



## DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2019-2020



### Information réglementée

Le 7 août 2020 - Sous embargo jusqu'à 17h40

---

LA QUALITE ET LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE, RENFORCEES PAR LA BONNE TENUE DU SECTEUR ALIMENTAIRE, ATTENUENT SENSIBLEMENT L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES RESULTATS.

---

#### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 32,93 millions EUR, en progression de 5,7%
- **EPRA Earnings** de 20,84 millions EUR, en baisse de -4,9%

#### RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 3,16 EUR par action contre 3,32 EUR par action au 30 juin 2019
- **NAV EPRA** : 53,85 EUR par action contre 56,02 EUR par action au 30 juin 2019

#### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Valeur du portefeuille** : 691 millions EUR (hors IFRS 16)
- **Diversification géographique** du portefeuille :
  - 54% en Belgique
  - 42% en France
  - 4% en Espagne
- **Prépondérance du secteur alimentaire** : 40% des loyers en cours.
- **Taux d'occupation** : 98,0% (contre 96,6% au 30/09/2019)

#### STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement**<sup>1</sup> de 49,5% au 30 juin 2020

---

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

## Synthèse de l'activité durant les 9 premiers mois et impact du Covid-19 sur les résultats

Le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice s'est déroulé dans un contexte favorable, marqué par un investissement important en date du 6 mars 2020 portant sur l'acquisition de 5 actifs alimentaires dans le sud-est de la France loués à Casino, pour un montant de 85 millions EUR.

Cette opération a renforcé la part du secteur alimentaire dans le portefeuille, celle-ci passant de 33% au 30/09/2019 à 40% au 30/06/2020. Cet investissement, financé à 100% par endettement, génère des revenus locatifs annuels de 4,6 millions EUR et porte les loyers des baux en cours de 42,4 millions EUR par an au 30/09/2019 à 47,3 millions EUR au 30/06/2020.

Mi-mars 2020, la crise sanitaire liée au Covid-19 a imposé la fermeture des commerces 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.

La crise sanitaire n'a pas impacté les résultats du 1<sup>er</sup> 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 étaient non significatifs et n'ont pas généré de réductions de valeur à la date du 31/03/2020.

A partir du 1<sup>er</sup> avril, de nombreux locataires (hors secteur alimentaire) ont suspendu le paiement de leur loyer en raison de la fermeture de leur commerce.

Ascencio a mené 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 connaissaient et de leur capacité financière propre. Ascencio a proposé un échelonnement du paiement des loyers d'avril et mai et/ou une annulation partielle de ceux-ci aux locataires non alimentaires dont l'activité a été fortement impactée par la crise. Les locataires n'ayant pas été affectés, ou très faiblement, n'ont par contre bénéficié d'aucune mesure d'accompagnement. C'est le cas notamment des magasins alimentaires et de première nécessité qui sont restés ouverts durant le confinement.

A ce jour, Ascencio a trouvé des accords avec la totalité de ses locataires non alimentaires en Belgique et en Espagne. En France, un accord a été négocié avec près de 40% des locataires. Sur base des accords conclus et de ceux encore en discussion, Ascencio estime, sauf imprévu significatif, que l'impact de la crise du Covid-19 sur les revenus locatifs de l'exercice s'élèvera à 2 millions EUR correspondant à des annulations partielles des loyers des mois d'avril et mai 2020 en faveur de certains locataires. Ce montant a été provisionné dans les comptes au 30 juin 2020.

La crise sanitaire a également accentué les difficultés de certaines enseignes, qui se trouvent aujourd'hui en procédure de redressement judiciaire ou ont été déclarées en faillite.

La qualité de la localisation des immeubles d'Ascencio permet de limiter fortement l'impact de ces locataires en difficultés sur les résultats de la société. En effet, à l'exception de 6 emplacements, tous les locataires en redressement judiciaire ont, dans le cadre de leur plan de continuité, pris la décision de poursuivre l'exploitation des magasins du portefeuille d'Ascencio. En particulier, 4 des 5 magasins Orchestra du portefeuille d'Ascencio vont poursuivre leurs activités. En ce qui concerne Brantano, Ascencio n'est propriétaire que d'un seul magasin de la chaîne. A ce stade, Ascencio estime à 0,5 millions EUR la perte de loyers annuels des 6 magasins dont la fermeture est effective ou probable. Le processus de relocation de ces cellules est déjà en cours.

A l'issue des 9 premiers mois de l'exercice, les revenus locatifs ont progressé de 5,7% sous l'effet de l'acquisition de 5 supermarchés Casino, et s'élèvent à 32,93 millions EUR, soit une augmentation de 1,76 millions EUR.

Les annulations de loyers consenties dans le cadre de la crise sanitaire (2,04 millions EUR) et les réductions de valeur sur créances commerciales impayées (0,36 millions EUR) ont toutefois annulé l'effet positif de l'augmentation des loyers au 30 juin 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 million EUR et pour lequel, sur le semestre de l'exercice en cours, Ascencio limite ses dépenses aux travaux dont le report ne peut être envisagé.

Avec un ratio d'endettement de 49,5% au 30/06/2020, Ascencio bénéficie d'un bilan solide dans le contexte actuel. La Société dispose de lignes de crédit bancaires confirmées de 338,5 millions EUR, dont seuls 10 millions EUR viennent à échéance au cours des 22 prochains mois et ont déjà été renouvelés. 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.

## Portefeuille immobilier au 30 juin 2020

### Evolution du portefeuille depuis le 30/09/2019

Au 30 juin 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève (hors IFRS 16) à 691,3 millions EUR contre 622,8 millions EUR au 30 septembre 2019.

(000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE (HORS IFRS 16)</b>	<b>622.894</b>	<b>619.029</b>
Acquisitions	87.615	10.427
Cessions	0	-5.316
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	-847
Variation de juste valeur	-19.177	-399
<b>SOLDE DE FIN DE PÉRIODE (HORS IFRS 16)</b>	<b>691.332</b>	<b>622.894</b>
IFRS 16 - Droits d'usage sur terrains	7.174	0
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>698.506</b>	<b>622.894</b>

### Investissements au cours des 9 premiers mois :

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 30/06/2020.

## Taux d'occupation

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,0%.

## Répartition géographique

Au 30 juin 2020, la répartition du portefeuille entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présent est la suivante :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR) (%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	378.478	369.251 53,4%	26.168	97,0%	6,91%
France	309.864	291.351 42,1%	19.188	99,2%	6,19%
Espagne	31.764	30.730 4,4%	1.959	100,0%	6,17%
<b>TOTAL</b>	<b>720.106</b>	<b>691.332 100%</b>	<b>47.315</b>	<b>98,0%</b>	<b>6,57%</b>

## Répartition sectorielle

La répartition des loyers annuels contractuels par secteur d'activité des locataires est la suivante :

Alimentaire	39,6%
Textile / Mode	12,1%
Loisirs	10,6%
Bricolage	9,4%
Meubles - Décoration	8,4%
Electro et multimédia	6,9%
Horeca	2,8%
Autres	10,1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Cette répartition sectorielle offre un profil défensif dans le contexte de la crise sanitaire.

Le secteur de la distribution alimentaire a pu poursuivre ses activités durant la crise et représente 39,6% des loyers contractuels annuels d'Ascencio. 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.

Les secteurs du bricolage et de l'électro-multimédia représentent également un socle important du portefeuille avec 16,3% des loyers annuels. Ces secteurs ont relativement peu souffert de la crise.

Par ailleurs, les sites commerciaux 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.

## Résultats consolidés des 9 premiers mois et du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2019/2020

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2019
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>32.926</b>	<b>31.162</b>
Charges relatives à la location	-2.409	-58
Charges locatives non refacturées	-56	-18
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>30.461</b>	<b>31.086</b>
Charges immobilières	-2.214	-2.474
Frais généraux	-2.991	-2.749
Autres recettes et frais d'exploitation	10	80
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>25.267</b>	<b>25.943</b>
<b>Marge opérationnelle (*)</b>	<b>76,7%</b>	<b>83,3%</b>
Revenus financiers	-	-
Charges d'intérêts	-3.823	-3.330
Autres charges financières	-247	-299
Impôts	-353	-394
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>20.844</b>	<b>21.920</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	963
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-19.177	-1.215
Autre résultat sur portefeuille	-	-
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-19.219</b>	<b>-252</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>412</b>	<b>-5.296</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>135</b>	<b>-158</b>
<b>Impôt sur résultat sur vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>0</b>	<b>1.129</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2.172</b>	<b>17.342</b>
<b>EPRA Earnings par action (EUR)</b>	<b>3,16</b>	<b>3,32</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>0,33</b>	<b>2,63</b>
<b>Nombre total d'actions existantes</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

(\*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 9 à 12.

Sous l'effet de l'acquisition de 5 supermarchés Casino le 6 mars 2020, les **revenus locatifs** progressent de 5,7% et s'élèvent à 32,93 millions EUR contre 31,16 millions EUR pour les 9 premiers mois de l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/06/2020		30/06/2019	
Belgique	19.228	58%	19.054	61%
France	12.232	37%	10.669	34%
Espagne	1.465	4%	1.439	5%
<b>TOTAL</b>	<b>32.926</b>	<b>100%</b>	<b>31.162</b>	<b>100%</b>

Après prise en compte des annulations de loyers liées au Covid-19 (2,0 millions EUR) et des réductions de valeur sur créances (0,4 million EUR), le **résultat immobilier** atteint **30,5 millions EUR** (-2,0% par rapport au 30 juin 2019).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 25,3 millions EUR (25,9 millions EUR au 30 juin 2019), soit une diminution de -2,6%.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 3,82 millions EUR. L'augmentation (+ 0,5 million EUR) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent résulte du financement de l'acquisition des 5 supermarchés Casino.

Le **coût moyen de l'endettement**<sup>2</sup> (marges et coût des instruments de couverture inclus) s'élève à 1,84% (contre 1,90% au 30 juin 2019).

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**<sup>3</sup> du groupe est actuellement de 81% 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 2020 à 20,84 millions EUR, soit une diminution de -4,9% par rapport au 30 juin 2019.

L'**EPRA Earnings par action** s'établit à 3,16 EUR (3,32 EUR/action au 30 juin 2019), en diminution de -4,9%.

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

- + 0,41 millions EUR d'augmentation de juste valeur des instruments de couverture de taux ;
- - 19,18 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement ;
- + 0,14 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 2020, le portefeuille d'immeubles enregistre une baisse de valeur de 19,2 millions EUR résultant

- 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<sup>4</sup> ;
- d'autre part d'une diminution de la valeur du portefeuille de 2,2% à périmètre constant (- 13,5 millions EUR) actée par les experts immobiliers compte tenu l'impact de la crise du Covid-19 sur le secteur du retail non alimentaire et sur la valorisation de ces actifs (taux de capitalisation, VLE).

Compte tenu de ces éléments non monétaires, le **résultat net** s'établit à 2,17 millions EUR au 30 juin 2020 contre 17,34 millions EUR au 30 juin 2019.

---

<sup>2</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 9 à 12.

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

<sup>4</sup> 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).

## Bilan consolidé au 30 juin 2020

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
<b>ACTIF</b>	<b>715.092</b>	<b>635.806</b>
Immeubles de placement	698.506	622.894
Autres actifs non courants	1.549	1.736
Actifs détenus en vue de la vente	0	847
Créances commerciales	4.845	4.107
Trésorerie	3.400	4.650
Autres actifs courants	6.792	1.573
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>715.092</b>	<b>635.806</b>
Fonds propres	342.042	363.124
Dettes financières non courantes	319.152	165.742
Autres passifs non courants	14.388	14.689
Impôts différés	768	903
Dettes financières courantes	26.137	81.430
Autres passifs courants	12.605	9.918

## Valeur d'actif net par action

(000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
VAN IFRS	51,86	55,05
VAN EPRA	53,85	57,13

## Perspectives

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

Le dernier trimestre devrait, sauf imprévu significatif, générer un résultat EPRA supérieur au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent, grâce à la contribution, à hauteur de 1,17 millions EUR, des loyers des 5 supermarchés Casino acquis début mars 2020.

Dès lors, sauf imprévu significatif et sur base de son portefeuille immobilier actuel, les résultats prévisionnels pour l'exercice 2019/2020 devraient permettre la distribution d'un dividende brut comparable à celui de l'exercice précédent.

## Calendrier financier

---

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2020	27 novembre 2020
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2021

---

Pour tout renseignement complémentaire :

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

Secretary General & General Counsel  
Tél : +32 (0) 71.91.95.00  
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

**Michèle DELVAUX**

Chief Financial Officer  
Tél : +32 (0) 71.91.95.00  
michele.delvaux@ascencio.be

**Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer  
Tél : +32 (0) 71.91.95.00  
vincent.querton@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 2018/2019 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

		30/06/2020	30/06/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	25.267	25.943
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	32.926	31.162
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>76,7%</b>	<b>83,3%</b>

### Coût moyen de l'endettement

		30/06/2020	30/06/2019
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		3.736	3.330
Commissions de non utilisation de crédits		184	240
Frais de mise en place des crédits		20	26
Variation de valeur des options CAP		0	15
<b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= A</b>	<b>3.939</b>	<b>3.610</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>285.660</b>	<b>253.894</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= (A x 4/3) / B</b>	<b>1,84%</b>	<b>1,90%</b>

### Ratio de couverture

(000 EUR)		30/06/2020	30/09/2019
Dettes financières à taux fixe		87.275	53.035
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		165.500	107.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		20.000	55.000
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE</b>	<b>= A</b>	<b>272.775</b>	<b>215.535</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE</b>		<b>65.308</b>	<b>31.636</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= B</b>	<b>338.083</b>	<b>247.172</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>80,7%</b>	<b>87,2%</b>

## EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 260 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](http://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

		30/06/2020	30/09/2019
EPRA VAN	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.	355.197	376.827
EPRA VAN par action		53,85	57,13
EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,13%	2,91%
		30/06/2020	30/06/2019
EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	20.844	21.920
EPRA Résultat par action		3,16	3,32
EPRA Ratio des coûts (frais directs de vacances inclus)	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.	23,26%	16,75%
EPRA Ratio des coûts (frais directs de vacances exclus)	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.	22,27%	16,04%

## EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2020	30/06/2019
<b>RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>2.172</b>	<b>17.342</b>
<b>AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT</b>	<b>18.672</b>	<b>4.577</b>
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	19.177	1.215
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	41	-963
(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	-412	5.296
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-135	-971
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
<b>EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)</b>	<b>20.844</b>	<b>21.920</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>3,16</b>	<b>3,32</b>

## EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)</b>	<b>342.042</b>	<b>363.124</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>51,86</b>	<b>55,05</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
<b>VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES</b>	<b>342.042</b>	<b>363.124</b>
<b>A inclure :</b>		
(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
<b>A exclure :</b>		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	12.388	12.800
(v.a) Impôts différés	768	903
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
<b>A inclure/exclure :</b>		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
<b>EPRA NAV (PART DU GROUPE)</b>	<b>355.197</b>	<b>376.827</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>53,85</b>	<b>57,13</b>

## EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2020			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	818	157	0	975
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	24.949	18.960	1.846	45.755
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>3,28%</b>	<b>0,83%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,13%</b>

(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
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>4,14%</b>	<b>1,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,91%</b>

## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/06/2020	30/06/2019
<b>DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS</b>	<b>-7.659</b>	<b>-5.219</b>
Charges relatives à la location	-2.409	-58
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-61	-36
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	18
Frais techniques	-330	-842
Frais commerciaux	-171	-58
Charges et taxes sur immeubles non loués	-328	-221
Frais de gestion immobilière	-1.162	-1.064
Autres charges immobilières	-222	-289
Frais généraux de la société	-2.991	-2.749
Autres revenus et charges d'exploitation	10	80
<b>EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-7.659</b>	<b>-5.219</b>
Charges et taxes sur immeubles non loués	328	221
<b>EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-7.331</b>	<b>-4.998</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>32.926</b>	<b>31.162</b>
<b>EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>23,26%</b>	<b>16,75%</b>
<b>EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>22,27%</b>	<b>16,04%</b>