

Déclaration du Gérant Statutaire Troisième trimestre de l'exercice 2021-2022

Hausse de l'EPRA Earnings portée par l'excellente performance du portefeuille immobilier

Hausse du dividende de l'exercice en perspective

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **EPRA Earnings** : 25,4 millions EUR, en progression de 13,3% par rapport à 22,4 millions EUR au 30/06/2021
- **Résultat net** : 71,7 millions EUR, en hausse de 140% par rapport à 29,9 millions EUR au 30/06/2021

RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 3,85 EUR par action contre 3,40 EUR par action au 30/06/2021
- **EPRA NTA** : 60,63 EUR par action contre 57,37 EUR par action au 30/09/2021

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

- **Juste valeur** : 736,0 millions EUR contre 713,6 millions EUR au 30/09/2021
- **Taux d'occupation EPRA** : 96,4% contre 96,0% au 30/09/2021

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement**¹ : 45,7% contre 47,6% au 30/09/2021

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

Synthèse de l'activité

Dans un contexte macro-économique compliqué, de par la poursuite du conflit en Ukraine et les tendances inflationnistes qui en résultent, Ascencio a réalisé au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2021-2022 des résultats en nette hausse, tant au niveau des résultats opérationnels qu'au niveau des réévaluations de ses actifs immobiliers et financiers.

Les commerces profitent d'une reprise de la consommation et des difficultés du secteur online, les ventes en lignes étant en effet davantage sous pression notamment en raison de l'augmentation des coûts de livraison (liée au prix du carburant ainsi qu'aux coûts d'emballage, des derniers ayant augmenté de 30% à 40%). Les retailers indiquent avoir atteint pour le printemps 2022 des niveaux de ventes comparables à 2019.

Au cours du trimestre écoulé, l'activité locative de la Société a été fructueuse, avec 15 nouveaux baux ou renouvellements de baux au sein du portefeuille, portant sur des surfaces totales de l'ordre de 6.000 m². Depuis le début de l'exercice, le nombre de baux signés s'élève dès lors à 46, pour une surface totale de 34.000 m² (représentant 7,6% de la surface du portefeuille immobilier).

Ascencio a poursuivi au cours du trimestre écoulé sa stratégie de gestion proactive de ses prochaines échéances de financement, afin de veiller à bénéficier à tout moment des disponibilités suffisantes pour soutenir son activité opérationnelle et pour envisager de nouveaux investissements. Elle a en outre procédé à quelques restructurations au sein de son portefeuille d'instruments de couverture, visant à monétiser certaines valorisations positives de ces instruments liées à la montée récente des taux d'intérêt et en réinvestissant les produits générés dans la construction à long terme de sa structure de couverture.

Au niveau réglementaire, Ascencio a franchi une étape importante en optant, au cours du trimestre écoulé, pour le statut Socimi en Espagne. Ce statut, équivalent à celui de SIR en Belgique et de SIIIC en France dont Ascencio bénéficie déjà depuis plusieurs années, permettra dorénavant à la Société d'éviter de subir des frottements fiscaux au sein de ses activités espagnoles. Ce nouveau statut devrait favoriser le développement de ses activités sur ce marché.

Enfin, soucieux d'être un acteur responsable et impliqué, Ascencio a poursuivi ses réflexions stratégiques en matière de gestion environnementale de ses activités et a déjà mis en œuvre certaines initiatives, notamment en publiant pour la première fois un reporting de différents indicateurs de performance sur les aspects ESG de son activité selon les guidelines EPRA sBPR². Cette publication vise à apporter de la transparence aux initiatives ESG prises par Ascencio.

² EPRA sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

Résultats consolidés des trois premiers trimestres de l'exercice 2021/2022

Compte de résultats consolidés au 30 juin 2022

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/06/2022	30/06/2021
REVENUS LOCATIFS	35.770	34.639
Charges relatives à la location	515	-1.328
Loyers à payer sur locaux pris en location	-20	0
Réductions de valeur sur créances	263	-12
Annulation de loyers Covid	271	-1.316
Charges locatives non refacturées	-153	-17
RÉSULTAT IMMOBILIER	36.131	33.294
Charges immobilières	-2.613	-2.684
Frais généraux	-3.231	-3.096
Autres recettes et frais d'exploitation	-1	2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	30.287	27.517
<i>Marge opérationnelle</i>	84,7%	79,4%
Revenus financiers	262	0
Charges d'intérêts	-4.335	-4.379
Autres charges financières	-386	-316
Impôts	-412	-383
EPRA EARNINGS	25.416	22.438
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-159	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	20.956	3.306
Résultat sur le portefeuille	20.797	3.306
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	26.370	4.337
Impôts différés	-877	-170
RÉSULTAT NET	71.706	29.911
EPRA Earnings par action (EUR)	3,85	3,40
Résultat net par action (EUR)	10,87	4,53
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

Les revenus locatifs s'établissent à 35,8 millions EUR, en hausse de 3,3% par rapport aux 9 premiers mois de l'exercice précédent, et ce principalement grâce à l'effet combiné du niveau élevé d'inflation et d'une hausse du taux d'occupation du portefeuille.

Les charges relatives à la location se sont soldées par un produit de 0,5 million EUR, contre une charge de 1,3 million pour l'exercice précédent ; cet effet positif étant lié à l'impact moins important qu'escompté de la pandémie Covid sur les activités de la Société, générant d'importantes reprises de provisions pour créances douteuses ou pour annulations de loyer au cours du présent exercice.

Le résultat immobilier s'établit dès lors à 36,1 millions EUR, en hausse de 8,5% par rapport aux 33,3 millions EUR générés au 30/06/2021.

Les charges immobilières ainsi que les frais généraux ont connu une grande stabilité par rapport à l'exercice précédent, ceci illustrant l'attention que porte Ascencio à contrôler ses coûts dans le contexte économique actuel.

Le résultat financier est également resté stable par rapport à l'exercice précédent en ce qui concerne les charges financières récurrentes, tandis qu'un résultat positif de 0,3 million EUR a été enregistré au cours de la période écoulée relatif à des plus-values réalisées lors de restructurations d'instruments financiers de couverture.

Au niveau des charges financières, l'évolution s'explique par la relative stabilité tant de l'endettement financier moyen (336 millions EUR au 30/06/2022 contre 333 millions EUR au 30/06/2021) que du coût moyen de financement (1,80% au 30/06/2022 contre 1,84% au 30/06/2021) au cours des périodes considérées.

Tenant compte de ces évolutions et après déduction des charges fiscales sur les actifs français et de reliquats de charges fiscales sur les actifs espagnols (Ascencio Iberia ayant opté pour le statut Socimi applicable dès le début de l'exercice en cours), l'EPRA Earnings s'établit à 25,4 millions EUR au 30/06/2022, en hausse de 13,3% par rapport aux 22,4 millions EUR générés au 30/06/2021. Par action, celui-ci passe donc à 3,85 EUR, par rapport à 3,40 EUR pour les 9 premiers mois de l'exercice précédent.

Au niveau de la réévaluation du portefeuille immobilier, l'évolution à la hausse des valeurs se poursuit, celle-ci s'élevant à + 21,0 millions EUR (+ 2,9%) au 30/06/2022. Cette tendance illustre l'appétit manifesté tant par les retailers que par les investisseurs pour les actifs immobiliers commerciaux alimentaires et de périphérie dont la résilience n'est plus à démontrer.

Enfin, du fait de la remontée significative des taux amorcée depuis quelques mois, le portefeuille d'instruments financiers de couverture poursuit sa forte évolution positive de valeur, celle-ci ayant augmenté de 26,4 millions EUR depuis le début de l'exercice en cours. La majeure partie de ces instruments bénéficie à l'heure actuelle de valeurs positives, ce qui a très rarement été le cas au cours des années précédentes lorsque les taux d'intérêt évoluaient selon une tendance baissière vers des niveaux négatifs. En date du 30/06/2022, le ratio de couverture de la Société s'élève à 91,7%, ce ratio élevé permettant à la Société de réduire la volatilité de ses charges financières et ainsi de limiter l'impact négatif d'une hausse significative des taux d'intérêt sur son résultat financier.

Tenant compte de tous ces éléments, le résultat net de la Société s'élève à 71,7 millions EUR, en hausse significative (+ 140%) par rapport aux 29,9 millions EUR générés au 30/06/2021. Le résultat net par action s'établit quant à lui à 10,87 EUR contre 4,53 EUR au 30/06/2021.

Bilan consolidé au 30 juin 2022

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/06/2022	30/09/2021
ACTIF	768.913	728.076
Immobilisations incorporelles	20	0
Immeubles de placement	735.983	713.601
Autres actifs non courants	20.904	1.400
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.360
Créances commerciales	1.883	5.773
Trésorerie	4.106	3.707
Autres actifs courants	6.018	2.236
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	768.913	728.076
Fonds propres	418.063	370.353
Dettes financières non courantes	235.820	278.822
Autres passifs non courants	2.562	10.275
Impôts différés	2.151	1.275
Dettes financières courantes	99.522	55.060
Autres passifs courants	10.794	12.291

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 30/06/2022 à un montant de 736,0 millions EUR, en hausse par rapport à sa valeur au 30/09/2021. Depuis le début de l'exercice en cours, le portefeuille a évolué de la manière suivante :

IMMEUBLES DE PLACEMENT (000 EUR)	30/06/2022	30/09/2021
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION		
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE	713.601	693.926
Investissements	1.016	3.476
Acquisitions	0	6.382
Transferts de rubriques	0	-18
Variations de juste valeur	20.956	9.835
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE	735.573	713.601
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT		
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE	0	0
Investissements	410	0
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE	410	0
IMMEUBLES DE PLACEMENT	735.983	713.601

Outre l'augmentation de valeur de 21,0 millions EUR évoquée précédemment, le portefeuille immobilier de la Société a fait l'objet d'investissements pour un montant de 1,0 million EUR, principalement pour finaliser le redéveloppement des façades du retail park de Messancy (Belgique) ainsi que pour le démarrage de plusieurs programmes de rénovation de toitures et l'accueil de plusieurs locataires (Messancy, Genval, Gosselies, ...).

La Société a en outre démarré au cours du présent exercice un programme d'extension de son supermarché Carrefour Mestdagh situé à Ottignies (Belgique), dont le budget total est estimé à 1,5 million EUR. Les travaux relatifs à ce projet, dont la finalisation est prévue au cours du prochain exercice et dont le montant s'établit à 0,4 million EUR au 30/06/2022, ont été comptabilisés dans la rubrique des projets de développement.

Les autres actifs non courants reprennent principalement le portefeuille d'instruments financiers de couverture, dont la valeur positive s'élève à 20,4 millions EUR au 30/06/2022, tandis que cette valeur était majoritairement négative au 30/09/2021 et donc enregistrée à cette date au bilan dans la rubrique des autres passifs non courants.

Les fonds propres de la Société ont significativement augmenté, passant de 370,4 millions EUR au 30/09/2021 à 418,1 millions EUR au 30/06/2022, et ce malgré la distribution d'un dividende de 24,4 millions EUR au cours de l'exercice. Au 30/06/2022, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 63,38 EUR, tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 60,63 EUR (contre respectivement 56,15 EUR et 57,37 EUR au 30/09/2021).

Enfin, le total des dettes financières (courantes et non courantes) s'élève à 335,3 millions EUR au 30/06/2022 contre 333,9 millions EUR au 30/09/2021. Au 30/06/2022, la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 3,1 ans (contre 3,7 ans au 30/09/2021). On peut constater que le solde de la rubrique des dettes financières courantes a augmenté au cours du présent exercice. Outre les émissions de billets de trésorerie (48,5 millions EUR en cours au 30/06/2022), cette rubrique comporte également plusieurs financements bancaires dont les échéances interviendront au cours des 12 prochains mois. Comme indiqué ci-avant, la Société a toujours adopté une démarche proactive quant au renouvellement de ses lignes de crédit et des discussions avancées

sont d'ailleurs en cours à la date du présent communiqué quant au renouvellement de ces dettes échéant dans l'année, avec pour certaines de ces discussions un objectif de finalisation d'ici la fin du présent exercice.

Tenant compte de cette structure de financement, la Société bénéficie de 117 millions EUR de lignes de crédit disponibles (i) pour couvrir la totalité de ses émissions de billets de trésorerie en cours (48,5 millions EUR), (ii) pour permettre le financement de la distribution du prochain dividende, et (iii) pour participer au financement des activités opérationnelles et d'éventuelles opérations de croissance.

Au 30/06/2022, le ratio d'endettement de la Société s'établit à 45,7%, en baisse par rapport au ratio de 47,6% en date du 30/09/2021.

Aspects réglementaires

Pour rappel, Ascencio a réalisé son entrée sur le marché espagnol au cours de l'année 2016 avec l'acquisition de surfaces commerciales dans des retail parks situés à Barcelone, Madrid et Valence. Ces acquisitions ont été réalisées au travers d'une société immobilière nouvellement constituée, avec pour objectif d'obtenir pour cette société le statut de Socimi (comparable aux statuts SIR en Belgique et SIIC en France) afin de préserver la relative transparence fiscale en vigueur au sein du groupe.

Cependant, il est apparu que ce statut était extrêmement difficile à obtenir pour une société belge bénéficiant pourtant déjà d'un statut comparable en Belgique, du fait des critères fixés par l'administration espagnole pour octroyer ce statut. Dès lors, la filiale immobilière espagnole d'Ascencio opérait depuis 2016 sous la forme d'une société immobilière classique exposée au paiement d'un impôt espagnol sur son résultat, ce qui pénalisait la capacité d'Ascencio à pouvoir investir sur ce marché.

Au cours du présent exercice en cours et grâce à plusieurs évolutions réglementaires récentes, Ascencio a pu répondre aux critères requis par l'administration espagnole et a dès lors opté pour le régime Socimi au niveau de sa filiale espagnole, et ce dès le début de l'exercice 2021/2022. Ce statut permet d'exonérer les bénéfices générés par la filiale espagnole de tout prélèvement fiscal à la source, ce qui améliore la compétitivité d'Ascencio sur ce marché.

La Société ambitionne dès lors de renforcer sa présence en Espagne au cours des prochaines années par l'acquisition d'ensembles immobiliers correspondant à sa stratégie et répondant à ses critères de qualité.

Gouvernance d'entreprise

Ascencio a renouvelé au cours du trimestre écoulé les mandats de 3 de ses administrateurs, à savoir Mesdames Stéphanie Boniface et Alexandra Leunen, ainsi que Monsieur Olivier Beguin. Ascencio a également le plaisir d'annoncer l'arrivée au sein de son conseil d'administration de Monsieur Gérard Lavinay en tant qu'administrateur indépendant. Fort de son expérience de près de 40 ans au sein du Groupe Carrefour, Monsieur Lavinay apportera encore davantage d'expertise à Ascencio notamment dans le secteur commercial alimentaire. Ascencio tient enfin à remercier Monsieur Amand-Benoît D'hondt, dont le mandat est arrivé à son terme, pour sa contribution au développement de la Société au cours des dernières années.

Perspectives

L'excellente gestion du portefeuille d'Ascencio durant l'exercice en cours laisse présager des résultats annuels en nette hausse par rapport à l'exercice précédent. Ces résultats illustrent la pertinence de la stratégie immobilière poursuivie par Ascencio, avec cette spécialisation dans l'investissement en immobilier commercial alimentaire et de périphérie (retail parks) dont la résilience n'est plus à démontrer.

Dans ce contexte, la Société estime pouvoir distribuer, sauf imprévu significatif, un dividende en hausse importante par rapport à celui de l'exercice précédent. Cette hausse constituerait la huitième hausse de dividende consécutive, illustrant le souci qu'apporte la Société à honorer la confiance témoignée par ses actionnaires et par ses autres parties prenantes. Le montant du dividende 2021/2022 qui sera proposé à la prochaine assemblée générale des actionnaires sera défini et annoncé lors de la publication des résultats annuels de la Société.

Enfin, forte de sa bonne connaissance du marché et de sa capacité financière, Ascencio est en position de saisir des opportunités d'investissement qui devraient se présenter.

Calendrier financier

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2022	24 novembre 2022 (17h40)
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2023 (14h30)

Pour tout renseignement complémentaire :

Aurore ANBERGEN

Head of IR, Marketing & Communication

Tél : +32 (0)71.91.95.23

aurore.anbergen@ascencio.be

Cédric BIQUET

Chief Financial Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

cedric.biquet@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

vincent.querton@ascencio.be

À propos d'Ascencio :

Active en Belgique, en France et en Espagne, Ascencio est une Société Immobilière Réglementée (SIR publique) spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées en périphérie des villes.

Ascencio se caractérise par son portefeuille hybride, composé principalement de supermarchés et de retail parks.

Cotée sur Euronext Bruxelles depuis 2007, Ascencio développe une politique cohérente visant à optimiser ses résultats dans la durée et à garantir une rentabilité stable à tous ses actionnaires.

