



Information réglementée

Le 11 juin 2021 - Sous embargo jusqu'à 17h40

CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS PERSPECTIVE D'UN DIVIDENDE COMPARABLE A L'EXERCICE PRECEDENT

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** de 23,15 millions EUR, en progression de 9,1% (avant impact Covid)
- **Impact Covid** de 0,67 millions EUR (soit 2,9% des revenus locatifs) sur le 1^{er} semestre de l'exercice
- **EPRA Earnings** de 15,24 millions EUR, en progression de 4,4% (après impact Covid)

DONNÉES PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 2,31 EUR par action, en hausse de 4,4%
- **NAV EPRA** : 53,63 EUR par action contre 54,95 EUR au 30/09/2020

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Valeur du portefeuille (hors IFRS 16)** : 699 millions EUR, en hausse de 8 millions EUR par rapport au 30/09/2020 résultant des investissements réalisés durant le 1^{er} semestre
- **Stabilité de la juste valeur du portefeuille existant**
- **Portefeuille de retail de périphérie, résilient et défensif** :
 - 41% des loyers dans l'alimentaire
 - 10% des loyers dans le bricolage
 - 9% des loyers dans le home/deco
- **Taux d'occupation** : 96,0% (contre 97,7% au 30/09/2020)

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement¹** de 50,0% au 31/03/2021
- **Faible coût moyen de l'endettement** : 1,85% (contre 1,86% au 31/03/2020)

¹ Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 28 avril 2018 relatif aux SIR.

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 du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2020/2021	5
2.3. Bilan consolidé au 31 mars 2021	7
2.4. Le portefeuille immobilier.....	8
2.5. Données consolidées par action.....	12
2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2021	12
2.7. Principaux risques et incertitudes.....	12
2.8. Perspectives et impact Covid-19.....	12
3. Rapport des experts immobiliers	13
3.1. Experts immobiliers	13
3.2. Rapport des experts	14
4. Ascencio en bourse	17
4.1. Évolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque	17
4.2. Dividende payé	17
4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2021	17
5. États financiers résumés consolidés	18
5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2021	18
5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2021	20
5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie	22
5.4. État consolidé des variations des capitaux propres	23
5.5. Notes annexes aux états financiers résumés consolidés	24
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables	24
NOTE 2 Sources d'incertitudes et jugements comptables liés à la crise du Covid-19.....	24
NOTE 3 Information sectorielle.....	25
NOTE 4 Immeubles de placement.....	25
NOTE 5 Catégories et désignation des instruments financiers	28
NOTE 6 Dettes financières.....	29
NOTE 7 Instruments financiers.....	29
NOTE 8 Autres passifs financiers non courants.....	31
NOTE 9 Résultat net par action	31
NOTE10 Événements subséquents à la date de clôture du 31/03/2021	31
5.6. Rapport du Commissaire	32
6. Déclaration des personnes responsables.....	33
7. Informations sur les déclarations prévisionnelles.....	33
8. Calendrier financier	33
9. Fiche informative	34
Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP).....	35
EPRA	36

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 106 immeubles qui génèrent des loyers de 46,5 millions EUR en base annuelle. Au 31 mars 2021, la juste valeur du portefeuille s'élève à 699 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire (41% des loyers annuels) et du bricolage (10% des loyers annuels) sous des enseignes telles que Casino, le Groupe Mestdagh, Grand Frais (France), Carrefour, Delhaize, Aldi et Lidl. Les enseignes Brico/Brico Plan It, Décathlon, Worten, Krëfel et Hubo, sont d'autres locataires importants de la SIR.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 312 millions EUR au 31 mars 2021 (cours de l'action à cette date : 47,35 EUR).

2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle

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

Résultats en augmentation

Les résultats du 1^{er} semestre 2020/2021 enregistrent une augmentation significative (+ 9,1%) des revenus locatifs, avant prise en compte de l'impact de la crise sanitaire du covid-19.

Cette belle progression résulte de l'acquisition, en date du 6 mars 2020, de 5 actifs alimentaires dans le sud-est de la France pour un montant de 85 millions EUR, entièrement loués au Groupe Casino et qui génèrent des revenus locatifs annuels de 4,6 millions EUR.

Grâce à cette acquisition la part du secteur alimentaire s'est vue renforcée, passant à 41% des loyers en cours du portefeuille d'Ascencio.

Crise du Covid-19

Depuis le début de la pandémie, le commerce de périphérie et le secteur alimentaire ont démontré leur bonne tenue :

- 1) Le secteur alimentaire a particulièrement bien performé pendant cette crise avec une augmentation de son chiffre d'affaires, boosté par le télétravail et la fermeture du secteur horeca.
- 2) Le retail de périphérie a quant à lui continué à tirer son épingle du jeu pour de nombreuses raisons, notamment :
 - Il présente un côté « corona safe » : les retail parks se sont avérés être des endroits rassurants pour les consommateurs de par le côté « shopping en plein air », l'accessibilité, les vastes parkings et la grandeur des magasins sur site ;
 - Les commerces ayant trait aux activités dites essentielles ont pu rester ouverts, commerces majoritairement présents dans des surfaces commerciales situées en périphérie des villes ;

En conséquence, la reprise du footfall en périphérie a été plus rapide.

La seconde vague de la pandémie de novembre 2020, a entraîné une deuxième période de fermeture des commerces non-essentiels en Belgique (du 1^{er} au 30 novembre 2020) et en France (du 1^{er} au 27 novembre 2020) et a également impacté l'Espagne.

Les conséquences de ce deuxième lockdown ont toutefois été plus limitées que pour le premier car un plus grand nombre de commerces ont été jugés comme étant essentiels et ont donc pu rester ouverts.

Pour Ascencio, grâce à son exposition sectorielle, seulement 40% de ses revenus locatifs ont été impactés par les fermetures du mois de novembre (contre 60% au printemps 2020) et durant une période plus courte (1 mois au lieu de 2 mois pour la première vague). En outre, en Espagne, les magasins dont Ascencio est propriétaire sont restés partiellement en activité durant tout le 4^{ème} trimestre 2020.

Comme pour le 1^{er} lockdown, Ascencio a mené un dialogue ciblé et individuel avec chaque retailer dont les commerces ont été fermés et dont l'activité a été fortement impactée.

Au 31 mars 2021, Ascencio a conclu un accord avec près de 80% de ses locataires belges et espagnols pour les périodes de fermeture qui ont eu lieu entre octobre 2020 et mars 2021. En France, un accord était signé avec près de 40% des locataires, en attente de l'évaluation des mesures d'aides gouvernementales annoncées.

Au 31/03/2021 Ascencio a estimé l'impact de la crise du Covid-19 sur les revenus locatifs du 1^{er} semestre de l'exercice à 0,67 millions EUR (soit 2,9% des revenus locatifs) correspondant à des annulations partielles des loyers.

2.2. Résultats consolidés du 1^{er} semestre de l'exercice 2020/2021

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
Revenus locatifs	23.146	21.213
Charges relatives à la location	-662	-74
Charges locatives et taxes non refacturées	-17	-36
Résultat immobilier	22.467	21.103
Charges immobilières	-1.752	-1.651
Frais généraux	-2.112	-2.097
Autres recettes et frais d'exploitation	1	10
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.604	17.364
Marge opérationnelle (*)	80,4%	81,9%
Revenus financiers	-	-
Charges d'intérêts	-2.901	-2.310
Autres charges financières	-212	-191
Impôts	-253	-261
EPRA Earnings	15.238	14.601
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-41
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	143	-11.622
Autre résultat sur portefeuille	-	-
Résultat sur portefeuille	143	-11.664
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.763	2.398
Impôts différés	-28	20
Impôt sur résultat sur vente	-	-
Exit Tax	-	-
RÉSULTAT NET	19.115	5.355

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 35 à 40.

Les **revenus locatifs** du premier semestre de l'exercice, avant impact Covid, s'élèvent à 23,15 millions EUR, en hausse de 9,1 % par rapport au premier semestre de l'exercice 2019/2020.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/03/2021		31/03/2020	
Belgique	12.556	54%	12.811	60%
France	9.611	42%	7.426	35%
Espagne	980	4%	976	5%
TOTAL	23.146	100%	21.213	100%

Les charges relatives à la location enregistrent une forte augmentation et s'élèvent à 0,66 millions EUR contre 0,07 millions l'exercice précédent. Ces charges comprennent

- d'une part le solde net des réductions de valeur et des reprises sur créances commerciales, lequel est nul au 31/03/2021 (contre une charge de 0,74 millions EUR l'exercice précédent) ;
- d'autre part les annulations de loyers consenties à certains locataires non alimentaires à hauteur de 0,67 millions EUR dans le cadre de la fermeture des commerces non essentiels.

Le **résultat immobilier** atteint 22,47 millions EUR (+ 6,5% par rapport au 31 mars 2020).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 18,60 millions EUR (17,36 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent). La marge opérationnelle s'établit à 80,4%.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 2,90 millions EUR au 31 mars 2021 (2,31 millions EUR au 31 mars 2020). L'augmentation (+ 0,59 millions EUR) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent résulte du financement par endettement de l'acquisition des 5 supermarchés Casino.

Le **coût moyen de l'endettement**² est stable et s'élève à 1,85% (marges, coût des instruments de couverture, commission de non-utilisation de crédit et up front fees inclus), contre 1,86% au premier semestre de l'exercice 2019/2020.

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**³ du Groupe est actuellement de 83,7% et est supérieur à 70% sur les 4 prochains exercices sur base du niveau d'endettement financier au 31 mars 2021.

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings** s'élève au 31 mars 2021 à 15,24 millions EUR, soit une progression de 4,4 % par rapport au 31 mars 2020.

La juste valeur des immeubles de placement est globalement stable sur le 1^{er} semestre (+ 0,14 millions EUR).

La juste valeur des instruments de couverture de taux a augmenté de 3,76 millions EUR.

Le **résultat net consolidé** du premier semestre s'établit à 19,11 millions EUR contre 5,35 millions EUR au 31 mars 2020.

²Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 35 à 40.

³Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + Montant notionnels des instruments de couverture de taux) / Dettes financières totales.

2.3. Bilan consolidé au 31 mars 2021

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
ACTIF	721.089	713.716
Immeubles de placement	705.822	697.639
Autres actifs non courants	2.240	1.506
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Créances commerciales	2.729	7.441
Trésorerie	2.618	4.710
Autres actifs courants	7.680	2.420
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	721.089	713.716
Fonds propres	344.169	349.130
Dettes financières non courantes	292.687	293.738
Autres passifs non courants	11.937	14.656
Impôts différés	860	832
Dettes financières courantes	58.213	42.494
Autres passifs courants	13.223	12.866

A l'actif

Au 31 mars 2021, les immeubles de placement, évalués à leur juste valeur, s'élèvent à 705,8 millions EUR. Ils représentent 98,0 % de l'actif consolidé, dont

- 376,7 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 293,2 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 28,8 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne ;
- 7,1 millions EUR pour les droits d'usage de terrains (IFRS 16).

Au passif

Au passif, les dettes financières (non courantes et courantes) s'élèvent à 350,9 millions EUR (336,2 millions EUR au 30 septembre 2020).

La hausse des dettes financières provient du paiement du dividende de l'exercice précédent début février 2021 et du financement par endettement des investissements réalisés durant les 6 premiers mois de l'exercice.

Les dettes financières se répartissent en six types de financement :

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
Crédits bancaires	261.500	262.600
Billets de trésorerie	47.000	41.000
Medium term notes	30.500	20.000
Crédits d'investissements	4.356	5.017
Location-financement	350	410
Dettes financières IFRS 16	7.194	7.205
Dettes financières totales	350.900	336.232

Au 31/03/2021, Ascencio dispose de 338,5 millions EUR de crédits bancaires utilisables par avances. Le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 77,0 millions EUR.

Au 31 mars 2021, l'échéancier des lignes de crédit bancaires est le suivant :

- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 32,0 millions EUR
- 2022/2023 : 73,5 millions EUR
- 2023/2024 : 42,5 millions EUR
- 2024/2025 : 85,0 millions EUR
- 2025/2026 : 67,5 millions EUR
- 2026/2027 : 38,0 millions EUR

A ce jour, Ascencio a déjà renouvelé 78% des lignes de crédit qui viennent à échéance en 2021/2022.

L'encours de billets de trésorerie s'élève à 47 millions EUR au 31/03/2021. Les émissions de billets de trésorerie sont en permanence couvertes par des lignes de crédits bancaires non utilisées, qui sont activées en cas de modification de l'encours des billets.

En mars 2020 ainsi qu'en janvier 2021, Ascencio a procédé à deux émissions premières à long terme de Medium Term Note pour un montant total de 30,5 millions EUR.

Les autres passifs non courants de 11,9 millions EUR (30 septembre 2020 : 14,7 millions EUR) comprennent la juste valeur des instruments de couverture de taux (9,5 millions EUR contre 12,5 millions EUR au 30 septembre 2020).

Le ratio d'endettement consolidé s'élève à 50,0% au 31 mars 2021, contre 48,7% au 30 septembre 2020.

2.4. Le portefeuille immobilier

Ascencio détient au 31 mars 2021 un portefeuille de 106 immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne, dont la juste valeur s'élève à 699 millions EUR (hors IFRS 16).

Le tableau ci-après présente la répartition géographique du portefeuille d'immeubles de placement hors projets et hors droits d'usage des biens en location :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	(%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	386.364	376.691	54,1%	25.681	96,4%	6,65%
France	310.774	291.404	41,8%	19.266	99,2%	6,20%
Espagne	29.770	28.800	4,1%	1.538	83,3%	5,17%
TOTAL	726.908	696.895	100%	46.485	96,0%	6,39%

Investissements au cours du premier semestre

Le 15 mars 2021, Ascencio a acquis à Couillet (Belgique) un ensemble commercial composé d'un supermarché et de 4 petites cellules commerciales adjacentes.

Le supermarché, exploité par Carrefour Market by Groupe Mestdagh, délivre depuis de nombreuses années d'excellentes performances opérationnelles et dispose d'une localisation immobilière bien établie.

Cette acquisition a permis à Ascencio d'acquérir la tête de proue de son site Couillet Bellefleur et de renforcer sa position tant dans la zone que dans son retail park qui connaît un beau succès commercial et l'intérêt soutenu de nombreuses enseignes depuis son ouverture.

L'investissement, en ligne avec la stratégie d'Ascencio, renforce encore davantage son exposition tant au secteur alimentaire qu'au secteur des retail parks.

Le montant total de l'investissement s'élève à 6,38 millions EUR et a été réalisé à la valeur de marché déterminée par l'expert.



Au cours du 1^{er} semestre, Ascencio a poursuivi la construction d'une nouvelle cellule de 1.504 m² pour Maisons du Monde dans son retail park de Chalon-sur-Saône (France). Les travaux se sont terminés en avril 2021 et le nouveau magasin Maisons du Monde ouvrira ses portes à la fin du mois de juin 2021.



Ascencio a également réalisé l'extension de l'implantation de Auto 5 à Jemappes (Belgique).



Désinvestissements de l'exercice :

Il n'y a pas eu de désinvestissement durant le premier semestre.

Taux d'occupation

Au 31 mars 2021, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 96,0 %, en légère baisse par rapport au 30 septembre 2020 (97,7%).

Si les portefeuilles belge et français restent relativement stables, le portefeuille espagnol a connu une diminution de son taux d'occupation pour 4.000 m² suite au départ de Worten à Valence. Le départ de l'enseigne résulte de la reprise partielle de ses activités en Espagne par MediaMarkt. Pour rappel, Ascencio louait 3 cellules à l'enseigne Worten : à Valence, à Madrid et à Barcelone.

Dans ce cadre, MediaMarkt reprend la surface de Barcelone. Worten conserve sa surface de Madrid comme unique point de contact avec ses clients pour le service après-vente et ferme sa surface de Valence. Si le contrat de Valence est rompu, le rendement est garanti jusque juin 2022 par une indemnité de rupture contractuelle. Tenant compte du niveau d'activité locative soutenu, ce délai devrait permettre de retrouver un locataire avant son échéance sachant que des négociations sont déjà bien avancées.

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.

Répartition du portefeuille au 31 mars 2021

Répartition sectorielle (1)		Répartition géographique (1)	
Commerces	99,4%	Belgique	53,9%
Autres	0,6%	• Wallonie	44,1%
Total	100,0%	• Flandre	7,0%
		• Bruxelles	2,8%
		France	42,0%
		Espagne	4,1%
		Total	100,0%

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

Répartition au sein des commerces (2)		Répartition des locataires (2)	
Alimentaire	40,6%	Casino	10,1%
Textile / Mode	11,4%	Groupe Mestdagh	9,3%
Bricolage	9,7%	Grand Frais	8,9%
Loisirs	9,4%	Carrefour	6,3%
Meubles - Décoration	9,0%	Brico	5,5%
Electro-ménager	6,0%	Decathlon	3,2%
Horeca	2,8%	Krëfel	2,0%
Autres	11,1%	Hubo	2,0%
Total	100%	Delhaize	1,9%
		Orchestra	1,5%
		Autres	49,3%
		Total	100%

(2) Répartition établie sur base des loyers contractuels

Le secteur de la distribution alimentaire représente 40,6% des revenus locatifs d'Ascencio au 31 mars 2021. Du fait de la qualité de la localisation des sites, le niveau de loyer attractif pour leur exploitant et l'impact limité de l'e-commerce sur ce segment, le secteur alimentaire constitue un secteur stratégique et défensif du portefeuille d'Ascencio.

En particulier dans la situation de crise actuelle, il est évident que le réapprovisionnement de la population via le segment de la distribution alimentaire en magasin joue un rôle clé dans le bon fonctionnement de la société, et que ce dernier résiste nettement mieux à la concurrence en ligne que d'autres secteurs.

En France, le portefeuille alimentaire d'Ascencio se compose essentiellement de 18 sites Grand Frais, une enseigne performante qui poursuit son expansion. Depuis mars 2020, Ascencio est également propriétaire de cinq supermarchés Casino, ce dernier devenant par ailleurs son locataire le plus important en termes de loyers. Ascencio détient également un supermarché Aldi sur le territoire français.

En Belgique, Ascencio est propriétaire de 41 supermarchés, dont

- 25 exploités par le Groupe Mestdagh (4,30 millions EUR de loyers annuels) ;
- 11 exploités par le Groupe Carrefour (2,96 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 (0,30 millions EUR de loyers annuels).

2.5. Données consolidées par action

NOMBRE D'ACTIONS	31/03/2021	31/03/2020	30/09/2020
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)			
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2021	31/03/2020	30/09/2020
EPRA Earning (EUR)	2,31	2,21	4,46
Résultat net par action (EUR)	2,90	0,81	1,40
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)			
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020	30/09/2020
VAN par action (EUR)	52,18	52,35	52,93
Retraitements :			
Impôts différés (000 EUR)	860	882	832
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	8.720	10.402	12.483
Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)	353.749	356.586	362.445
Valeur d'actif net EPRA par action (EUR)	53,63	54,06	54,95

2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2021

La crise du Covid-19 s'est poursuivie au-delà de la date de clôture des comptes semestriels, impactant à nouveau l'activité des commerces non alimentaires et non essentiels.

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 2019-2020. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

La crise sanitaire liée au Covid-19 impose des périodes de fermeture temporaire des commerces non essentiels et génère actuellement une incertitude sur l'impact de cette crise sur les résultats de l'exercice 2020/2021 (cf point 2.8. ci-dessous).

2.8. Perspectives et impact Covid-19

Si l'impact du covid-19 a été bien réel lors de ce 1^{er} semestre 2020/2021 et continuera à l'être jusqu'au terme de l'exercice, le succès de la campagne de vaccination en cours devrait apporter une amélioration certaine au secteur du retail.

Cette pandémie a certainement accéléré le développement de l'omnicanalité au sein des clients d'Ascencio et a également épinglé le segment du retail de périphérie comme étant particulièrement adapté à la flexibilité exigée par l'omnicanalité.

Ces atouts et les perspectives d'une reprise économique devraient favoriser la croissance de ce segment du retail et retenir l'attention du secteur financier.

Compte tenu des bons résultats du 1^{er} semestre et des performances de son portefeuille, Ascencio estime pouvoir distribuer, sauf imprévu significatif, un dividende 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 Kevin Van de Velde ;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, France), représenté par Monsieur Patrice Roux ;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Paris, France), représenté par Monsieur Christophe Adam ;
- CBRE (Paris, France), représenté par Madame Béatrice Rousseau ;
- 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 2021

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 du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2021 s'élève à :

728.737.000 EUR
(Sept cent vingt-huit millions sept cent trente-sept 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 du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2021 à :

698.692.000 EUR
(Six cent nonante-huit millions six cent nonante-deux 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 2021, la valeur d'investissement à 219.869.597 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 210.434.433 EUR.

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2021, la valeur d'investissement à 176.856.866 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 168.043.556 EUR.

Opinion de CBRE

CBRE estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2021, la valeur d'investissement à 302.240.587 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 291.414.000 EUR.

Important : voir ci-après « Note explicative sur les conditions de marché suite au Coronavirus (COVID – 19) »

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



Emeric Inghels MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Belgium



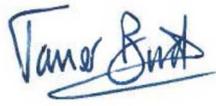
Greet Hex MRICS
Director
Jones Lang LaSalle Belgium



Kevin Van de Velde MRICS
Director
CBRE Belgium



Patrice Roux MRICS, REV
International Partner
Cushman & Wakefield France



James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Spain



Christophe Adam MRICS
Director
Jones Lang LaSalle France



Signature électronique certifiée
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV
Directeur
CBRE Valuation
+33 06 08 18 40 02

Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE France

NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ SUITE AU CORONAVIRUS (COVID – 19)

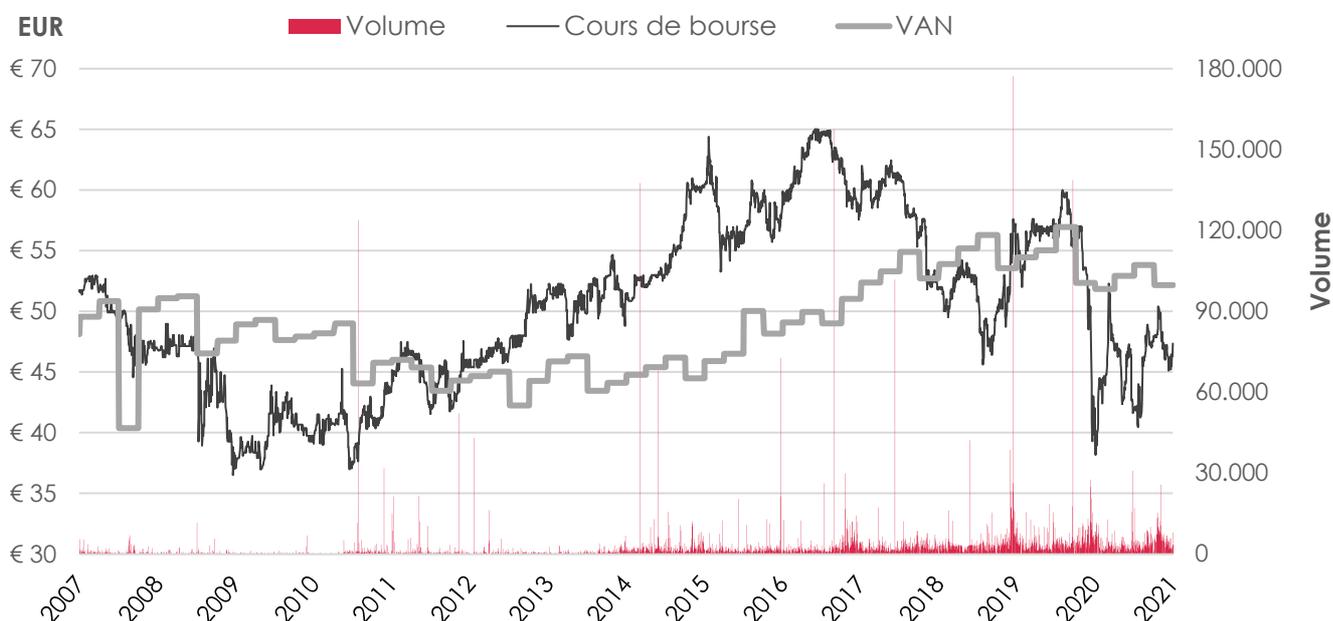
L'épidémie de COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale - certains marchés immobiliers ayant connu des niveaux plus faibles d'activité transactionnelle et de liquidité. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de voyage, de circulation et des restrictions opérationnelles. Bien qu'elle puisse impliquer une nouvelle phase de la crise, elle n'est pas sans précédent, au même titre que l'impact initial de la crise.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, les volumes de transactions et autres éléments pertinents étant à des niveaux où il existe un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur. En conséquence, et afin d'éviter toute ambiguïté, notre évaluation n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards. De même, la présente note explicative a été insérée afin d'assurer la transparence et afin de fournir des informations supplémentaires sur le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparée. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse à des changements dans le contrôle ou la propagation future de COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation.

4. Ascencio en bourse

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

Graphique au 31/03/2021



L'action Ascencio est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles. Elle est reprise dans le Bel Mid Index⁴.

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

Au 31 mars 2021, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 47,35 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 11,7 % par rapport à la VAN EPRA.

4.2. Dividende payé

L'assemblée générale du 29 janvier 2021 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 3,65 EUR par action. Ce dividende (coupon n° 18) a été mis en paiement le 5 février 2021.

4.3. Actionariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2021

L'actionariat d'Ascencio SCA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date du 31 mars 2021 :

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%

⁴ 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 2021

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	-	-
B Immobilisations incorporelles	-	-
C Immeubles de placement	705.822	697.639
D Autres immobilisations corporelles	997	1.034
E Actifs financiers non courants	1.242	471
F Créances de location - financement	-	-
G Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-
H Actifs d'impôts différés	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	708.061	699.145
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	-	-
B Actifs financiers courants	-	-
C Créances de location - financement	-	-
D Créances commerciales	2.729	7.441
E Créances fiscales et autres actifs courants	2.762	2.016
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.618	4.710
G Comptes de régularisation	4.918	404
TOTAL ACTIFS COURANTS	13.027	14.571
TOTAL DE L'ACTIF	721.089	713.716

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
CAPITAUX PROPRES		
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	344.169	349.130
A Capital	38.659	38.659
B Prime d'émission	253.353	253.353
C Réserves	33.041	47.872
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	27.144	47.765
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.031	-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	-12.648	-12.964
m. Autres réserves	28.576	23.101
D Résultat net de l'exercice	19.115	9.246
II INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	344.169	349.130
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	305.484	309.226
A Provisions	-	-
B Dettes financières non courantes	292.687	293.738
a. Etablissements de crédit	254.760	266.359
b. Location - financement	290	290
c. Autres	30.500	27.089
d. IFRS 16	7.137	-
C Autres passifs financiers non courants	11.937	14.656
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-
F Passifs d'impôts différés	860	832
a. Exit tax	-	-
b. Autres	860	832
II PASSIFS NON COURANTS	71.436	55.360
B Dettes financières courantes	58.213	42.494
a. Etablissements de crédit	11.095	1.258
b. Location - financement	60	120
c. Autres	47.000	41.000
d. IFRS 16	57	116
C Autres passifs financiers courants	-	-
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.943	9.428
a. Exit tax	-	-
b. Autres	6.943	9.428
F Comptes de régularisation	6.280	3.438
TOTAL PASSIF	376.920	364.586
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	721.089	713.716

5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2021

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2021	31/03/2020
I	Revenus locatifs	23.146	21.213
III	Charges relatives à la location	-662	-74
RÉSULTAT LOCATIF NET		22.484	21.139
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.891	5.713
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.928	-5.755
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	21	6
RÉSULTAT IMMOBILIER		22.467	21.103
IX	Frais techniques	-339	-309
X	Frais commerciaux	-93	-151
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-268	-278
XII	Frais de gestion immobilière	-920	-794
XIII	Autres charges immobilières	-131	-119
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.752	-1.651
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		20.715	19.451
XIV	Frais généraux	-2.112	-2.097
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	1	10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		18.604	17.364
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-41
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	143	-11.622
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		18.746	5.700
XX	Revenus financiers	-	-
XXI	Charges d'intérêts nettes	-2.901	-2.310
XXII	Autres charges financières	-212	-191
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.763	2.398
RÉSULTAT FINANCIER		651	-104
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		19.397	5.596
XXV	Impôt des sociétés	-282	-241
XXVI	Exit Tax	-	-
IMPÔTS		-282	-241
RÉSULTAT NET		19.115	5.355
- Résultat net - Part du Groupe		19.115	5.355
- Résultat net - Intérêts minoritaires		-	-
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		2,90	0,81

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2021	31/03/2020
I	RÉSULTAT NET	19.115	5.355
II	AUTRES ELEMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	-1	-93
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	19
B.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	-1	-111
	RÉSULTAT GLOBAL	19.114	5.263
	Attribuable à - Part du Groupe	19.114	5.263
	- Intérêts minoritaires	-	-

5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4.710	4.650
Résultat de l'exercice	19.115	5.355
Résultat financier	-651	104
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	41
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	282	241
Éléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	562	11.732
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-143	11.622
+ Amortissements	42	36
+ Réductions de valeur	662	74
Variations du besoin en fonds de roulement	-733	-1.435
+/- Variation des créances commerciales	4.049	2.310
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-745	-2.169
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.514	-4.597
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.364	-2.147
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	2.842	5.168
Variations des actifs et passifs non courants opérationnels	-4	-1
+/- Variation des actifs financiers non courants	-4	-1
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	0	0
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	0	0
Impôts payés	-456	-449
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	18.116	15.589
- Acquisitions d'immeubles de placement	-6.749	-86.808
- Projets en développement en cours	-1.319	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	0
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-7	-10
+ Cessions d'immeubles de placement	0	854
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-8.075	-85.964
Frais sur augmentation de capital	0	0
Augmentation des dettes financières	26.337	143.338
Diminution des dettes financières	-11.659	-49.350
Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	0	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	294	122
Dividendes bruts payés	-24.075	-23.086
Charges financières décaissées	-3.030	-2.433
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-12.133	68.592
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2.618	2.865

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 30/09/2019	38.659	253.353	48.460	-10.049	-4.451	15.803	21.348	363.124
Distribution de dividendes							-23.085	-23.085
Affectation aux réserves			-399		-8.570	7.231	1.738	0
Augmentation de capital								0
Résultat net							5.355	5.355
Autres éléments reconnus dans le résultat global			-111	19				-93
Reclassification des réserves								0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 31/03/2020	38.659	253.353	47.950	-10.031	-13.020	23.034	5.355	345.301

(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 30/09/2020	38.659	253.353	47.765	-10.031	-12.964	23.101	9.246	349.130
Distribution de dividendes							-24.075	-24.075
Affectation aux réserves			-20.520		316	5.374	14.829	0
Augmentation de capital								0
Résultat net							19.115	19.115
Autres éléments reconnus dans le résultat global			-1					-1
Reclassification des réserves			-100			100		0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 31/03/2021	38.659	253.353	27.144	-10.031	-12.648	28.576	19.115	344.169

* 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 2021 couvrent la période du 1^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 10 juin 2021.

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 2021 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 2019/2020 (pages 135 à 143).

Méthode d'évaluation des immeubles de placement 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 2019/2020, sauf en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement par les experts immobiliers.

A la date du 30/09/2020, en raison de la crise du Covid-19 et son impact sur l'activité de nombreux secteurs dont le commerce non alimentaire, et en l'absence de preuves pertinentes suffisantes du marché sur lesquelles fonder les jugements, l'évaluation des immeubles de placement avait été effectuée par les experts en tenant compte d'une « incertitude matérielle d'évaluation » conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Les actifs portant sur les actifs du secteur alimentaire n'étaient pas concernés par cette clause d'incertitude.

Au 31 mars 2021, l'évaluation des immeubles n'est plus sujette à une "incertitude significative d'évaluation" susmentionnée. En effet, la pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation du 31 mars 2021, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, les volumes de transactions et autres éléments pertinents étant à des niveaux où il existe un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur (cf point 3.2. ci-avant du rapport semestriel).

NOTE 2 Sources d'incertitudes et jugements comptables liés à la crise du Covid-19

Comme pour le 1^{er} lockdown, Ascencio a mené un dialogue ciblé et individuel avec chaque retailer dont les commerces ont été fermés et dont l'activité a été fortement impactée.

Au 31 mars 2021, Ascencio a conclu un accord avec près de 80% de ses locataires belges et espagnols pour les périodes de fermeture qui ont eu lieu entre octobre 2020 et mars 2021. En France, un accord était signé avec près de 40% des locataires, en attente de l'évaluation des mesures d'aides gouvernementales annoncées.

Au 31/03/2021 Ascencio a estimé l'impact de la crise du Covid-19 sur les revenus locatifs du 1^{er} semestre de l'exercice à 0,67 millions EUR (soit 2,9% des revenus locatifs) correspondant à des annulations partielles des loyers.

NOTE 3 Information sectorielle

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

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	Belgique		France		Espagne		TOTAL	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Résultat immobilier	12.045	12.768	9.453	7.363	968	972	22.467	21.103
Charges immobilières	-1.298	-1.270	-454	-345	0	-36	-1.752	-1.651
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10.747	11.498	8.999	7.018	968	936	20.715	19.451

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

NOTE 4 Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
Immeubles disponibles à la location	696.895	690.066
Projets de développement	1.797	415
Immobilisations à usage propre	0	0
IFRS 16 - Droit d'usage de terrains	7.130	7.159
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	705.822	697.639

Les immeubles de placement comprennent

- les immeubles disponibles à la location (cf 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.
- Le droit d'usage de terrains (IFRS 16).

A. Immeubles de placement disponibles à la location

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	690.066	622.894
Acquisitions	6.749	87.760
Transfert du compte projets de développement	0	0
Cessions	0	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	80	-20.589
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	696.895	690.066

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.

B. Projets de développement

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	415	0
Investissements	1.319	346
Acquisitions	0	0
Transfert aux immeubles de placement	0	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	63	70
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	1.797	415

Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 31 mars 2021 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 la norme 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 2020/2021, 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, 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 (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance...). 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...).

C. Droits d'usage de terrains

La norme IFRS 16 est entrée en application au 01/10/2019. Elle génère la comptabilisation à l'actif de la valeur des droits d'usage de terrain dont jouit la Société dans le cadre de contrats de location de plus d'un an.

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	7.159	0
Reconnaissance du droit d'usage au 01/10/2019	-	7.285
Réévaluation	34	-
Amortissements	-63	-126
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	7.130	7.159

NOTE 5 Catégories et désignation des instruments financiers

(000 EUR)	31/03/2021		30/09/2020		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS NON COURANTS	1.242	1.242	471	471	
Cautions versées	475	475	471	471	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	767	767	0	0	Niveau 2
ACTIFS COURANTS	7.416	7.416	13.623	12.150	
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales	2.729	2.729	7.441	7.441	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	2.069	2.069	1.473	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.618	2.618	4.710	4.710	Niveau 2
TOTAL	8.658	8.658	14.095	12.622	

(000 EUR)	31/03/2021		30/09/2020		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS NON COURANTS	304.624	306.119	308.394	309.867	
Dettes bancaires	255.050	256.545	266.649	268.122	Niveau 2
Autres dettes financières non courantes	30.500	30.500	20.000	20.000	Niveau 2
Dettes financières IFRS 16 non courantes	7.137	7.137	7.089	7.089	Niveau 2
Instruments dérivés (IRS)	9.487	9.487	12.483	12.483	Niveau 2
Garanties reçues	2.450	2.450	2.173	2.173	Niveau 2
PASSIFS COURANTS	65.156	65.156	51.922	51.922	
Dettes bancaires	11.155	11.155	1.378	1.378	Niveau 2
Dettes financières IFRS 16 courants	57	57	116	116	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	47.000	47.000	41.000	41.000	Niveau 2
Dettes commerciales	5.426	5.426	6.448	6.448	Niveau 2
Autres dettes courantes	1.517	1.517	2.980	2.980	Niveau 2
TOTAL	369.780	371.275	360.316	361.789	

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 6 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
Dettes financières non courantes	292.687	293.738
- Etablissements de crédit	254.760	266.359
- Location-financement	290	290
- Autres (medium term note)	30.500	20.000
- IFRS 16	7.137	7.089
Dettes financières courantes	58.213	42.494
- Etablissements de crédit	11.095	1.258
- Location-financement	60	120
- Autres (billets de trésorerie)	47.000	41.000
- IFRS 16	57	116
TOTAL	350.900	336.232

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 7 Instruments financiers

Au 31 mars 2021, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 72,0 % 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 2021, le ratio de couverture est de 83,7 %.

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

- 41 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 565.500 KEUR, dont 180.500 KEUR étaient effectifs au 31/03/2021 et 385.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 1 contrat d'option CAP portant sur un montant notionnel de 10.000 KEUR effectif au 31/03/2021.

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	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						31/03/2021	30/09/2020
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-125	-249
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-1.297	-1.722
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	-252	-301
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	-255	-304
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	-234	-295
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	Euribor 3 mois	-580	-827
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	-201	-243
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	-230	-280
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	Euribor 3 mois	-166	-268
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	Euribor 3 mois	-41	-117
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	Euribor 3 mois	-526	-641
IRS (*)	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	Euribor 3 mois	-210	-209
IRS (*)	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	Euribor 3 mois	-178	-177
IRS (*)	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	Euribor 3 mois	-284	-285
IRS (*)	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	Euribor 3 mois	-229	-230
IRS (*)	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	Euribor 3 mois	-134	-135
IRS (*)	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	Euribor 3 mois	-237	-238
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	Euribor 3 mois	-124	-126
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	Euribor 3 mois	-97	-100
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	Euribor 3 mois	-203	-221
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	Euribor 3 mois	-101	-104
IRS (*)	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	Euribor 3 mois	-400	-438
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	Euribor 3 mois	-183	-197
IRS (*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	Euribor 3 mois	-236	-274
IRS (*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	Euribor 3 mois	-240	-273
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	Euribor 3 mois	-60	-64
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	Euribor 3 mois	-377	-480
IRS (*)	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	Euribor 3 mois	-143	-165
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	Euribor 3 mois	-596	-760
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	Euribor 3 mois	-146	-177
IRS (*)	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68%	Euribor 3 mois	-611	-810
IRS (*)	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	Euribor 3 mois	-165	-234
IRS (*)	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35%	Euribor 3 mois	-340	-697
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	Euribor 3 mois	-147	-288
IRS (*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	Euribor 3 mois	-58	-217
IRS (*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	Euribor 3 mois	-56	-216
IRS (*)	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	Euribor 3 mois	-25	-79
IRS (*)	10.000	31/03/2025	30/09/2029	-0,12%	Euribor 3 mois	146	-13
IRS (*)	10.000	30/06/2025	31/12/2029	-0,06%	Euribor 3 mois	149	-29
IRS (*)	10.000	31/03/2025	31/03/2030	-0,08%	Euribor 3 mois	175	-
IRS (*)	15.000	30/06/2025	30/06/2030	-0,11%	Euribor 3 mois	297	-
CAP acheté	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	Euribor 3 mois	0	0

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 8 Autres passifs financiers non courants

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
Instruments de couverture autorisés	9.487	12.483
Autres	2.450	2.173
TOTAL	11.937	14.656

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 9 Résultat net par action

	31/03/2021	31/03/2020	30/09/2020
EPRA Earnings par action (EUR)	2,31	2,21	4,46
Résultat net par action (EUR)	2,90	0,81	1,40
Nombre moyen pondéré d'actions au cours de la période	6.595.985	6.595.985	6.595.985

NOTE10 Evénements subséquents à la date de clôture du 31/03/2021

La crise du Covid-19 s'est poursuivie au-delà de la date de clôture des comptes semestriels, impactant à nouveau l'activité des commerces non alimentaires et non essentiels.

5.6. Rapport du Commissaire

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SCA pour le semestre clôturé le 31 mars 2021

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 2021, 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 10.

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 721 089 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 19 115 (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.

Fait à Anvers, le 10 juin 2021

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Kathleen De Brabander

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 2021	5 août 2021
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2021	25 novembre 2021
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2022

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 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	699 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	106
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

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : +32 (0)71 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 2019/2020 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2021	31/03/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	18.604	17.364
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	23.146	21.213
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	80,4%	81,9%

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2021	31/03/2020
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		2.901	2.310
Intérêts sur dette de location (IFRS 16)		-57	-58
Commissions de non utilisation de crédits		163	153
Frais de mise en place des crédits		25	11
Variation de la juste valeur des CAP		0	0
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	3.032	2.417
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	327.081	259.303
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A*2 / B	1,85%	1,86%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2021	30/09/2020
Dettes financières à taux fixe		97.029	87.029
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		180.500	180.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		10.000	0
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	287.529	267.529
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		56.177	61.498
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	343.706	329.027
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	83,7%	81,3%

EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 275 membres et représentant plus de 450 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

		31/03/2021	31/03/2020
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	15.238	14.601
EPRA Earnings per share (EUR)		2,31	2,21
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.	19,63%	18,15%
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.	18,47%	16,83%

		31/03/2021	30/09/2020
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.	383.761	391.816
EPRA NRV per share (000 EUR)		58,18	59,40
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.	353.749	362.445
EPRA NTA per share (000 EUR)		53,63	54,95
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.	342.674	347.657
EPRA NDV per share (000 EUR)		51,95	52,71
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.	5,98%	6,23%
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 incitatives.	6,02%	6,28%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	4,17%	2,48%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	19.115	5.355
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	-3.878	9.246
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-143	11.622
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	41
(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	-3.763	-2.398
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	28	-20
(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)	15.238	14.601
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	2,31	2,21

NAV EPRA METRICS

En octobre 2019, l'EPRA a publié de nouvelles "Best Practice Recommendation (BPR)" applicables à partir des exercices débutant au 1^{er} janvier 2020. Les deux indicateurs EPRA NAV et EPRA NNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) et EPRA Net Disposal Value (NDV).

- 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.
- 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.
- 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.

Afin de permettre une comparabilité et une continuité avec les données publiées l'an passé, les anciens indicateurs EPRA NAV et EPRA NAVVV calculés conformément aux BPR Guidelines de novembre 2016 seront toujours proposés durant l'exercice 2020/2021 aux côtés des trois nouveaux indicateurs calculés conformément aux BPR Guidelines d'octobre 2019.

31/03/2021					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	344.169	344.169	344.169	344.169	344.169
A inclure/exclure :					
(i) Instruments hybrides	0	0	0	0	0
VAN diluée à la Fair Value	344.169	344.169	344.169	344.169	344.169
A exclure :					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	860	860		860	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	8.720	8.720		8.720	
A inclure :					
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes			-1.495		-1.495
(xi) Droits de mutation	30.013	0			
EPRA NAV	383.761	353.749	342.674	353.749	342.674
Nombre d'actions dilué	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	58,18	53,63	51,95	53,63	51,95

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	349.130	349.130	349.130	349.130	349.130
A inclure/exclure :					
(i) Instruments hybrides	0	0	0	0	0
VAN diluée à la Fair Value	349.130	349.130	349.130	349.130	349.130
A exclure :					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	832	832		832	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	12.483	12.483		12.483	
A inclure :					
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes			-1.473		-1.473
(xi) Droits de mutation	29.371	0			
EPRA NAV	391.816	362.445	347.657	362.445	347.657
Nombre d'actions dilué	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	59,40	54,95	52,71	54,95	52,71

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

(000 EUR)	31/03/2021			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	376.691	291.404	28.800	696.895
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	1.797	0	1.797
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	376.691	293.201	28.800	698.692
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	9.673	19.370	970	30.013
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	386.364	312.571	29.770	728.705
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.398	19.266	1.538	46.202
Charges immobilières ¹ (-)	-1.825	-813	0	-2.638
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	23.573	18.453	1.538	43.564
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	282	26	0	309
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	23.856	18.479	1.538	43.874
EPRA NIY (%)	6,10%	5,90%	5,17%	5,98%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,17%	5,91%	5,17%	6,02%

(000 EUR)	30/09/2020			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	368.321	292.220	29.525	690.066
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	415	0	415
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	368.321	292.635	29.525	690.481
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement(+)	9.711	18.667	993	29.371
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	378.032	311.302	30.518	719.852
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.694	19.251	1.959	46.904
Charges immobilières ¹ (-)	-1.344	-689	0	-2.033
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	24.351	18.561	1.959	44.871
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	292	25	0	317
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.643	18.586	1.959	45.188
EPRA NIY (%)	6,44%	5,96%	6,42%	6,23%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,52%	5,97%	6,42%	6,28%

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	31/03/2021			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.460	157	308	1.925
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.320	19.066	1.805	46.191
EPRA VACANCY RATE (%)	5,77%	0,82%	17,09%	4,17%

(000 EUR)	30/09/2020			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	976	157	0	1.132
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	24.884	18.995	1.784	45.664
EPRA VACANCY RATE (%)	3,92%	0,82%	0,00%	2,48%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-4.543	-3.850
Charges relatives à la location	-662	-74
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-38	-42
Autres recettes et dépenses relatives à la location	21	6
Frais techniques	-339	-309
Frais commerciaux	-93	-151
Charges et taxes sur immeubles non loués	-268	-278
Frais de gestion immobilière	-920	-794
Autres charges immobilières	-131	-119
Frais généraux de la société	-2.112	-2.097
Autres revenus et charges d'exploitation	1	10
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-4.543	-3.850
Charges et taxes sur immeubles non loués	268	278
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-4.275	-3.571
REVENUS LOCATIFS BRUTS	23.146	21.213
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	19,63%	18,15%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	18,47%	16,83%