



## Information réglementée

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

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

### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

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

### DONNÉES PAR ACTION

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

### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

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

### STRUCTURE FINANCIÈRE

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

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

## TABLE DES MATIERES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Présentation .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle .....</b>                       | <b>3</b>  |
| 2.1. Synthèse de l'activité durant le 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice .....     | 3         |
| 2.2. Résultats consolidés du 1 <sup>er</sup> semestre de l'exercice 2020/2021 .....    | 5         |
| 2.3. Bilan consolidé au 31 mars 2021 .....   | 7         |
| 2.4. Le portefeuille immobilier.....   | 8         |
| 2.5. Données consolidées par action.....   | 12        |
| 2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2021 .....                 | 12        |
| 2.7. Principaux risques et incertitudes.....   | 12        |
| 2.8. Perspectives et impact Covid-19.....  | 12        |
| <b>3. Rapport des experts immobiliers .....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1. Experts immobiliers .....   | 13        |
| 3.2. Rapport des experts .....   | 14        |
| <b>4. Ascencio en bourse .....</b>   | <b>17</b> |
| 4.1. Évolution du cours de clôture et de la valeur intrinsèque .....                   | 17        |
| 4.2. Dividende payé .....  | 17        |
| 4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2021 .....                                 | 17        |
| <b>5. États financiers résumés consolidés .....</b>                                    | <b>18</b> |
| 5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2021 .....   | 18        |
| 5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2021 .....                           | 20        |
| 5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie .....                                    | 22        |
| 5.4. État consolidé des variations des capitaux propres .....                          | 23        |
| 5.5. Notes annexes aux états financiers résumés consolidés .....                       | 24        |
| NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables .....                             | 24        |
| NOTE 2 Sources d'incertitudes et jugements comptables liés à la crise du Covid-19..... | 24        |
| NOTE 3 Information sectorielle.....  | 25        |
| NOTE 4 Immeubles de placement.....   | 25        |
| NOTE 5 Catégories et désignation des instruments financiers .....                      | 28        |
| NOTE 6 Dettes financières.....   | 29        |
| NOTE 7 Instruments financiers.....   | 29        |
| NOTE 8 Autres passifs financiers non courants.....                                     | 31        |
| NOTE 9 Résultat net par action .....   | 31        |
| NOTE10 Événements subséquents à la date de clôture du 31/03/2021 .....                 | 31        |
| 5.6. Rapport du Commissaire .....  | 32        |
| <b>6. Déclaration des personnes responsables.....</b>                                  | <b>33</b> |
| <b>7. Informations sur les déclarations prévisionnelles.....</b>                       | <b>33</b> |
| <b>8. Calendrier financier .....</b>   | <b>33</b> |
| <b>9. Fiche informative .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP).....</b>            | <b>35</b> |
| <b>EPRA .....</b>  | <b>36</b> |

## 1. Présentation

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

Active en Belgique, en France et en Espagne, son portefeuille comprend actuellement 106 immeubles qui génèrent des loyers de 46,5 millions EUR en base annuelle. Au 31 mars 2021, la juste valeur du portefeuille s'élève à 699 millions EUR.

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

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

## 2. Rapport de gestion sur la situation semestrielle

### 2.1. Synthèse de l'activité durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice

#### Résultats en augmentation

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

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

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

#### Crise du Covid-19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. Résultats consolidés du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2020/2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La juste valeur des immeubles de placement est globalement stable sur le 1<sup>er</sup> semestre (+ 0,14 millions EUR).

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

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

---

<sup>2</sup>Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 35 à 40.

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

## 2.3. Bilan consolidé au 31 mars 2021

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

### A l'actif

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

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

### Au passif

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

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

Les dettes financières se répartissent en six types de financement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4. Le portefeuille immobilier

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

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

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



## Investissements au cours du premier semestre

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

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

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

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

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



Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, Ascencio a poursuivi la construction d'une nouvelle cellule de 1.504 m<sup>2</sup> pour Maisons du Monde dans son retail park de Chalon-sur-Saône (France). Les travaux se sont terminés en avril 2021 et le nouveau magasin Maisons du Monde ouvrira ses portes à la fin du mois de juin 2021.



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



### **Désinvestissements de l'exercice :**

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

### **Taux d'occupation**

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

Si les portefeuilles belge et français restent relativement stables, le portefeuille espagnol a connu une diminution de son taux d'occupation pour 4.000 m<sup>2</sup> suite au départ de Worten à Valence. Le départ de l'enseigne résulte de la reprise partielle de ses activités en Espagne par MediaMarkt. Pour rappel, Ascencio louait 3 cellules à l'enseigne Worten : à Valence, à Madrid et à Barcelone.

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

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

## Répartition du portefeuille au 31 mars 2021

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

(1) Répartition établie sur base de la juste valeur

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

(2) Répartition établie sur base des loyers contractuels

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

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

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

En Belgique, Ascencio est propriétaire de 41 supermarchés, dont

- 25 exploités par le Groupe Mestdagh (4,30 millions EUR de loyers annuels) ;
- 11 exploités par le Groupe Carrefour (2,96 millions EUR de loyers annuels) ;
- 3 exploités par le Groupe Delhaize (0,87 millions EUR de loyers annuels) ;
- 1 supermarché Aldi et 1 supermarché Lidl (0,30 millions EUR de loyers annuels).

## 2.5. Données consolidées par action

| NOMBRE D'ACTIONS  | 31/03/2021       | 31/03/2020       | 30/09/2020       |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>                         | <b>6.595.985</b> | <b>6.595.985</b> | <b>6.595.985</b> |
| <b>Nombre total d'actions existantes</b>                      | <b>6.595.985</b> | <b>6.595.985</b> | <b>6.595.985</b> |
| <b>RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)</b>                             |                  |                  |                  |
| RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)                                    | 31/03/2021       | 31/03/2020       | 30/09/2020       |
| <b>EPRA Earning (EUR)</b>                                     | <b>2,31</b>      | <b>2,21</b>      | <b>4,46</b>      |
| <b>Résultat net par action (EUR)</b>                          | <b>2,90</b>      | <b>0,81</b>      | <b>1,40</b>      |
| <b>Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)</b>                     |                  |                  |                  |
| Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)                            | 31/03/2021       | 31/03/2020       | 30/09/2020       |
| <b>VAN par action (EUR)</b>                                   | <b>52,18</b>     | <b>52,35</b>     | <b>52,93</b>     |
| Retraitements :   |                  |                  |                  |
| Impôts différés (000 EUR)                                     | 860              | 882              | 832              |
| Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR) | 8.720            | 10.402           | 12.483           |
| <b>Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)</b>                      | <b>353.749</b>   | <b>356.586</b>   | <b>362.445</b>   |
| <b>Valeur d'actif net EPRA par action (EUR)</b>               | <b>53,63</b>     | <b>54,06</b>     | <b>54,95</b>     |

## 2.6. Événements et transactions importants après le 31 mars 2021

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

## 2.7. Principaux risques et incertitudes

Les risques fondamentaux auxquels l'Entreprise est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Annuel 2019-2020. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

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

## 2.8. Perspectives et impact Covid-19

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

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

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

Compte tenu des bons résultats du 1<sup>er</sup> semestre et des performances de son portefeuille, Ascencio estime pouvoir distribuer, sauf imprévu significatif, un dividende comparable à celui de l'exercice précédent.

### **3. Rapport des experts immobiliers**

#### **3.1. Experts immobiliers**

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

- Jones Lang LaSalle (Bruxelles), représenté par Madame Greet Hex ;
- Cushman & Wakefield (Bruxelles), représenté par Monsieur Emeric Inghels ;
- CBRE (Bruxelles), représenté par Monsieur Kevin Van de Velde ;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, France), représenté par Monsieur Patrice Roux ;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Paris, France), représenté par Monsieur Christophe Adam ;
- CBRE (Paris, France), représenté par Madame Béatrice Rousseau ;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Espagne), représenté par Monsieur James Bird.

Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SCA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2020/2021.

### 3.2. Rapport des experts



Bruxelles le 31 mars 2021

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle, CBRE ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne qui font partie de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Ascencio en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus d'Ascencio, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Circle Investment Valuer, Argus Entreprise ou encore Microsoft Excel.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté deux méthodes : la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, de la vacance locative, etc.

Le rendement, utilisé dans les deux méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (future vacance locative, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions jugées comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leurs départements d'investissements.

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

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR).

Les biens belges sont considérés comme un portefeuille.

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2021 s'élève à :

**728.737.000 EUR**  
**(Sept cent vingt-huit millions sept cent trente-sept mille euros)**

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

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France et 2,9%/3,4%/3,9% pour les immeubles détenus en Espagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2021 à :

**698.692.000 EUR**  
**(Six cent nonante-huit millions six cent nonante-deux mille euros)**

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

#### **Opinion de Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2021, la valeur d'investissement à 219.869.597 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 210.434.433 EUR.

#### **Opinion de Jones Lang LaSalle**

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

#### **Opinion de CBRE**

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

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

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



**Emeric Inghels MRICS**  
Partner  
Cushman & Wakefield Belgium



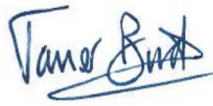
**Greet Hex MRICS**  
Director  
Jones Lang LaSalle Belgium



**Kevin Van de Velde MRICS**  
Director  
CBRE Belgium



**Patrice Roux MRICS, REV**  
International Partner  
Cushman & Wakefield France



**James Bird MRICS**  
Partner  
Cushman & Wakefield Spain



**Christophe Adam MRICS**  
Director  
Jones Lang LaSalle France



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

**Béatrice Rousseau MRICS**  
Director  
CBRE France

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

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

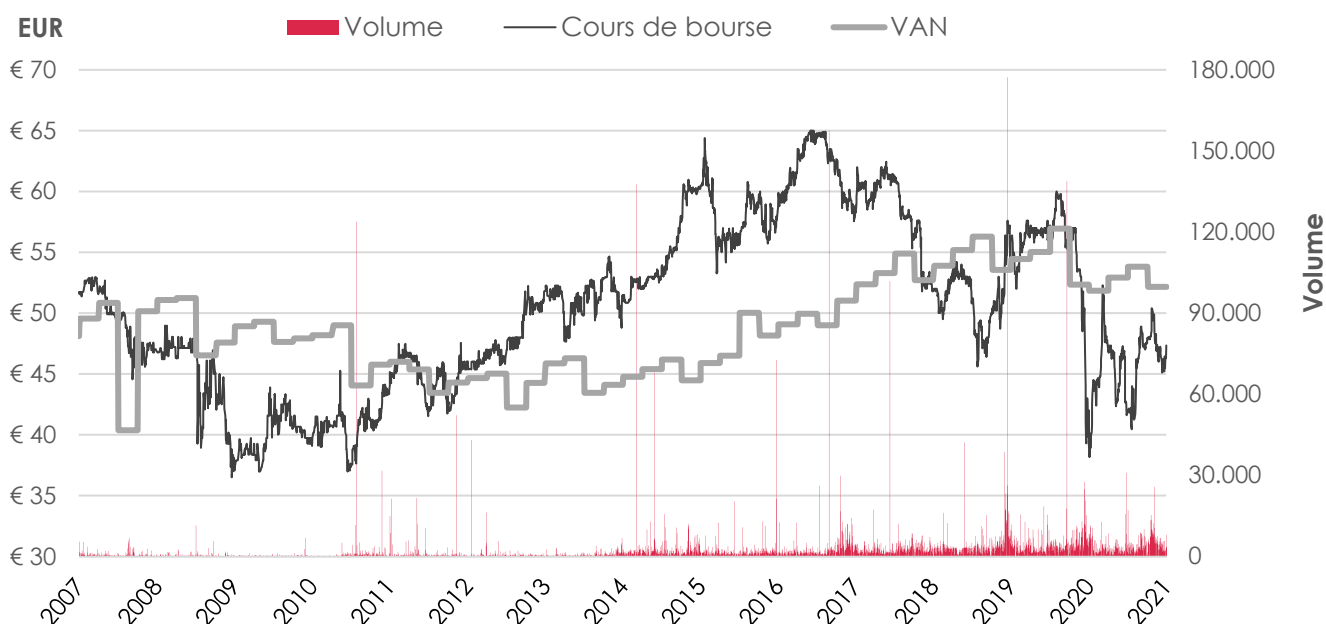
La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, les volumes de transactions et autres éléments pertinents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



## 4. Ascencio en bourse

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

Graphique au 31/03/2021



L'action Ascencio est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles. Elle est reprise dans le Bel Mid Index<sup>4</sup>.

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

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

### 4.2. Dividende payé

L'assemblée générale du 29 janvier 2021 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. En conséquence, l'assemblée a décidé d'attribuer un dividende brut de 3,65 EUR par action. Ce dividende (coupon n° 18) a été mis en paiement le 5 février 2021.

### 4.3. Actionnariat d'Ascencio SCA au 31 mars 2021

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

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

<sup>4</sup> L'indice Bel Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20, ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 55.000 EUR et affichant un taux de rotation d'au moins 15%.

## 5. États financiers résumés consolidés

### 5.1. Bilan consolidé au 31 mars 2021

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

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

## 5.2. État du résultat global consolidé au 31 mars 2021

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

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

### 5.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

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

#### 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.          |                        |                            |
| <b>SOLDE AU 30/09/2019</b>                       | <b>38.659</b> | <b>253.353</b>    | <b>48.460</b> | <b>-10.049</b> | <b>-4.451</b>  | <b>15.803</b> | <b>21.348</b>          | <b>363.124</b>             |
| 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                          |
| <b>SOLDE AU 31/03/2020</b>                       | <b>38.659</b> | <b>253.353</b>    | <b>47.950</b> | <b>-10.031</b> | <b>-13.020</b> | <b>23.034</b> | <b>5.355</b>           | <b>345.301</b>             |

| (000 EUR)  |               |                   | Réserves*     |                |                |               | Résultat de l'exercice | Total des capitaux propres |
|--|---------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|------------------------|----------------------------|
|  | Capital       | Primes d'émission | C.b.          | C.c.           | C.e.           | C.m.          |                        |                            |
| <b>SOLDE AU 30/09/2020</b>                       | <b>38.659</b> | <b>253.353</b>    | <b>47.765</b> | <b>-10.031</b> | <b>-12.964</b> | <b>23.101</b> | <b>9.246</b>           | <b>349.130</b>             |
| Distribution de dividendes                       |               |                   |               |                |                |               | -24.075                | -24.075                    |
| Affectation aux réserves                         |               |                   | -20.520       |                | 316            | 5.374         | 14.829                 | 0                          |
| Augmentation de capital                          |               |                   |               |                |                |               |                        | 0                          |
| Résultat net                                     |               |                   |               |                |                |               | 19.115                 | 19.115                     |
| Autres éléments reconnus dans le résultat global |               |                   | -1            |                |                |               |                        | -1                         |
| Reclassification des réserves                    |               |                   | -100          |                |                | 100           |                        | 0                          |
| Ajustement des réserves                          |               |                   |               |                |                |               |                        | 0                          |
| <b>SOLDE AU 31/03/2021</b>                       | <b>38.659</b> | <b>253.353</b>    | <b>27.144</b> | <b>-10.031</b> | <b>-12.648</b> | <b>28.576</b> | <b>19.115</b>          | <b>344.169</b>             |

\* 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<sup>er</sup> octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la Société clôturés au 31 mars 2021 couvrent la période du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 31 mars 2021. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 10 juin 2021.

Tous les montants exprimés sont en milliers d'euros sauf mention contraire.

#### **Bases de préparation et méthodes comptables**

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (IFRS) et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC ») publiées et effectives au 31 mars 2021 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 modifié par l'arrêté royal du 28 avril 2018 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2019/2020 (pages 135 à 143).

#### **Méthode d'évaluation des immeubles de placement appliquée par les experts (Jones Lang LaSalle – Cushman & Wakefield - CBRE)**

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique. Elle est explicitée en détail dans le Rapport Annuel 2019/2020, sauf en ce qui concerne l'évaluation des immeubles de placement par les experts immobiliers.

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

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

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

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



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

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

### **NOTE 3 Information sectorielle**

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

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

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

### **NOTE 4 Immeubles de placement**

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

Les immeubles de placement comprennent

- les immeubles disponibles à la location (cf point A ci-dessous).
- les projets de développement (cf point B ci-dessous). Les projets de développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Les projets en cours de développement ne font pas partie du calcul du taux d'occupation.
- Le droit d'usage de terrains (IFRS 16).

## A. Immeubles de placement disponibles à la location

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

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location reflète les investissements et les désinvestissements réalisés durant l'exercice, ainsi que la variation de la juste valeur des immeubles.

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

## B. Projets de développement

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

### Valorisation à la juste valeur

Les immeubles de placement sont valorisés à la juste valeur au 31 mars 2021 par les experts indépendants (CBRE, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield). La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus, de laquelle est déduit un abattement pour frais de mutation.

Tous les immeubles de placement ont été classifiés dès la première application de la norme IFRS 13 en catégorie de niveau 3 sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux :

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1
- Niveau 3 : données non-observables

Au cours du premier semestre de l'exercice 2020/2021, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

### Méthodes de valorisation utilisées

Deux méthodes de valorisation sont utilisées par les experts indépendants d'Ascencio pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille : la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, de la vacance locative, etc.

Le rendement, utilisé dans les deux méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance...). Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leur département d'investissements.

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

### C. Droits d'usage de terrains

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

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

## NOTE 5 Catégories et désignation des instruments financiers

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

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

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

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

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

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

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

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux en capital et en intérêts ;
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

## **NOTE 6 Dettes financières**

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

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

## **NOTE 7 Instruments financiers**

Au 31 mars 2021, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 72,0 % d'emprunts à taux flottant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, la Société a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

Au 31 mars 2021, le ratio de couverture est de 83,7 %.

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

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

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

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

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

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

#### **NOTE 8 Autres passifs financiers non courants**

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

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

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

#### **NOTE 9 Résultat net par action**

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

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

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

## 5.6. Rapport du Commissaire

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

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan résumé consolidé clôturé le 31 mars 2021, l'état du résultat global consolidé résumé, le tableau des flux de trésorerie consolidé résumé pour le semestre clôturé à cette date et l'état résumé consolidé de variation des capitaux propres, ainsi que les notes sélectives 1 à 10.

#### **Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée**

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SCA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan résumé consolidé s'élève à 721 089 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 19 115 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

#### **Etendue de l'examen limité**

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

#### **Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SCA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Fait à Anvers, le 10 juin 2021

Le commissaire

**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises SRL**  
**Représentée par Kathleen De Brabander**



## 6. Déclaration des personnes responsables

Le gérant statutaire<sup>5</sup> d'Ascencio SCA déclare qu'à sa connaissance :

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

## 7. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

## 8. Calendrier financier

|   |                  |
|---|------------------|
| Déclaration intermédiaire au 30 juin 2021             | 5 août 2021      |
| Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2021 | 25 novembre 2021 |
| Assemblée générale ordinaire                          | 31 janvier 2022  |

<sup>5</sup> 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<br>Belgique             |
| TÉL                                     | + 32 (71) 91 95 00  |
| E-MAIL                                  | info@ascencio.be  |
| WEB                                     | www.ascencio.be   |
| RPM                                     | Charleroi   |
| NUMÉRO D'ENTREPRISE                     | BE 0881 334 476   |
| DATE DE FONDATION                       | 10 mai 2006   |
| AGRÉMENT EN TANT QUE SIR                | 28 octobre 2014   |
| DURÉE                                   | Indéterminée  |
| COMMISSAIRE                             | DELOITTE Réviseurs d'Entreprises,<br>représenté par Kathleen De Brabander |
| EXPERT IMMOBILIER                       | Jones Lang Lasalle<br>Cushman & Wakefield<br>CBRE                         |
| CLÔTURE DE L'EXERCICE FINANCIER         | 30 septembre  |
| CAPITAL SOCIAL                          | 39.575.910 EUR  |
| NOMBRE D' ACTIONS                       | 6.595.985   |
| COTATION                                | Euronext Brussels   |
| JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER | 699 millions EUR  |
| NOMBRE D'IMMEUBLES                      | 106   |
| TYPE D'IMMEUBLES                        | Immeubles commerciaux de périphérie et autres                             |

Pour tout renseignement complémentaire :

**Aurore ANBERGEN**

Head of IR, Marketing & Communication  
Tél : +32 (0)71 91 95 23  
aurore.anbergen@ascencio.be

**Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer  
Tél : +32 (0)71 91 95 00  
vincent.querton@ascencio.be

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

## RÉCONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)

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

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2019/2020 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

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

### Coût moyen de l'endettement

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

### Ratio de couverture

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

## 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](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

|   |   | 31/03/2021 | 31/03/2020 |
|---|---|------------|------------|
| <b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>                          | Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.  | 15.238     | 14.601     |
| <b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>                    |   | 2,31       | 2,21       |
| <b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b> | Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier. | 19,63%     | 18,15%     |
| <b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b> | Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.   | 18,47%     | 16,83%     |

|                                     |  | 31/03/2021 | 30/09/2020 |
|-------------------------------------|--|------------|------------|
| <b>EPRA NRV (000 EUR)</b>           | L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.   | 383.761    | 391.816    |
| <b>EPRA NRV per share (000 EUR)</b> |  | 58,18      | 59,40      |
| <b>EPRA NTA (000 EUR)</b>           | L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.  | 353.749    | 362.445    |
| <b>EPRA NTA per share (000 EUR)</b> |  | 53,63      | 54,95      |
| <b>EPRA NDV (000 EUR)</b>           | 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    |
| <b>EPRA NDV per share (000 EUR)</b> |  | 51,95      | 52,71      |
| <b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b> | Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. | 5,98%      | 6,23%      |
| <b>EPRA Topped-up NIY</b>           | Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incitatives.  | 6,02%      | 6,28%      |
| <b>EPRA Vacancy Rate</b>            | Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.   | 4,17%      | 2,48%      |

## EPRA EARNINGS

| (000 EUR)   | 31/03/2021    | 31/03/2020    |
|---|---------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS</b>                                      | <b>19.115</b> | <b>5.355</b>  |
| <b>AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT</b>  | <b>-3.878</b> | <b>9.246</b>  |
| (i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente | -143          | 11.622        |
| (ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement  | 0             | 41            |
| (iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente   | 0             | 0             |
| (iv) Taxe sur résultat sur vente  | 0             | 0             |
| (v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill  | 0             | 0             |
| (vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers                                   | -3.763        | -2.398        |
| (vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises                            | 0             | 0             |
| (viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA  | 28            | -20           |
| (ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises                                   | 0             | 0             |
| (x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus                                     | 0             | 0             |
| <b>EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)</b>   | <b>15.238</b> | <b>14.601</b> |
| Nombre d'actions  | 6.595.985     | 6.595.985     |
| <b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>                              | <b>2,31</b>   | <b>2,21</b>   |

## NAV EPRA METRICS

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

- L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.
- L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.
- L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

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

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

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

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

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

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

## EPRA VACANCY RATE

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

| (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       |
| <b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>                        | <b>3,92%</b> | <b>0,82%</b> | <b>0,00%</b> | <b>2,48%</b> |

## EPRA COST RATIOS

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