



DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2020-2021



Information réglementée

Le 5 août 2021 - Sous embargo jusqu'à 17h40

EPRA EARNINGS EN HAUSSE DE 7,6% APRES IMPACT COVID PERSPECTIVE D'UN DIVIDENDE AU MOINS COMPARABLE A L'EXERCICE PRECEDENT

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 34,64 millions EUR, en progression de 5,2% (avant impact Covid)
- **Impact Covid** : 1,33 millions EUR (soit 3,8% des revenus locatifs) sur les neuf premiers mois de l'exercice
- **EPRA Earnings** : 22,44 millions EUR, en progression de 7,6% (après impact Covid)

RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 3,40 EUR par action contre 3,16 EUR par action au 30 juin 2020
- **NAV EPRA** : 55,20 EUR par action contre 54,95 EUR par action au 30 septembre 2020

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Valeur du portefeuille (hors IFRS 16)** : 703 millions EUR, en hausse de 12,6 millions EUR par rapport au 30/09/2020 résultant des investissements réalisés durant les neuf premiers mois (+9,3 millions EUR) et de la hausse de valeur résultant des évaluations par les experts (+ 3,3 millions EUR)
- **Portefeuille de retail de périphérie, résilient, défensif et performant** :
 - 41% des loyers dans l'alimentaire
 - 10% des loyers dans le bricolage
 - 9% des loyers dans le home/deco
- **Taux d'occupation** : 96,4% (contre 97,7% au 30/09/2020)

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement¹** : 49,0% au 30 juin 2021
- **Faible coût moyen de l'endettement** : 1,84% (stable comparé au 30/09/2020)

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

Synthèse de l'activité

Les résultats des 9 premiers mois de l'exercice 2020/2021 enregistrent une augmentation significative (+ 5,2%) 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 ainsi que de l'acquisition, en date du 15 mars 2021, d'un ensemble commercial à Couillet (Belgique) pour un montant de 6,38 millions EUR.

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

Le début de l'exercice a été marqué par une deuxième période de fermeture des commerces non-essentiels en Belgique (du 1^{er} novembre au 13 décembre 2020) et en France (du 1^{er} au 27 novembre 2020). Les conséquences de ce deuxième lockdown ont toutefois été plus limitées que pour le premier parce qu'un plus grand nombre de commerces ont été jugés comme étant essentiels et ont donc pu rester ouverts mais aussi en raison de l'agilité de nos clients retailers à développer leur offre omnicanale. Au 30 juin 2021, sur base de l'état des négociations en grande partie finalisées, les annulations partielles de loyer résultant de la fermeture des commerces s'élèvent à 726.000 EUR.

Le 3^{ème} trimestre de l'exercice a également été marqué par une troisième période de fermeture des commerces non-essentiels en Belgique et en Espagne (avril/mai/juin 2021) ainsi qu'en France (avril/mai 2021). Au 30 juin 2021, Ascencio a estimé de manière prudente à 787.000 EUR les annulations partielles de loyers résultant de ces fermetures des commerces en vague 3.

Ainsi, au 30 juin 2021, Ascencio a conclu un accord avec 100% de ses locataires espagnols. Pour la Belgique, un accord est signé avec 100% de ses locataires pour les vagues de fermeture obligatoire 1 et 2 et avec 80% de ses locataires pour la vague 3.

En France, Ascencio a conclu un accord avec près de 96% des locataires pour la vague 1, près de 80% pour la vague 2 et est en attente des confirmations officielles des mesures d'aides gouvernementales annoncées pour entamer ses négociations vague 3.

Au 30 juin 2021 Ascencio a estimé l'impact de la crise du Covid-19 sur les revenus locatifs des neufs premiers mois de l'exercice à 1,33 millions EUR (soit 3,8% des revenus locatifs) correspondant à des annulations partielles des loyers.

Cette pandémie a démontré la résilience des retail parks et a boosté les performances du secteur alimentaire. Les retail parks ont été le format shopping le plus plébiscité par les consommateurs. Grâce à leurs grands espaces en plein air et leur accessibilité aisée en voiture, ceux-ci ont rassuré les consommateurs craintifs. De plus, les surfaces commerciales y étant plus grandes, les retailers ont également pu s'adapter plus facilement aux mesures de distanciations sociales. Enfin le format retail park est également particulièrement adapté au click & collect ainsi qu'aux retours qui se font directement via les points de vente, permettant ainsi aux retailers d'y déployer aisément leur offre omnicanale.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2021

Evolution du portefeuille depuis le 30/09/2020

Au 30 juin 2021, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève (hors IFRS 16) à 703,1 millions EUR contre 690,5 millions EUR au 30 septembre 2020.

(000 EUR)	30/06/2021	30/09/2020
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE (HORS IFRS 16)	690.481	622.894
Acquisitions	9.314	88.106
Cessions	0	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	3.306	-20.520
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE (HORS IFRS 16)	703.100	690.481
IFRS 16 - Droits d'usage sur terrains	7.099	7.159
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	710.199	697.639

Investissements au cours des 9 premiers mois :

Le 15 mars 2021, Ascencio a acquis pour 6,38 millions EUR un ensemble commercial composé d'un supermarché et de 4 petites cellules commerciales adjacentes afin de compléter la maîtrise immobilière de son site de Couillet Bellefleur (Belgique).

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. L'investissement a été réalisé à la valeur de marché déterminée par l'expert.



Au cours du trimestre, Ascencio a également achevé la construction d'une nouvelle cellule de 1.504 m² pour Maisons du Monde dans son retail park Les Portes du Sud de Chalon-sur-Saône (France). Le nouveau magasin a ouvert ses portes fin juin 2021.



Ascencio a par ailleurs terminé l'extension de l'implantation de Auto 5 à Jemappes (Belgique) et procédé à la division de la cellule commerciale occupée par Décathlon à Châtelineau (Belgique) afin d'y accueillir un magasin Cultura.



Outre les investissements susmentionnés, Ascencio a signé un bail commercial avec l'enseigne 4MURS qui a ouvert un magasin dans le retail park Les Portes du Sud à Chalon-sur-Saône (France).

Aussi, le démarrage du chantier de Messancy (Belgique) consistant en un relooking de la façade avant du retail park est prévu pour le mois d'août 2021.



Taux d'occupation

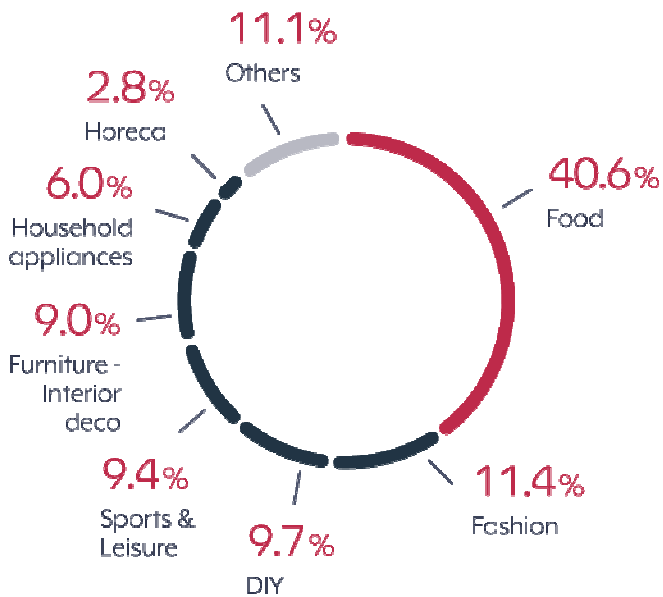
Au 30 juin 2021, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 96,4%.

Répartition géographique

Au 30 juin 2021, la répartition du portefeuille entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présente est la suivante :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	(%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	387.723	378.266	53,8%	25.638	95,0%	6,61%
France	315.612	296.034	42,1%	19.513	99,6%	6,18%
Espagne	29.770	28.800	4,1%	1.538	83,1%	5,17%
TOTAL	733.105	703.100	100%	46.689	98,0%	6,37%

Répartition sectorielle des revenus locatifs (en base annuelle) :



Résultats consolidés des 9 premiers mois et du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2020/2021

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/06/2021	30/06/2020
REVENUS LOCATIFS	34.639	32.926
Charges relatives à la location	-1.328	-2.409
<i>Réductions de valeur sur créances</i>	-12	-362
<i>Annulation de loyers Covid</i>	-1.316	-2.047
Charges locatives non refacturées	-17	-56
RÉSULTAT IMMOBILIER	33.294	30.461
Charges immobilières	-2.684	-2.214
Frais généraux	-3.096	-2.991
Autres recettes et frais d'exploitation	2	10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.517	25.267
Marge opérationnelle (*)	79,4%	76,7%
Revenus financiers	0	-
Charges d'intérêts	-4.379	-3.823
Autres charges financières	-316	-247
Impôts	-383	-353
EPRA EARNINGS	22.438	20.844
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-41
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.306	-19.177
Autre résultat sur portefeuille	-	-
Résultat sur le portefeuille	3.306	-19.219
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.337	412
Impôts différés	-170	135
Impôt sur résultat sur vente	0	0
Exit Tax	0	0
RÉSULTAT NET	29.911	2.172
EPRA Earnings par action (EUR)	3,40	3,16
Résultat net par action (EUR)	4,53	0,33
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 10 à 14.

Principalement sous l'effet de l'acquisition de 5 supermarchés Casino le 6 mars 2020, les **revenus locatifs** progressent de 5,2% et s'élèvent à 34,64 millions EUR contre 32,93 millions EUR pour les 9 premiers mois de l'exercice précédent.

Les **revenus locatifs par pays** se répartissent comme suit :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/06/2021		30/06/2020	
Belgique	18.747	54%	19.228	58%
France	14.423	42%	12.232	37%
Espagne	1.469	4%	1.465	4%
TOTAL	34.639	100%	32.926	100%

Après prise en compte des annulations de loyers liées au Covid-19 (1,3 millions EUR) et des réductions de valeur sur créances (12 KEUR), le **résultat immobilier** atteint **33,3 millions EUR** (+9,3% par rapport au 30 juin 2020).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 27,5 millions EUR (25,3 millions EUR au 30 juin 2020), soit une augmentation de 8,9%.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 4,38 millions EUR. L'augmentation (+0,6 million 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 (marges et coût des instruments de couverture inclus) s'élève à 1,84% (stable comparé au 30 juin 2020).

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**³ du Groupe est actuellement de 84% et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 70% sur les 4 prochains exercices.

Après déduction de la charge fiscale sur les résultats des actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings** s'élève au 30 juin 2021 à 22,44 millions EUR, soit une hausse de 7,6% par rapport au 30 juin 2020.

L'**EPRA Earnings par action** s'établit à 3,40 EUR (3,16 EUR/action au 30 juin 2020), en progression de 7,6%.

Les **éléments non monétaires du compte de résultats** s'élèvent à

- + 4,34 millions EUR d'augmentation de juste valeur des instruments de couverture de taux ;
- + 3,31 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement ;
- - 0,17 millions EUR d'impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

Au 30 juin 2021, le portefeuille d'immeubles enregistre une hausse de valeur de 3,3 millions EUR résultant principalement de l'appétit croissant du marché pour les actifs alimentaires ainsi que la résilience reconnue des retail parks.

Compte tenu de ces éléments non monétaires, le **résultat net** s'établit à 29,9 millions EUR au 30 juin 2021 contre 2,17 millions EUR au 30 juin 2020.⁴

² Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 10 à 14.

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

⁴ Au 30 juin 2020, les résultats étaient impactés par les éléments non monétaires principalement liés à la diminution de valeur des immeubles d'Ascencio, établie par les experts en début de pandémie.

Bilan consolidé au 30 juin 2021

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/06/2021	30/09/2020
ACTIF	727.735	713.716
Immeubles de placement	710.199	697.639
Autres actifs non courants	2.342	1.506
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	2.889	7.441
Trésorerie	4.728	4.710
Autres actifs courants	7.576	2.420
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	727.735	713.716
Fonds propres	354.963	349.130
Dettes financières non courantes	292.643	293.738
Autres passifs non courants	11.306	14.656
Impôts différés	1.002	832
Dettes financières courantes	55.111	42.494
Autres passifs courants	12.709	12.866

Valeur d'actif net par action

(000 EUR)	30/06/2021	30/09/2020
Nombre total d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN IFRS	53,82	52,93
VAN EPRA	55,20	54,95

Perspectives

Si l'impact du covid-19 a été bien réel lors des neufs premiers mois de l'exercice 2020/2021 et continuera à l'être jusqu'au terme de ce dernier, la bonne performance de son portefeuille conforte Ascencio dans sa politique d'investissement et sa stratégie.

Les campagnes de vaccination en cours devraient apporter une amélioration au secteur du retail.

La 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.

Ascencio continuera à capitaliser sur l'excellente relation qu'elle entretient avec ses retailers.

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 des neuf premiers mois et des performances de son portefeuille, Ascencio estime pouvoir distribuer, sauf imprévu significatif, un dividende au moins comparable à celui de l'exercice précédent.

Calendrier financier

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

Pour tout renseignement complémentaire :

Vincent H. QUERTON
Chief Executive Officer
Tél : +32 (0) 71.91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Aurore ANBERGEN
Head of IR, marketing & communication
Tél : +32 (0) 71.91.95.23
aurore.anbergen@ascencio.be

Valentin LEBRUN
Financial Controller
Tél : +32 (0) 71.91.95.00
valentin.lebrun@ascencio.be

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

		30/06/2021	30/06/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	27.517	25.267
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	34.639	32.926
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	79,4%	76,7%

Coût moyen de l'endettement

		30/06/2021	30/06/2020
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		4.293	3.736
Commissions de non utilisation de crédits		271	184
Frais de mise en place des crédits		39	20
Variation de valeur des options CAP		0	0
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	4.602	3.939
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	333.112	285.660
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= (A x 4/3) / B	1,84%	1,84%

Ratio de couverture

(000 EUR)		30/06/2021	30/09/2020
Dettes financières à taux fixe		96.775	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	287.275	267.529
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		53.304	61.498
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	340.579	329.027
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	84,3%	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 280 membres et représentant plus de 670 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

		30/06/2021	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.	383.321	391.816
EPRA NRV per share (000 EUR)		58,11	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.	353.316	362.445
EPRA NTA per share (000 EUR)		53,57	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 Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,77%	2,48%

		30/06/2021	30/06/2020
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	22.438	20.844
EPRA Earnings per share (EUR)		3,40	3,16
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 diminuées des coûts du foncier.	20,56%	23,26%
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 diminuées des coûts du foncier.	19,62%	22,27%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2021	30/06/2020
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	29.911	2.172
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	-7.473	18.672
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-3.306	19.177
(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	-4.337	-412
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	170	-135
(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)	22.438	20.844
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	3,40	3,16

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

En octobre 2019, l'EPRA a publié de nouvelles "Best Practice Recommandation (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 vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité et suppose qu'aucune vente d'actifs n'a lieu ;
- L'EPRA NTA vise à refléter les actifs corporels d'une société et suppose que les entités acquièrent et cède des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables. ;
- L'EPRA NDV vise à représenter la valeur des actionnaires dans le cadre de cession des actifs de d'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés, la liquidation des instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt qui en résulte.

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.

30/06/2021					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
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	1.002	1.002		1.002	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	8.146	8.146		8.146	
A inclure :					
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes			-1.495		-1.495
(xi) Droits de mutation	30.005	0			
EPRA NAV	383.321	353.316	342.674	353.316	342.674
Nombre d'actions dilués	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	58,11	53,57	51,95	53,57	51,95

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
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 dilués	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 VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2021			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.355	70	312	1.737
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.229	19.035	1.812	46.076
EPRA VACANCY RATE (%)	5,37%	0,37%	17,23%	3,77%

(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)	30/06/2021	30/06/2020
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-7.122	-7.659
Charges relatives à la location	-1.328	-2.409
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-50	-61
Autres recettes et dépenses relatives à la location	33	5
Frais techniques	-675	-330
Frais commerciaux	-123	-171
Charges et taxes sur immeubles non loués	-327	-328
Frais de gestion immobilière	-1.369	-1.162
Autres charges immobilières	-190	-222
Frais généraux de la société	-3.096	-2.991
Autres revenus et charges d'exploitation	2	10
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-7.122	-7.659
Charges et taxes sur immeubles non loués	327	328
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-6.795	-7.331
REVENUS LOCATIFS BRUTS	34.639	32.926
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	20,56%	23,26%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	19,62%	22,27%