres	50.000	47.046
d. IFRS 16	44	0
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.810	9.731
a. Exit tax	0	0
b. Autres	5.810	9.731
F Comptes de régularisation	6.000	2.559
TOTAL PASSIF	361.027	357.723
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	751.346	728.076

5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2022

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2022	31/03/2021
I	Revenus locatifs	23.627	23.146
III	Charges relatives à la location	413	-675
RÉSULTAT LOCATIF NET		24.040	22.471
IV	Récupération de charges immobilières	64	41
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.967	5.891
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.023	-5.928
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-111	21
RÉSULTAT IMMOBILIER		23.937	22.495
IX	Frais techniques	-290	-349
X	Frais commerciaux	-177	-93
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-321	-268
XII	Frais de gestion immobilière	-1.013	-952
XIII	Autres charges immobilières	-46	-118
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.847	-1.780
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		22.089	20.715
XIV	Frais généraux	-2.189	-2.112
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	0	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		19.900	18.604
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-159	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	12.318	143
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		32.060	18.746
XX	Revenus financiers	10	0
XXI	Charges d'intérêts nettes	-2.950	-2.901
XXII	Autres charges financières	-246	-212
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15.908	3.763
RÉSULTAT FINANCIER		12.722	651
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		44.782	19.397
XXV	Impôt des sociétés	-821	-282
IMPÔTS		-821	-282
RÉSULTAT NET		43.961	19.115
- Résultat net - Part du Groupe		43.961	19.115
- Résultat net - Intérêts minoritaires		0	0
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		6,66	2,90

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2022	31/03/2021
I	RÉSULTAT NET	43.961	19.115
II	AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RESULTATS	303	-1
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	303	-1
	RÉSULTAT GLOBAL	44.264	19.114
	Attribuable à - Part du Groupe	44.264	19.114
	- Intérêts minoritaires	0	0

5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 mars 2022

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	31/03/2022	31/03/2021
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3.707	4.710
Résultat de l'exercice	43.961	19.115
Résultat financier	3.186	3.113
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	159	0
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	485	253
Éléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-28.039	-3.177
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-12.318	-143
+/- Variation des actifs financiers non courants	-5	-4
+/- Variation des passifs financiers non courants	-15.908	-3.763
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	336	28
+ Amortissements	17	42
+ Réductions de valeur	-161	662
Variations du besoin en fonds de roulement	-1.497	-733
+/- Variation des créances commerciales	3.913	4.049
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-435	-745
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.379	-4.514
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-4.037	-2.364
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	3.441	2.842
Impôts payés	-397	-456
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	17.858	18.116
- Acquisitions d'immeubles de placement	0	-6.382
- Projets en développement en cours	-47	0
- Autres investissements	-817	-1.686
- Acquisition de sociétés immobilières	0	0
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	-64	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-8	-7
+ Cessions d'immeubles de placement	1.309	0
+ Cessions de passifs financiers	-447	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-74	-8.075
Frais sur augmentation de capital	0	0
Variation nette des dettes financières	10.740	14.678
Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	0	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-162	294
Dividendes bruts payés	-24.405	-24.075
Charges financières décaissées	-3.159	-3.030
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-16.986	-12.132
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	4.504	2.618

5.4. État consolidé des variations des capitaux propres au 31 mars 2022

(000 EUR)	Réerves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2020	38.659	253.353	47.414	-10.031	-12.964	23.101	9.246	348.778
Distribution de dividendes							-24.075	-24.075
Affectation aux réserves			-20.520		316	5.374	14.829	0
Augmentation de capital							0	0
Résultat net							45.652	45.652
Autres éléments reconnus dans le résultat global			-2					-2
Reclassification des réserves			-100		157	-57		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 30/09/2021	38.659	253.353	26.792	-10.031	-12.491	28.418	45.652	370.353

(000 EUR)	Réerves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2021	38.659	253.353	26.791	-10.031	-12.491	28.419	45.652	370.353
Distribution de dividendes							-24.405	-24.405
Affectation aux réserves			9.835		5.704	5.708	-21.247	0
Augmentation de capital							0	0
Résultat net							43.961	43.961
Autres éléments reconnus dans le résultat global				107				107
Reclassification des réserves			2.942		866	-3.808		0
Ajustement des réserves			303			0		303
SOLDE AU 31/03/2022	38.659	253.353	39.872	-9.924	-5.922	30.319	43.961	390.319

* Réerves :

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. Information sectorielle au 31 mars 2022

La ventilation du compte de résultats par pays est la suivante :

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Non-alloué		Total	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Revenus locatifs	12.819	12.556	9.813	9.611	995	980	0	0	23.627	23.146
Réduction de valeur sur créances	15	-21	146	25	0	0	0	0	161	4
Annulation loyers Covid	-13	-467	293	-188	-15	-13	0	0	265	-667
Charges locatives non refacturées	-56	-43	-3	5	2	0	0	0	-56	-38
Autre résultat locatif	-83	19	23	0	0	1	0	0	-60	21
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.683	12.045	10.272	9.453	982	968	0	0	23.937	22.467
Charges immobilières	-1.369	-1.298	-478	-454	0	0	0	0	-1.847	-1.752
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.313	10.747	9.794	8.999	982	968	0	0	22.089	20.715
Frais généraux	-1.552	-1.509	-569	-556	-68	-46	0	0	-2.189	-2.111
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.761	9.238	9.226	8.443	914	923	0	0	19.900	18.604
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-159	0	0	0	0	0	0	0	-159	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3.382	1.621	7.386	-753	1.550	-725	0	0	12.318	143
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12.985	10.859	16.612	7.690	2.464	198	0	0	32.060	18.746
Revenus financiers	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0
Charges d'intérêts	0	0	0	0	0	0	-2.950	-2.901	-2.950	-2.901
Autres charges financières	-229	-198	-16	-14	0	0	0	0	-246	-212
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15.908	3.763	0	0	0	0	0	0	15.908	3.763
RÉSULTAT FINANCIER	15.688	3.566	-16	-14	0	0	-2.950	-2.901	12.722	650
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	28.673	14.424	16.595	7.676	2.463	197	-2.950	-2.901	44.782	19.397
Impôts	0	0	-523	-115	-298	-167	0	0	-821	-282
RÉSULTAT NET	28.673	14.424	16.072	7.562	2.165	30	-2.950	-2.901	43.961	19.115

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

5.6. 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 2022 couvrent la période du 1^{er} octobre 2021 au 31 mars 2022. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 24 mai 2022.

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 2022 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 modifié par 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 2020/2021 (pages 140 à 146).

Evaluation des immeubles de placement et méthodes appliquées par les experts (Jones Lang LaSalle – Cushman & Wakefield - CBRE)

Etant donné que les mandats des experts immobiliers indépendants étaient arrivés à échéance en date du 30 septembre 2021 et conformément au principe de rotation triennal des experts pour assurer leur indépendance, Ascencio a procédé à une réévaluation de la structure d'expertise de son portefeuille et a conclu de nouveaux mandats avec les mêmes sociétés JLL, Cushman & Wakefield et CBRE, en s'assurant que les personnes responsables des expertises aient bien été modifiées au sein de ces sociétés. Ces nouveaux mandats ayant été conclu pour une nouvelle période de trois ans, ils arriveront à échéance au terme de l'expertise du portefeuille en date du 30 septembre 2024.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique et est explicitée en détail aux pages 62 à 64 du Rapport Annuel 2020/2021.

Au 31 mars 2022 et malgré le contexte sanitaire et géopolitique, l'évaluation des immeubles n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" comme cela avait été le cas au cours de l'exercice 2019/2020 lorsque l'éclatement de la crise sanitaire avait rendu les marchés immobiliers et financiers trop volatiles et incertains.

NOTE 2 Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
Immeubles disponibles à la location	726.736	713.601
Projets de développement	47	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	726.783	713.601

Les immeubles de placement comprennent

- les immeubles disponibles à la location, y compris les droits d'usage sur terrains détenus par la Société et reconnus en vertu de la norme IFRS 16 (cf point A ci-dessous).
- les projets de développement (cf point 2 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.

1. Immeubles de placement disponibles à la location

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	713.601	693.926
Investissements	817	3.476
Acquisitions	0	6.382
Transfert d'autres immobilisations corporelles	0	926
Transfert du compte projets de développement	0	415
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	-1.360
Variation de juste valeur	12.318	9.835
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	726.736	713.601

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 la juste valeur des immeubles.

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

2. Projets de développement

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	415
Investissements	47	0
Transfert aux immeubles disponibles à la location	0	-415
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	47	0

Le montant comptabilisé en projet de développement au cours du semestre écoulé concerne l'immeuble accueillant le commerce alimentaire Carrefour by Mestdagh d'Ottignies, pour lequel un projet d'extension des surfaces destinées à l'agrandissement du supermarché est en cours de préparation.

NOTE 3 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
Dettes financières non courantes	263.245	278.822
- Etablissements de crédit	203.900	243.985
- Location-financement	0	170
- Autres	55.500	30.500
- IFRS 16	3.845	4.167
Dettes financières courantes	81.073	55.060
- Etablissements de crédit	30.799	7.894
- Location-financement	230	120
- Autres	50.000	47.000
- IFRS 16	44	46
TOTAL	344.318	333.883

Le coût moyen de l'endettement et la structure des dettes financières sont décrits ci-avant au point 2.3. du présent rapport.

Comme indiqué ci-avant, Ascencio a poursuivi au cours du semestre écoulé sa stratégie de diversification de ses sources de financement par la mise en place de sa première émission obligataire et l'utilisation accrue de son programme de billets de trésorerie. Au 31 mars 2022, la répartition des dettes financières s'établit en 69% de dettes bancaires, 16% de dettes obligataires (y compris les émissions de medium term notes) et 15% de dettes de billets de trésorerie. Au 30 septembre 2021, cette répartition était respectivement de 77%, 9% et 14%.

NOTE 4 Instruments financiers

Au 31 mars 2022, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 62,0 % 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 2022, le ratio de couverture est de 86,4 %.

A la date du présent rapport financier semestriel, la couverture était composée de 40 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 548 millions EUR, dont 193 millions EUR étaient effectifs au 31/03/2022 et 355 millions EUR seront effectifs à une date ultérieure.

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.

5.7. Rapport du commissaire

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SCA pour le semestre clôturé le 31 mars 2022

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 2022, 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 4.

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 751 346 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 43 961 (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 oeuvre 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.

Signé à Zaventem

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroek

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Benjamin Henrion

6. Déclaration des personnes responsables

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

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

7. Informations 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 2022	18 août 2022 (17h40)
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2022	24 novembre 2022 (17h40)
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2023 (14h30)

⁵ 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 Belgique
TÉL	+ 32 (71) 91 95 00
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 Rik Neckebroeck
EXPERTS IMMOBILIERS	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	727 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	104
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Pour tout renseignement complémentaire :

Aurore ANBERGEN

Head of IR, Marketing &
Communication

Tél : +32 (0)71.91.95.23
aurore.anbergen@ascencio.be

Cédric BIQUET

Chief Financial Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00
cedric.biquet@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

À propos d'Ascencio :

Active en Belgique, en France et en Espagne, Ascencio est une Société Immobilière Réglementée (SIR publique) spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées en périphérie des villes.

Ascencio se caractérise par son portefeuille hybride, composé principalement de supermarchés et de retail parks.

Cotée sur Euronext Bruxelles depuis 2007, Ascencio développe une politique cohérente visant à optimiser ses résultats dans la durée et à garantir une rentabilité stable à tous ses actionnaires.

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 une note de bas de page.

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2020/2021 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2022	31/03/2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	19.900	18.604
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	23.627	23.146
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	84,2%	80,4%

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2022	31/03/2021
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		2.950	2.901
Intérêts sur dette de location (IFRS 16)		-83	-57
Commissions de non utilisation de crédits		191	163
Frais de mise en place des crédits		22	25
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	3.080	3.032
DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	333.546	327.081
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A*2 / B	1,85%	1,85%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2022	30/09/2021
Dettes financières à taux fixe		131.067	96.517
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		163.000	173.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		0	10.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	294.067	279.517
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		46.443	59.424
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	340.510	329.669
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	86,4%	84,8%

EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 280 membres et représentant plus de 690 milliards EUR 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

		31/03/2022	31/03/2021
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	16.230	15.238
EPRA Earnings per share (EUR)		2,46	2,31
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.	15,8%	19,6%
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.	14,4%	18,5%
		31/03/2022	30/09/2021
EPRA NRV (000 EUR)	L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	414.000	408.775
EPRA NRV per share (EUR)		62,77	61,97
EPRA NTA (000 EUR)	L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	382.353	378.406
EPRA NTA per share (EUR)		57,97	57,37
EPRA NDV (000 EUR)	L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	392.016	369.501
EPRA NDV per share (EUR)		59,43	56,02
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.	6,0%	6,0%
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.	6,1%	6,1%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,3%	4,0%