

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2019-2020



Information réglementée

Le 12 juin 2020 - Sous embargo jusqu'à 17h40

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES RENFORCEMENT DANS LE SECTEUR ALIMENTAIRE (DE 33% A 40% DES LOYERS) IMPACT COVID-19

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** de 21,21 millions EUR, en progression de 2,5%
- **EPRA Earnings¹** de 14,60 millions EUR, en progression de 1,0%

DONNÉES PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 2,21 EUR par action, en hausse de 1,0%
- **NAV EPRA** : 54,06 EUR par action (54,75 EUR au 31 mars 2019)

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Valeur du portefeuille (hors IFRS 16)** : 698 millions EUR, en hausse de 82 millions EUR suite à l'acquisition réalisée le 06/03/2020 de cinq supermarchés Casino dans le sud de la France
- **Diversification géographique** du portefeuille :
 - 53,5 % en Belgique
 - 42,1 % en France
 - 4,4 % en Espagne
- **Taux d'occupation** : 97,1% (contre 97,3% au 30 septembre 2019)

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement¹** de 49,52% au 31 mars 2020
- **Faible coût moyen de l'endettement** : 1,86% contre 1,94% au 1^{er} semestre de l'exercice précédent

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 2019/2020	4
2.3. Bilan consolidé au 31 mars 2020	6
2.4. Valeur d'actif net par action	7
2.5. Le portefeuille immobilier	8
2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2020	10
2.7. Principaux risques et incertitudes	10
2.8. Perspectives et impact Covid-19	10
3. Rapport des experts immobiliers	11
3.1. Experts immobiliers	11
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 payé	15
4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2020	15
5. États financiers résumés consolidés	16
5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2020	16
5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2020	18
5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie	20
5.4. État consolidé des variations des capitaux propres	21
5.5. Notes annexes aux états financiers résumés consolidés	22
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables	22
NOTE 2 Information sectorielle	23
NOTE 3 Immeubles de placement	23
NOTE 4 Catégories et désignation des instruments financiers	26
NOTE 5 Dettes financières	27
NOTE 6 Instruments financiers	27
NOTE 7 Autres passifs financiers non courants	29
NOTE 8 Résultat net par action	29
NOTE 9 Événements subséquents à la date de clôture du 31/03/2020	29
5.6. Rapport du Commissaire	30
6. Déclaration des personnes responsables	31
7. Information sur les déclarations prévisionnelles	31
8. Calendrier financier	31
9. Fiche informative	32
RECONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)	33
EPRA	34

1. Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans l'immobilier commercial situé principalement en périphérie des villes.

Active en Belgique, en France et en Espagne, son portefeuille comprend actuellement 106 immeubles qui génèrent des loyers de 47 millions EUR en base annuelle. Au 31 mars 2020, la juste valeur du portefeuille s'élève à 698 millions EUR.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire (40% 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 277 millions EUR au 31 mars 2020 (cours de l'action à cette date : 42,00 EUR).

2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle

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

L'activité d'investissement, couplée à un dynamisme en matière de financement (faible coût moyen de la dette de 1,9%) et à une gestion performante du portefeuille (taux d'occupation de 97,1% au 31/03/2020) ont permis de démarrer l'exercice 2019/2020 avec des résultats semestriels supérieurs aux prévisions.

Une croissance importante du portefeuille a été réalisée grâce à 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.

Cette opération a renforcé la part du secteur alimentaire dans le portefeuille, celle-ci passant de 33% au 30/09/2019 à 40% au 31/03/2020. Cet investissement, financé à 100% par endettement, génère des revenus locatifs annuels de 4,6 millions EUR et porte les loyers annuels en cours de 42,4 millions EUR au 30/09/2019 à 47,0 millions EUR au 31/03/2020.

Au cours du 1^{er} semestre, 93 millions EUR de nouveaux financements ont été mis en place, tant avec des banques partenaires de longue date, qu'auprès de banques françaises et d'investisseurs institutionnels.

Ascencio a augmenté la taille de son programme de billets de trésorerie de 50 à 100 millions EUR en vue d'accroître ses émissions à court terme (d'une durée inférieure ou égale à un an), et de développer un encours à long terme (plus d'un an). Une première émission de 20 millions EUR d'une durée de 4 ans a ainsi été réalisée le 5 mars 2020 auprès d'un institutionnel. L'encours des billets de trésorerie à court terme est totalement couvert par des lignes bancaires confirmées.

Le ratio d'endettement du Groupe s'élève à 49,5 % au 31/03/2020, soit un niveau qui lui permet d'aborder la crise du Covid-19 sur des bases financières solides.

La crise sanitaire et ses effets sur l'activité des commerces à partir de la mi-mars, n'a pas impacté les résultats du 1^{er} semestre clôturé le 31/03/2020. Les loyers étant facturés et payables par anticipation, les arriérés de paiement en date du 31 mars 2020 provoqués par la crise du Covid-19 sont non significatifs et n'ont pas généré de réduction de valeur à la date du 31/03/2020.

2.2. Résultats consolidés du 1^{er} semestre de l'exercice 2019/2020

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
Revenus locatifs	21.213	20.696
Charges relatives à la location	-74	-23
Charges locatives et taxes non refacturées	-36	-40
Résultat immobilier	21.103	20.633
Charges immobilières	-1.651	-1.612
Frais généraux	-2.097	-1.876
Autres recettes et frais d'exploitation	10	-16
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.364	17.129
Marge opérationnelle (*)	81,9%	82,8%
Revenus financiers	-0	-
Charges d'intérêts	-2.310	-2.254
Autres charges financières	-191	-198
Impôts	-261	-218
EPRA Earnings	14.601	14.459
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	-133
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.622	-907
Autre résultat sur portefeuille	-	-
Résultat sur le portefeuille	-11.664	-1.039
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.398	-2.792
Impôts différés	20	-121
Impôt sur résultat sur vente	-	-
Exit Tax	-	1.129
RÉSULTAT NET	5.355	11.635

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 33 à 37.

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2020	31/03/2019
EPRA Earnings (EUR)	2,21	2,19
Résultat net par action (EUR)	0,81	1,76

NOMBRE D' ACTIONS	31/03/2020	31/03/2019
Nombre moyen pondéré d'actions donnant droit au dividende	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

Les **revenus locatifs** du premier semestre de l'exercice s'élèvent à 21,21 millions EUR, en hausse de 2,5% par rapport au premier semestre de l'exercice 2018/2019.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/03/2020		31/03/2019	
Belgique	12.811	60%	12.682	61%
France	7.426	35%	7.063	34%
Espagne	976	5%	952	5%
TOTAL	21.213	100%	20.696	100%

Le **résultat immobilier** atteint 21,10 millions EUR (+ 2,3% par rapport au 31 mars 2019).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 17,36 millions EUR (17,13 millions EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent). La marge opérationnelle s'établit à 81,9%.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 2,31 millions EUR au 31 mars 2020, en augmentation de 2,5% par rapport au 31 mars 2019. Suite à l'implémentation de la norme IFRS 16 au 01/10/2019, les charges d'intérêts comprennent désormais des intérêts calculés sur les dettes de location, soit 58 KEUR au 31/03/2020.

Le **coût moyen de l'endettement**² est en diminution (- 4,0%) et s'élève à 1,86% (marges et coût des instruments de couverture inclus), contre 1,94% au premier semestre de l'exercice 2018/2019.

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**³ du Groupe est actuellement de 73,3% et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 70% sur les 4 prochains exercices.

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

L'**EPRA Earnings** du 1^{er} semestre s'établit à 14,60 millions EUR contre 14,46 millions EUR au 31 mars 2019, soit une progression de 1,0%.

L'**EPRA Earnings par action** s'élève à 2,21 EUR par action, contre 2,19 EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent.

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

- - 11,6 millions EUR représentant la **variation de juste valeur des immeubles de placement** (soit - 0,1% à périmètre constant) ;

La baisse de valeur des immeubles au cours du 1^{er} semestre résulte principalement

- d'une part de la comptabilisation à la juste valeur des 5 supermarchés Casino acquis le 6 mars 2020, soit un écart de 5,7 millions EUR par rapport au prix d'acquisition acte en mains, représentant les frais et droits de mutation payés ;
- d'autre part d'une légère diminution de la valeur du portefeuille (-4,1 millions EUR, soit - 0,7%) prise en compte par les experts immobiliers compte tenu de l'incertitude liée à la crise du Covid-19 et son impact sur le secteur du retail non alimentaire⁴.

- + 2,4 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux ;

Compte tenu de ces éléments non monétaires, le **résultat net consolidé** du premier semestre de l'exercice s'établit à 5,36 millions EUR contre 11,64 millions EUR au 31 mars 2019.

²Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 33 à 37.

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

⁴ Comme chez de nombreuses SIR, les règles d'évaluation d'Ascencio prévoient que, lors d'une acquisition, les droits de mutation sont reconnus directement en résultats de l'exercice (et non en déduction des fonds propres).

2.3. Bilan consolidé au 31 mars 2020

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
ACTIF	719.813	635.806
Immeubles de placement	705.286	622.894
Autres actifs non courants	1.599	1.736
Actifs détenus en vue de la vente	-	847
Créances commerciales	1.723	4.107
Trésorerie	2.866	4.650
Autres actifs courants	8.339	1.573
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	719.813	635.806
Fonds propres	345.301	363.124
Dettes financières non courantes	316.231	165.742
Autres passifs non courants	12.382	14.689
Impôts différés	882	903
Dettes financières courantes	32.152	81.430
Autres passifs courants	12.863	9.918

Au 31 mars 2020, les immeubles de placement s'élèvent à 705,3 millions EUR contre 622,9 millions EUR au 30 septembre 2019 ; ils représentent 98,0% du bilan consolidé. L'augmentation résulte principalement de l'investissement réalisé en mars 2020 et de la comptabilisation des droits d'usage de terrains depuis le 01/10/2019 dans le cadre de l'implémentation de la norme IFRS 16.

Au passif, les dettes financières (non courantes et courantes) s'élèvent à 348,4 millions EUR (247,2 millions EUR au 30 septembre 2019). La hausse des dettes financières provient du paiement du dividende de l'exercice précédent début février 2020 et du financement par endettement de l'acquisition des 5 supermarchés Casino en mars 2020.

Les dettes financières se répartissent en six types de financement :

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Crédits bancaires roll over	294.300	190.300
Billets de trésorerie	20.700	50.000
Medium term note	20.000	-
Crédits d'investissement	5.690	6.327
Location-financement	470	544
Dettes de location (IFRS 16)	7.223	-
Dettes financières totales	348.383	247.172

Au 31/03/2020, Ascencio dispose de 338,5 millions EUR de crédits bancaires roll over utilisables par avances. Le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 44,2 millions EUR.

Au 31 mars 2020, l'échéancier des lignes de crédit bancaires roll over est le suivant :

- 2019/2020 : 10,0 millions EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 32,0 millions EUR
- 2022/2023 : 73,5 millions EUR
- 2023/2024 : 42,5 millions EUR
- 2024/2025 : 75,0 millions EUR
- 2025/2026 : 67,5 millions EUR
- 2026/2027 : 38,0 millions EUR

L'encours de billets de trésorerie est en diminution au 31/03/2020 en raison de la crise du Covid-19 qui entraîne actuellement un retrait partiel des investisseurs de ce marché. 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, Ascencio a procédé à une première émission à long terme (Medium Term Note) de 20 millions EUR sur une durée de 4 ans.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, les dettes financières comprennent depuis le 01/10/2019 les dettes liées aux droits d'usage de terrains qui sont désormais inscrits à l'actif du bilan. Les implications inhérentes à la mise en application de la norme IFRS 16 sont décrites ci-après au point 5.5. du rapport financier semestriel.

Les autres passifs non courants de 12,4 millions EUR (30 septembre 2019 : 14,7 millions EUR) comprennent la juste valeur des instruments de couverture de taux (10,4 millions EUR contre 12,8 millions EUR au 30 septembre 2019).

Le ratio d'endettement consolidé s'élève à 49,5% au 31 mars 2020, contre 40,5% au 30 septembre 2019.

2.4. Valeur d'actif net par action

Au 31 mars 2020, l'actif net par action s'élève à 52,35 EUR (contre 55,05 EUR au 30 septembre 2019 avant affectation du résultat et avant augmentation du nombre d'actions résultant du dividende optionnel).

	31/03/2020	31/03/2019	30/09/2019
Valeur d'Actif Net (VAN) selon les états financiers (000 EUR)	345.301	353.331	363.124
Retraitements :			
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	10.402	7.030	12.800
Impôts différés	882	781	903
Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)	356.585	361.142	376.827
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985	6.595.985
VAN par action selon les états financiers (EUR)	52,35	53,57	55,05
VAN EPRA par action (EUR)	54,06	54,75	57,13

2.5. Le portefeuille immobilier

Ascencio détient au 31 mars 2020 un portefeuille de 106 immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne, dont la juste valeur s'élève à 698 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	382.719	373.384	53,5%	25.915	95,5%	6,77%
France	311.868	293.647	42,1%	19.137	99,2%	6,14%
Espagne	32.095	31.050	4,4%	1.959	100,0%	6,10%
TOTAL	726.682	698.081	100%	47.012	97,1%	6,47%

La répartition du portefeuille par type d'actifs est la suivante :

- Retail parks : 50,7%
- Stand alone alimentaires : 23,9%
- Grand Frais : 10,5%
- Cluster : 9,6%
- Stand alone non alimentaires : 5,3%

Les sites commerciaux tels que les retail parks, les stand alone et autres sites situés en périphérie des villes sont particulièrement attractifs en période de crise sanitaire car le shopping en plein air se veut rassurant et permet de respecter davantage les mesures de protection.

Investissements au cours du premier semestre

Le 6 mars 2020, Ascencio a acquis 5 actifs uniques pour un montant total d'investissement de 84,9 millions EUR.

Ces actifs, des supermarchés situés dans le sud-est de la France, une région présentant un profil démographique et un pouvoir d'achat de premier ordre, bénéficient d'une excellente zone de chalandise, renforcée par une forte attractivité touristique.

A Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret et Mouans-Sartoux, ces supermarchés jouissent d'une localisation immobilière attractive et délivrent d'excellentes performances pérennes.

Exploités par le Groupe Casino, un des grands acteurs du secteur de la distribution alimentaire en France, ils sont assortis de baux de 12 ans, dont 8 ans ferme restant à courir qui produisent un revenu locatif annuel total de 4,6 millions EUR.

Cette acquisition, en ligne avec la stratégie d'Ascencio, a renforcé son exposition sur le secteur alimentaire qui passe de 33% au 30/09/2019 à 40% au 31/03/2020.

Taux d'occupation

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,1%, en légère baisse par rapport au 30 septembre 2019 (97,3%), en raison de nouveaux vides locatifs dans le portefeuille belge.

Répartition du portefeuille au 31 mars 2020

Répartition sectorielle (1)		Répartition géographique (1)	
Commerces	99,3%	Belgique	53,5%
Autres	0,7%	• Wallonie	43,5%
Total	100,0%	• Flandre	7,1%
		• Bruxelles	2,9%
		France	42,1%
		Espagne	4,4%
		Total	100,0%

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

Répartition au sein des commerces (2)		Répartition des locataires (2)	
Alimentaire	39,6%	Casino	10,0%
Textile / Mode	12,1%	Groupe Mestdagh	9,1%
Loisirs	10,6%	Grand Frais	8,7%
Bricolage	9,4%	Carrefour	6,1%
Meubles - Décoration	8,4%	Brico	5,3%
Electro-ménager	6,9%	Decathlon	3,2%
Horeca	2,8%	Worten	2,9%
Autres	10,1%	Krefel	2,0%
Total	100%	Hubo	1,9%
		Delhaize	1,9%
		Autres	49,1%
		Total	100%

(2) Répartition établie sur base des loyers contractuels

Le secteur de la distribution alimentaire représente 39,6% des revenus locatifs d'Ascencio au 31 mars 2020. 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 40 supermarchés, dont

- 24 exploités par le Groupe Mestdagh (4,30 millions EUR de loyers annuels) ;
- 12 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).

2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2020

La crise du Covid-19 s'est poursuivie au-delà de la date de clôture des comptes semestriels, impactant l'activité des commerces non alimentaires et corollairement, pour certains d'entre eux, leur capacité à assumer le paiement de leur loyer à partir du 1^{er} avril 2020.

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 2018-2019. 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 a imposé une fermeture temporaire de tous les commerces non alimentaires et génère actuellement une incertitude sur l'impact de cette crise sur les résultats de l'exercice 2019/2020 (cf point 2.8. ci-dessous).

A la date de la clôture semestrielle du 31 mars 2020, l'évaluation des immeubles de placement par les experts immobiliers indépendants a été effectuée sur la base d'une clause d'« incertitude matérielle d'évaluation » reproduite ci-dessous, conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

2.8. Perspectives et impact Covid-19

Depuis la mi-mars 2020, dans les trois pays où Ascencio est active, les gouvernements ont imposé la fermeture des commerces durant le confinement avec pour exception le secteur alimentaire et certains commerces de première nécessité.

Au cours du mois de mai, les commerces ont progressivement rouvert en fonction de leur secteur d'activité : les jardineries, les magasins de bricolage et les merceries dans un premier temps, suivis par l'ensemble des commerces à l'exception de l'Horeca.

A partir du 1^{er} avril, de nombreux locataires (hors secteur alimentaire) ont suspendu le paiement de leur loyer en raison de la fermeture de leur commerce.

Ascencio assure un dialogue responsable avec ses locataires non alimentaires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques qu'ils connaissent et de leur capacité financière propre. Les mesures proposées par Ascencio comportent, selon la situation individuelle du locataire, un échelonnement du paiement des loyers d'avril et mai et/ou une annulation partielle de ceux-ci, tout en ciblant les enjeux et intérêts respectifs de chaque partie et l'équilibre des contrats.

L'enjeu financier du lockdown de 2 mois pour l'ensemble des locataires non alimentaires s'élève à un montant de loyers de l'ordre de 4 millions EUR.

Il est actuellement encore impossible de déterminer l'impact de la crise sanitaire due au Covid-19 sur les résultats de l'exercice 2019/2020.

Pour les nouveaux investissements et arbitrages du portefeuille, Ascencio adopte une approche particulièrement prudente dans les circonstances actuelles. Il en va de même pour ses CAPEX (charges d'entretien et de rénovation des immeubles) dont le budget annuel est de 1,8 millions EUR et pour lequel, sur le deuxième trimestre de l'exercice en cours, Ascencio limitera ses dépenses aux travaux dont le report ne pourra être envisagé.

Avec un ratio d'endettement de 48% à l'issue de l'acquisition de 5 supermarchés alimentaires en France le 6 mars 2020, Ascencio bénéficie d'un bilan solide dans le contexte actuel. La Société dispose de lignes de crédit bancaires confirmées de 303,5 millions EUR, dont seuls 10 millions EUR viennent à échéance au cours des 22 prochains mois. Le montant inutilisé sur ces lignes de crédit permet de couvrir les échéances de papier commercial et les besoins de financement jusqu'à la fin de l'exercice en cours.

3. Rapport des experts immobiliers

3.1. Experts immobiliers

L'évaluation trimestrielle du portefeuille a été confiée aux experts suivants :

- Jones Lang LaSalle (Bruxelles), représenté par Madame Greet Hex ;
- Cushman & Wakefield (Bruxelles), représenté par Monsieur Emeric Inghels ;
- CBRE (Bruxelles), représenté par Monsieur Tom Maes ;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, France), représenté par Monsieur Patrice Roux ;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Paris, France), représenté par Monsieur Nicolas Cadoux ;
- 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 2020

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.

« 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 (rénovations 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 2020 s'élève à :

726.681.000 EUR
(Sept cent vingt-six millions six cent quatre-vingt-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.

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 2,5% 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 2020 à :

698.081.000 EUR
(Six cent nonante-huit millions quatre-vingt-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 2020, la valeur d'investissement à 255.187.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 244.574.000 EUR.

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2020, la valeur d'investissement à 174.486.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 167.154.000 EUR.

Opinion de CBRE

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2020, la valeur d'investissement à 297.008.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 286.353.000 EUR.

Important : voir ci-après « clause d'incertitude Matérielle en raison du 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

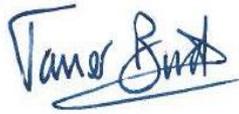
DocuSigned by:
Tom Maes
97081F9A2AE64D8...

Tom Maes MRICS
Associate Director
CBRE Belgium

DocuSigned by:

88A3E8177208495...

Patrice Roux MRICS, REV
International Partner
Cushman & Wakefield France



James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Spain



Nicolas Cadoux
Director
Jones Lang LaSalle France

DocuSigned by:

AC07132175C7439...

Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE France

CLAUSE D'INCERTITUDE MATÉRIELLE EN RAISON DU COVID-19

L'épidémie de Coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme "pandémie mondiale" le 11 mars 2020, a eu un impact sur les marchés financiers mondiaux. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de voyages ainsi que de déplacements.

L'activité du marché est impactée dans de nombreux secteurs. À la date d'évaluation, nous considérons pouvoir accorder moins d'importance aux données antérieures de marché, à des fins de comparaison, pour établir nos évaluations. Effectivement, les actuelles réponses apportées au COVID-19 signifient que nous sommes confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquelles nous devons fonder notre opinion.

Notre (nos) évaluation(s) est (sont) donc effectuée(s) sur la base d'une "incertitude matérielle d'évaluation" conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS. Par conséquent, il convient d'attacher un caractère moins certain ainsi qu'un degré de prudence plus élevé à notre (nos) évaluation(s), que ce qui serait normalement le cas.

Compte tenu de l'impact futur inconnu que le COVID-19 pourrait avoir sur le marché immobilier, nous vous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation de ce bien/ces biens.

Les biens immobiliers dont la valeur dépend d'un revenu d'exploitation, comme par exemple les hôtels, les restaurants et les bars, ainsi que les établissements de santé et les résidences étudiantes, pourraient subir un impact plus important sur leur valeur par rapport aux autres classes d'actifs. Il est donc recommandé de revoir les évaluations de ces actifs de manière plus régulière que pour les autres types de biens. En ce qui concerne les hôtels, il existe un risque sur la rentabilité (et donc potentiellement sur la valeur) occasionné par la baisse du taux d'occupation, en particulier lorsque les hôtels dépendent significativement du tourisme ainsi que de réunions et d'évènements professionnels.

Afin d'éviter toute ambiguïté, l'insertion de la clause d'« incertitude matérielle évaluation » ci-dessus ne signifie en aucun cas que l'évaluation n'est pas fiable. Cette clause est fournie à titre informatif, et ne constitue pas une décharge de responsabilité. Elle est utilisée pour apporter de la clarté et de la transparence à toutes les parties, d'une manière professionnelle, sur le fait que - dans les circonstances extraordinaires actuelles - il existe moins de certitude sur l'évaluation que ce ne serait le cas autrement.

4. Ascencio en bourse

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



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

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

Au 31 mars 2020, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 42,00 EUR. L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 22,3% par rapport à la VAN EPRA.

4.2. Dividende payé

L'assemblée générale du 31 janvier 2020 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 3,50 EUR par action. Ce dividende (coupon n° 17) a été mis en paiement le 7 février 2020.

4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2020

L'actionnariat d'Ascencio SCA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date du 31 mars 2020 :

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

⁵ L'indice Bel Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20, ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 55.000 EUR et affichant un taux de rotation d'au moins 15%.

5. États financiers résumés consolidés

5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2020

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	-	-
B Immobilisations incorporelles	-	0
C Immeubles de placement	705.286	622.894
D Autres immobilisations corporelles	1.125	1.264
E Actifs financiers non courants	474	472
F Créances de location - financement	-	-
G Créances commerciales et autres actifs non courants	-	-
H Actifs d'impôts différés	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	706.884	624.631
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	-	847
B Actifs financiers courants	-	-
C Créances de location - financement	-	-
D Créances commerciales	1.723	4.107
E Créances fiscales et autres actifs courants	3.410	1.241
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.866	4.650
G Comptes de régularisation	4.929	332
TOTAL ACTIFS COURANTS	12.928	11.176
TOTAL DE L'ACTIF	719.813	635.806

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
CAPITAUX PROPRES		
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE	345.301	363.124
A Capital	38.659	38.659
B Prime d'émission	253.353	253.353
C Réserves	47.933	49.764
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	47.950	48.460
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.031	-10.049
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	-13.020	-4.451
m. Autres réserves	23.034	15.803
D Résultat net de l'exercice	5.355	21.348
II INTERETS MINORITAIRES	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	345.301	363.124
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	329.496	181.333
A Provisions	-	-
B Dettes financières non courantes	316.231	165.742
a. Etablissements de crédit	288.656	165.317
b. Location - financement	410	424
c. Autres	20.000	
d. IFRS 16	7.166	
C Autres passifs financiers non courants	12.382	14.689
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-
F Passifs d'impôts différés	882	903
a. Exit tax	-	-
b. Autres	882	903
II PASSIFS NON COURANTS	45.016	91.348
B Dettes financières courantes	32.152	81.430
a. Etablissements de crédit	11.335	31.310
b. Location - financement	60	120
c. Autres	20.700	50.000
d. IFRS 16	58	
C Autres passifs financiers courants	-	-
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.122	8.345
a. Exit tax	-	-
b. Autres	6.122	8.345
F Comptes de régularisation	6.741	1.573
TOTAL PASSIF	374.512	272.681
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	719.813	635.805

5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2020

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2020	31/03/2019
I	Revenus locatifs	21.213	20.696
III	Charges relatives à la location	-74	-23
RÉSULTAT LOCATIF NET		21.139	20.673
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.713	5.204
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.755	-5.243
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	-2
RÉSULTAT IMMOBILIER		21.103	20.633
IX	Frais techniques	-309	-510
X	Frais commerciaux	-151	-53
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-278	-225
XII	Frais de gestion immobilière	-794	-676
XIII	Autres charges immobilières	-119	-148
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.651	-1.612
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		19.451	19.021
XIV	Frais généraux	-2.097	-1.876
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	10	-16
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		17.364	17.129
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	-133
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-11.622	-907
XIX	Autre résultat sur portefeuille	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		5.700	16.090
XX	Revenus financiers	-0	-
XXI	Charges d'intérêts nettes	-2.310	-2.254
XXII	Autres charges financières	-191	-198
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.398	-2.792
RÉSULTAT FINANCIER		-104	-5.244
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		5.596	10.846
XXV	Impôt des sociétés	-241	-339
XXVI	Exit Tax	-	1.129
IMPÔTS		-241	790
RÉSULTAT NET		5.355	11.635
- Résultat net - Part du groupe		5.355	11.635
- Résultat net - Intérêts minoritaires		-	-
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUE (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		0,81	1,76

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2020	31/03/2019
I	RÉSULTAT NET	5.355	11.635
II	AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RESULTATS	-93	96
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	19	82
B.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	-111	14
	RÉSULTAT GLOBAL	5.263	11.731
	Attribuable à - Part du groupe	5.263	11.731
	- Intérêts minoritaires	-	-

5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4.650	4.027
Résultat de l'exercice	5.355	11.635
Résultat financier	104	5.244
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	41	133
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	241	790
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	11.732	961
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	11.622	907
+ Amortissements	36	31
+ Réductions de valeur	74	23
Variations du besoin en fonds de roulement	-1.435	-1.412
+/- Variation des créances commerciales	2.310	2.600
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-2.169	-1
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.597	-4.136
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.147	-4.544
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	5.168	4.669
Variations des actifs et passifs non courants opérationnels	-1	-1.147
+/- Variation des actifs financiers non courants	-1	-1
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	0	-1.146
Variation des provisions et autres éléments non monétaires	0	-20
Impôts payés	-449	-1.961
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	15.589	14.223
- Acquisitions d'immeubles de placement	-86.808	-10.018
- Projets en développement en cours	0	0
- Acquisition de sociétés immobilières	0	0
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-10	-169
+ Cessions d'immeubles de placement	854	3.919
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-85.964	-6.268
Frais sur augmentation de capital	0	0
Variation nette des dettes financières	93.989	16.384
Remboursement des dettes financières et fonds de roulement des sociétés acquises	0	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	122	-214
Dividendes bruts payés	-23.086	-22.426
Charges financières décaissées	-2.433	-2.435
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	68.592	-8.691
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2.866	3.290

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 30/09/2018	38.659	253.353	39.770	-10.221	-7.743	16.182	34.024	364.026
Distribution de dividendes							-22.426	-22.426
Affectation aux réserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Augmentation de capital							0	0
Résultat net							11.635	11.635
Autres éléments reconnus dans le résultat global			14	82				96
Reclassification des réserves								0
Ajustement des réserves								0
SOLDE AU 31/03/2019	38.659	253.353	43.925	-10.139	-4.451	20.348	11.635	353.331

(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

* 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 2020 couvrent la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 mars 2020. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 12 juin 2020.

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 2020 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 2018/2019 (pages 121 à 129), sauf en ce qui concerne l'application de la norme IFRS 16.

La norme IFRS 16 – Contrats de location (applicable au 1^{er} octobre 2019) fournit un modèle complet pour l'identification des contrats de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplace la norme IAS 17 "Contrats de location" ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. Des changements significatifs sont introduits par la norme IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement, et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et maintient l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Ascencio agit presque exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 n'a pas d'impact matériel sur ses états financiers statutaires ou consolidés. Dans les cas limités où Ascencio est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16, un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé sont comptabilisés dans le bilan statutaire et consolidé.

Le montant total activé à la suite de l'application de la norme IFRS 16 correspond à la valeur actuelle nette des immeubles dont Ascencio est l'emphytéote. L'impact sur le bilan consolidé au 1^{er} octobre 2019 est de 7,3 millions EUR. Cette valeur est ensuite amortie linéairement sur la durée de vie des contrats. Une dette correspondant à la valeur actuelle nette est reconnue en contrepartie. Cette dette est amortie selon « le taux d'emprunt marginal ».

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 2018/2019.

Toutefois, à la date du 31 mars 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 période de référence post Covid-19 sur les données de marché intervenant dans la méthode de valorisation (taux de capitalisation, VLE), l'évaluation des immeubles de placement a 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) (cf point 3.2. ci-avant du rapport semestriel).

Au 31 mars 2020, les experts immobiliers ont apporté une correction technique à leur évaluation afin de tenir compte d'un impact négatif potentiel de la crise sur les revenus locatifs durant la période de fermeture des commerces non alimentaires. Le montant de cette correction est très limité (4,1 millions EUR, soit moins de 1% de la valeur du portefeuille).

NOTE 2 Information sectorielle

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

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	Belgique		France		Espagne		TOTAL	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Résultat immobilier	12.768	12.620	7.363	7.060	972	953	21.103	20.633
Charges immobilières	-1.270	-1.411	-345	-201	-36	0	-1.651	-1.612
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.498	11.210	7.018	6.858	936	953	19.451	19.021

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

NOTE 3 Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Immeubles disponibles à la location	698.081	622.894
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
IFRS 16 - Droit d'usage de terrains	7.205	0
Autres	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	705.286	622.894

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) (cf point C ci-dessous).

A. Immeubles de placement disponibles à la location

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	622.894	619.029
Acquisitions	86.808	10.427
Transfert du compte projets de développement	0	0
Cessions	0	-5.316
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	-847
Variation de juste valeur	-11.622	-399
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	698.081	622.894

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)	31/03/2020	30/09/2019
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	0
Investissements	0	0
Acquisitions	0	0
Transfert aux immeubles de placement	0	0
Cessions	0	0
Variation de juste valeur	0	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	0

Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 31 mars 2020 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 2019/2020, 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)	31/03/2020	30/09/2019
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	0
Reconnaissance du droit d'usage au 01/10/2019	7.267	0
Amortissements	-62	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	7.205	0

NOTE 4 Catégories et désignation des instruments financiers

(000 EUR)	31/03/2020		30/09/2019		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
ACTIFS NON COURANTS	474	474	472	472	
Cautions versées	473	473	472	472	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	1	1	1	1	Niveau 2
ACTIFS COURANTS	6.037	6.037	9.769	9.769	
Créances commerciales	1.723	1.723	4.107	4.107	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	1.448	1.448	1.013	1.013	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.866	2.866	4.650	4.650	Niveau 2
TOTAL	6.511	6.511	10.241	10.241	

(000 EUR)	31/03/2020		30/09/2019		Qualification des justes valeurs
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
PASSIFS NON COURANTS	328.614	329.795	180.430	182.349	
Dettes bancaires	289.066	290.247	165.742	167.660	Niveau 2
Autres dettes financières non courantes	27.166	27.166	0	0	Niveau 2
Instruments dérivés désignés à la juste valeur par le compte de résultats	10.402	10.402	12.800	12.800	Niveau 2
Garanties reçues	1.980	1.980	1.889	1.889	Niveau 2
PASSIFS COURANTS	38.275	38.275	89.775	89.775	
Dettes bancaires	11.395	11.395	31.430	31.430	Niveau 2
Autres dettes financières courantes	20.758	20.758	50.000	50.000	
Dettes commerciales	3.454	3.454	5.986	5.986	Niveau 2
Autres dettes courantes	2.668	2.668	2.359	2.359	Niveau 2
TOTAL	366.889	368.070	270.206	272.124	

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

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

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

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

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux en capital et en intérêts ;
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

NOTE 5 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Dettes financières non courantes	316.231	165.742
- Etablissements de crédit	288.656	165.317
- Location-financement	410	424
- Autres (medium term note)	20.000	
- IFRS 16	7.166	0
Dettes financières courantes	32.152	81.430
- Etablissements de crédit	11.335	31.310
- Location-financement	60	120
- Autres (billets de trésorerie)	20.700	
- IFRS 16	58	50.000
TOTAL	348.384	247.172

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

NOTE 6 Instruments financiers

Au 31 mars 2020, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 74,3 % 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 2020, le ratio de couverture est de 73,3 %.

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

- 42 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 600.500 KEUR, dont 142.500 KEUR étaient effectifs au 31/03/2020 et 458.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.
- 2 contrats d'options CAP portant sur un montant notionnel de 30.000 KEUR, dont 20.000 KEUR étaient effectifs au 31/03/2020 et 10.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure.

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

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)	
						31/03/2020	30/09/2019
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-47	-150
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50%	Euribor 3 mois	-47	-150
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 mois	-362	-501
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 mois	-2.083	-2.591
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	Euribor 3 mois	-37	-128
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	Euribor 3 mois	-16	-57
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	Euribor 3 mois	-48	-170
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	Euribor 3 mois	-286	-388
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	Euribor 3 mois	-301	-396
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	Euribor 3 mois	-293	-391
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	Euribor 3 mois	-220	-267
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	Euribor 3 mois	-239	-308
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	Euribor 3 mois	-269	-336
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	Euribor 3 mois	-135	-165
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	Euribor 3 mois	-609	-705
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	Euribor 3 mois	-185	-209
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	Euribor 3 mois	-153	-177
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	Euribor 3 mois	-244	-281
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	Euribor 3 mois	-196	-226
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	Euribor 3 mois	-115	-132
IRS (*)	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	Euribor 3 mois	-201	-235
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	Euribor 3 mois	-105	-123
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	Euribor 3 mois	-78	-97
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	Euribor 3 mois	-171	-207
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	Euribor 3 mois	-83	-99
IRS (*)	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	Euribor 3 mois	-338	-405
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	Euribor 3 mois	-148	-185
IRS (*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	Euribor 3 mois	-195	-247
IRS (*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	Euribor 3 mois	-196	-245
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	Euribor 3 mois	-43	-60
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	Euribor 3 mois	-343	-414
IRS (*)	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	Euribor 3 mois	-113	-148
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	Euribor 3 mois	-535	-649
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	Euribor 3 mois	-123	-155
IRS (*)	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68%	Euribor 3 mois	-572	-680
IRS (*)	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	Euribor 3 mois	-79	-181
IRS (*)	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,34%	Euribor 3 mois	-346	-471
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	Euribor 3 mois	-144	-195
IRS (*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	Euribor 3 mois	-71	-115
IRS (*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	Euribor 3 mois	-67	-114
IRS (*)	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	Euribor 3 mois	-20	-46
IRS (*)	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	Euribor 3 mois	-546	-
CAP acheté	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	Euribor 3 mois	0	0
CAP acheté	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	Euribor 3 mois	1	1

Ascencio n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, et leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats.

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis.

NOTE 7 Autres passifs financiers non courants

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Instruments de couverture autorisés	10.402	12.800
Autres	1.980	1.889
TOTAL	12.382	14.689

Les autres passifs financiers non courants reprennent principalement la fair value des swap de taux (IRS) souscrits par la Société pour se couvrir contre la hausse des taux d'intérêts, ses dettes étant principalement à taux flottant.

Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre telle que calculée par les institutions financières émettrices.

NOTE 8 Résultat net par action

	31/03/2020	31/03/2019	30/09/2019
EPRA Earnings par action (EUR)	2,21	2,19	4,34
Résultat net par action (EUR)	0,81	1,76	3,24
Nombre moyen pondéré d'actions au cours de la période	6.595.985	6.595.985	6.595.985

NOTE 9 Événements subséquents à la date de clôture du 31/03/2020

La crise du Covid-19 s'est poursuivie au-delà de la date de clôture des comptes semestriels, impactant l'activité des commerces non alimentaires et, corollairement, pour certains d'entre eux, leur capacité à assumer le paiement de leur loyer à partir du 1^{er} avril 2020.

A partir du 1^{er} avril, de nombreux locataires (hors secteur alimentaire) ont suspendu le paiement de leur loyer en raison de la fermeture de leur commerce.

Ascencio assure un dialogue responsable avec ses locataires non alimentaires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques qu'ils connaissent et de leur capacité financière propre. Les mesures proposées par Ascencio comportent, selon la situation individuelle du locataire, un échelonnement du paiement des loyers d'avril et mai et/ou une annulation partielle de ceux-ci, tout en ciblant les enjeux et intérêts respectifs de chaque partie et l'équilibre des contrats.

L'enjeu financier du lockdown de 2 mois pour l'ensemble des locataires non alimentaires s'élève à un montant de loyers de l'ordre de 4 millions EUR.

Il est actuellement encore impossible de déterminer l'impact de la crise sanitaire due au Covid-19 sur les résultats de l'exercice 2019/2020.

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 2020

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 2020, 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 9.

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 719.813 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du Groupe) de la période s'élève à 5.355 (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.

Paragraphe d'observation – Valorisation des immeubles de placement

Nous attirons l'attention sur la note 1 des comptes semestriels qui décrit les effets des incertitudes créées par la pandémie de coronavirus (COVID-19) sur la valorisation du portefeuille d'immeubles de placement. L'épidémie a provoqué de graves perturbations auprès des entreprises et de l'activité économique et les incertitudes créées ont accru l'incertitude d'estimation relative à la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement à la date du bilan. Notre conclusion n'est pas modifiée à ce sujet.

Anvers, le 12 juin 2020

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire⁶ d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance :

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

7. Information sur les déclarations prévisionnelles

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

8. Calendrier financier

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2020	7 août 2020
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2020	27 novembre 2020
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2021

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

9. Fiche informative

RAISON SOCIALE	ASCENCIO SCA
STATUT	Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
ADRESSE	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
TÉL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
RPM	Charleroi
NUMÉRO D'ENTREPRISE	BE 0881 334 476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGRÉMENT EN TANT QUE SIR	28 octobre 2014
DURÉE	Indéterminée
COMMISSAIRE	DELOITTE Réviseurs d'Entreprises, représenté par Kathleen De Brabander
EXPERT IMMOBILIER	Jones Lang Lasalle Cushman & Wakefield CBRE
CLÔTURE DE L'EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	39.575.910 EUR
NOMBRE D' ACTIONS	6.595.985
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	698 millions EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	106
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Pour tout renseignement complémentaire :

Stéphanie VANDEN BROECKE

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

Michèle DELVAUX

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

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : 071.91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Ce rapport semestriel est également disponible en néerlandais et anglais mais seule la version française du document fait foi. Les versions néerlandaise et anglaise sont une traduction libre, établies sous la responsabilité d'Ascencio.

RÉCONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)

Suite à l'entrée en vigueur de la directive « ESMA guidelines on Alternative Performance Measures » de la European Securities and Markets Authority (ESMA), les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque(*).

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2018/2019 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2020	31/03/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	17.364	17.129
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	21.213	20.696
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	81,9%	82,8%

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2020	31/03/2019
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		2.310	2.254
Intérêts sur dette de location (IFRS 16)		-58	-
Commissions de non utilisation de crédits		153	158
Frais de mise en place des crédits		11	17
Variation de la juste valeur des CAP		0	9
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	2.417	2.438
DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	259.303	251.054
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A*2 / B	1,86%	1,94%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2020	30/09/2019
Dettes financières à taux fixe		87.542	53.035
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		142.500	107.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		20.000	55.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	250.042	215.535
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		91.118	31.636
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	341.160	247.172
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	73,3%	87,2%

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

		31/03/2020	31/03/2019
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	14.601	14.459
EPRA Earnings per share (EUR)		2,21	2,19
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.	18,15%	17,24%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	16,83%	16,15%
		31/03/2020	30/09/2019
EPRA NAV (000 EUR)	Valeur de l'actif net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement et autres investissements à la juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissements immobiliers à long terme.	356.585	376.827
EPRA NAV per share (EUR)		54,06	57,13
EPRA NNAV (000 EUR)	EPRA VAN ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	344.120	361.205
EPRA NNAV per share (EUR)		52,17	54,76
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.	6,27%	6,15%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,31%	6,21%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,00%	2,91%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	5.355	11.635
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	9.246	2.824
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	11.622	907
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	41	133
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	-2.398	2.792
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-20	-1.008
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	14.601	14.459
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	2,21	2,19

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	345.301	363.124
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	52,35	55,05
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES	345.301	363.124
A inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
A exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	10.402	12.800
(v.a) Impôts différés	882	903
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
A inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	356.585	376.827
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	54,06	57,13

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	356.585	376.827
A inclure :	-12.465	-15.621
(i) Juste valeur des instruments financiers	-10.402	-12.800
(ii) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	-1.181	-1.918
(iii) Impôts différés	-882	-903
EPRA NNNAV (PART DU GROUPE)	344.120	361.205
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NNNAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	52,17	54,76

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

(000 EUR)	31/03/2020			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	373.384	293.647	31.050	698.081
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	373.384	293.647	31.050	698.081
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.335	18.221	1.045	28.601
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	382.719	311.868	32.095	726.682
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.690	19.137	1.959	46.786
Charges immobilières ¹ (-)	-889	-302	0	-1.191
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	24.801	18.835	1.959	45.595
Gratuits arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	226	59	0	285
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	25.027	18.894	1.959	45.881
EPRA NIY (%)	6,48%	6,04%	6,10%	6,27%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,54%	6,06%	6,10%	6,31%

(000 EUR)	30/09/2019			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	375.664	214.480	32.750	622.894
Actifs détenus en vue de la vente (+)	847	0	0	847
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	376.511	214.480	32.750	623.741
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.437	12.760	1.102	23.299
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	385.948	227.240	33.852	647.040
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	25.702	14.431	1.949	42.081
Charges immobilières ¹ (-)	-1.790	-528	0	-2.318
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	23.912	13.903	1.949	39.763
Gratuits arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	352	72	0	424
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	24.264	13.974	1.949	40.187
EPRA NIY (%)	6,20%	6,12%	5,76%	6,15%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,29%	6,15%	5,76%	6,21%

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	31/03/2020			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.225	157	0	1.381
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.244	18.922	1.872	46.038
EPRA VACANCY RATE (%)	4,85%	0,83%	0,00%	3,00%

(000 EUR)	30/09/2019			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.042	157	0	1.198
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.143	14.145	1.926	41.214
EPRA VACANCY RATE (%)	4,14%	1,11%	0,00%	2,91%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-3.850	-3.568
Charges relatives à la location	-74	-23
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-42	-39
Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	-2
Frais techniques	-309	-510
Frais commerciaux	-151	-53
Charges et taxes sur immeubles non loués	-278	-225
Frais de gestion immobilière	-794	-676
Autres charges immobilières	-119	-148
Frais généraux de la société	-2.097	-1.876
Autres revenus et charges d'exploitation	10	-16
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-3.850	-3.568
Charges et taxes sur immeubles non loués	278	225
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-3.571	-3.343
REVENUS LOCATIFS BRUTS	21.213	20.696
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	18,15%	17,24%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	16,83%	16,15%