



Communiqué de Presse — Résultats Annuels 2021/2022

**EXCELLENTS RÉSULTATS ANNUELS
& HAUSSE DE 6,8% DU DIVIDENDE
PROPOSÉ A 3,95 EUR PAR ACTION**

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **REVENUS LOCATIFS:** 47,8 millions EUR, en progression de 3,4 % par rapport à 46,3 millions EUR au 30/09/2021
- **EPRA EARNINGS:** 33,8 millions EUR, en hausse de 10,5 % par rapport à 30,6 millions EUR au 30/09/2021
- **EPRA EARNINGS PAR ACTION:** 5,12 EUR contre 4,63 EUR au 30/09/2021
- **RÉSULTAT NET:** 90,7 millions EUR contre 45,7 millions EUR au 30/09/2021, soit une hausse significative de 99 %

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE:** 738,9 millions EUR contre 713,6 millions EUR au 30/09/2021
- **RATIO D'ENDETTEMENT¹:** 44,9 %, en baisse significative par rapport à 47,6 % au 30/09/2021
- **EPRA NTA PAR ACTION:** 62,35 EUR contre 57,37 EUR au 30/09/2021

DIVIDENDE

- **HAUSSE DU DIVIDENDE POUR LA HUITIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE:** proposition de distribution d'un dividende brut de 3,95 EUR par action, en hausse de 6,8% par rapport à celui de l'exercice précédent (3,70 EUR par action)

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Le 24 novembre 2022
Sous embargo jusqu'à 17h40

50,7 €
COURS
DE BOURSE

96,5 %
TAUX
D'OCCUPATION EPRA

6,43 %
RENDEMENT BRUT
DU PORTEFEUILLE

115 EUR/M²
LOYER
MOYEN

7,8 %
RENDEMENT BRUT
DU DIVIDENDE



FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS EN FORTE CROISSANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Au cours de l'exercice écoulé, la crise sanitaire n'a plus eu qu'un impact mineur sur les activités opérationnelles d'Ascencio mais le conflit a éclaté entre la Russie et l'Ukraine. Il entraîne des répercussions importantes notamment une augmentation significative de l'inflation au sein des pays de l'Eurozone, avec des taux annuels constatés en octobre 2022 autour de 12% pour la Belgique, 6% pour la France et 7% pour l'Espagne.

Pour combattre cette hausse de l'inflation, les Banques Centrales ont graduellement mis fin à leurs politiques monétaires accommodantes en procédant à une remontée graduelle de leurs taux directeurs, ce qui impacte les conditions de financement et les valorisations boursières des entreprises.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier commercial alimentaire et de périphérie, dans lequel évolue Ascencio, a su tirer son épingle du jeu. En effet, après avoir souffert, au moment de l'apparition de la crise sanitaire Covid-19, de la perception négative dont a fait l'objet le marché de l'immobilier commercial dans son ensemble, Ascencio a pu démontrer la résilience de son portefeuille ayant pour spécificité de proposer des réponses aux besoins primaires des consommateurs (alimentation, aménagement de la maison, sports et loisirs, ...).

Le type d'immobilier commercial proposé par Ascencio pratique des niveaux de loyers bas pour ses locataires et des niveaux de rendement élevés dans ses valorisations ; il est dès lors moins rapidement et moins fortement impacté dans un contexte d'inflation et de taux d'intérêt en augmentations significatives.

Ce phénomène est illustré et commenté ci-dessous dans la présentation de résultats annuels 2021/2022 en forte croissance. Celle-ci se manifeste tant sur le plan des résultats opérationnels (+10,5% / +3,1 millions EUR par rapport à l'exercice précédent) que des valorisations de son portefeuille immobilier (+3,3% / +23,8 millions EUR) et de ses instruments financiers de couverture (+38,1 millions EUR).

ACTIVITE OPÉRATIONNELLE

Ascencio a connu une activité locative soutenue confirmant à nouveau l'attrait des retailers pour le commerce de périphérie. En effet, 38 locations ont été conclues (20 nouveaux baux signés et 18 baux renouvelés), représentant un total d'environ 31.500 m2, soit environ 7% de la surface du portefeuille immobilier, à des loyers en moyenne supérieurs d'environ 6% par rapport à la valeur locative estimée et de 3% par rapport aux précédents loyers des surfaces concernées.

Cette activité locative a notamment été concrétisée :

- En Belgique :
 - à Couillet « Bellefleur » (Belgique) : 8 baux ont été renouvelés et un nouveau bail a été signé (Pro Duo) ;
 - à Genval : 5 nouveaux baux ont été conclus (Okaidi, Fox&Cie, Batopin, Madame Charlotte et Bombay Pékin) ;
 - à Gosselies : 2 nouveaux baux (Aforest et Agrivaux) et une extension (BeOne) ont été signés ;
 - à Hannut : 3 nouveaux baux ont été signés (Pro Duo, Pronti et Bio Planet) ;
 - à Messancy : 2 nouveaux baux signés (Baby Kid pour deux cellules commerciales et Cuisines Morel) ;
 - à Morlanwelz : un nouveau bail (Moon Coffee) et 2 renouvellements signés.
- En France :
 - à Chalon : un nouveau bail (Comme j'aime) et un renouvellement signés ;
 - Crèches : 3 nouveaux baux signés (Piwi'z, Vertbaudet et Deichmann) ;
 - à Chanas : un nouveau bail signé (Sport 2000) ;
 - à Rots : 3 renouvellements conclus ;
 - à Saint-Aunès : 3 renouvellements conclus.

Ascencio a en outre conclu 12 baux de courte durée, principalement pour garder une flexibilité d'occupation dans des immeubles concernés à court terme par des projets de rénovation ou de redéveloppement.

Cette activité locative importante a permis de consolider le taux d'occupation EPRA du portefeuille immobilier de la Société ; celui-ci s'établissant à 96,5% au 30 septembre 2022, par rapport à 96,0% au terme de l'exercice précédent.

En termes d'investissements Ascencio a réalisé pour 1,5 million EUR de travaux, correspondant principalement à la finalisation du programme de rénovation des façades de Messancy (Belgique), au démarrage du programme d'extension du supermarché d'Ottignies (Belgique) et à la réalisation de travaux d'aménagement de surfaces pour y accueillir de nouveaux locataires.

Ascencio a également finalisé la cession de son immeuble situé à Sint-Niklaas (Belgique) pour un montant de 1,5 million EUR, pour lequel un compromis de vente avait été signé au cours de l'exercice 2020/2021. Cette cession, réalisée en ligne avec la juste valeur de l'immeuble, a généré, en tenant compte des frais de transaction, une moins-value réalisée de l'ordre de 0,2 million EUR.

Le portefeuille client a été marqué par un fait important, à savoir la reprise de la SA Mestdagh par le groupement Les Mousquetaires, acteur majeur dans le commerce alimentaire représentant, entre autres, l'enseigne Intermarché. Les 23 supermarchés Mestdagh présents dans le portefeuille d'Ascencio passeront par conséquent dès 2023 sous cette bannière. Ascencio accueille avec enthousiasme ce nouveau locataire, qui représentera à terme près de 10% des revenus locatifs consolidés de la Société.

En termes de valorisations immobilières, l'activité locative soutenue dans le secteur de l'immobilier commercial de périphérie ainsi que l'intérêt accru des investisseurs pour ce type d'immobilier bénéficiant de paramètres de marché confortables (niveaux de loyers faibles et de rendements élevés) génèrent un impact positif important sur la valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio. Le portefeuille consolidé d'Ascencio a connu une variation de valeur positive de 23,8 millions EUR (+3,3%) au cours de l'exercice écoulé, par rapport à une hausse de 9,8 millions EUR (+1,4%) au cours de l'exercice précédent. Il est à noter que ces hausses de valeur cumulées compensent largement les baisses de valeur (-2,9%/ -20,5 millions EUR) qui avaient été constatées lors de l'exercice 2019/2020 suite à la crise sanitaire Covid-19.

POLITIQUE ESG

Consciente de l'importance d'intégrer davantage les enjeux environnementaux dans sa stratégie immobilière, Ascencio a travaillé à la structuration de sa politique ESG autour de ses trois piliers constitutifs, à savoir les aspects environnementaux, sociétaux et de gouvernance de ses activités.

Le succès de l'implémentation de cette politique passe également par la transformation digitale de l'Entreprise ; lequel processus de transformation a démarré au cours de l'exercice écoulé.

La volonté d'Ascencio d'implémenter cette stratégie et de la communiquer s'est déjà illustrée par la publication au mois de juin 2022 d'un premier reporting d'indicateurs de performance sur différents aspects ESG selon les guidelines EPRA sBPR, pour lequel Ascencio a remporté plusieurs distinctions (Silver Award et Most improved Award) octroyées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a, en outre, pris les initiatives suivantes :

Au niveau environnemental :

1. En commençant par son portefeuille français, la Société a lancé le processus d'installation d'un outil de collecte des mesures de consommations énergétiques de ses bâtiments. Le relevé systématique de ces mesures, suivi de leur analyse, permettront à la Société de disposer d'une vue plus objective sur la performance énergétique de ses immeubles.
2. Plusieurs programmes d'installation de bornes de rechargement électrique de véhicules ont été réalisés par Ascencio, tant dans les retail parks de Messancy (Belgique) et de Saint-Aunès (France) qu'au siège social de Gosselies (Belgique), en vue de servir ses locataires, son personnel et les visiteurs de ses sites.
3. La Société a développé un programme d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture d'immeubles, qui permettront la production d'électricité verte utilisable par les locataires à des prix inférieurs au coût énergétique actuel.

Au niveau sociétal :

1. L'organisation d'une politique de télétravail pour son équipe;
2. La mise en place pour ses collaborateurs d'une politique de mobilité favorisant l'électro-mobilité : les véhicules de société sont désormais hybrides ou électriques et la Société fournit les solutions de recharge appropriées aux membres de l'équipe, tant au bureau qu'à domicile ;
3. Le développement d'un programme de formations internes et externes visant le développement des compétences des collaborateurs. Cette attention particulière portée par Ascencio à la formation s'est aussi illustrée par l'accueil au cours de l'exercice écoulé d'une stagiaire en entreprise dans le cadre de son travail de fin d'étude.

Au niveau de la gouvernance :

1. L'adaptation de la politique de rémunération des membres du comité exécutif de la Société, incluant notamment des critères de mise en œuvre de la politique ESG au sein de l'Entreprise ;
2. La création d'une fonction de directeur « Operations & ESG » pour accompagner le développement et l'implémentation de la politique ESG au sein du portefeuille immobilier.

ACTIVITE FINANCIERE

Ascencio a poursuivi le renforcement de sa structure d'endettement en concluant plusieurs opérations de financements:

- la conclusion en décembre 2021 d'une nouvelle ligne de crédit bancaire de type 'Term loan', d'un montant de 10 millions EUR, auprès de la Caisse d'Epargne Hauts de France, pour une durée de 5 ans ;
- la réalisation avec succès en mars 2022 d'une première émission obligataire sous la forme de placement privé pour un montant total de 25 millions EUR pour une durée moyenne de 4 ans. Cette opération constitue un évènement important pour la Société car elle lui permet de diversifier davantage ses sources de financement auprès d'investisseurs institutionnels importants ainsi que d'illustrer la confiance de ceux-ci dans la stratégie immobilière poursuivie par Ascencio et dans la performance de son portefeuille.
- la conclusion en septembre 2022 de deux renouvellements de crédits bancaires de type 'Revolving' pour des montants respectifs de 20 millions EUR et de 15 millions EUR avec les banques BNP Paribas Fortis et ING, pour des durées de 7 ans et de 5,25 ans.

En conséquence, Ascencio bénéficie au 30 septembre 2022 de lignes de financement non utilisées et donc disponibles pour un montant total de 78,3 millions EUR, qui permettent à la Société de financer le dividende à distribuer au cours du premier trimestre 2023, de couvrir ses besoins de fonctionnement et les investissements à réaliser au sein de son portefeuille, et enfin de disposer d'une capacité financière suffisante pour participer au financement d'opérations d'investissements qui viendraient à se concrétiser. Au 30 septembre 2022, la conclusion de ces opérations de financement permet à la Société de disposer d'une structure d'endettement d'une durée résiduelle moyenne de de 3,3 années, contre 3,7 années au 30 septembre 2021.

Dans le cadre de la gestion de sa couverture des taux d'intérêt, la Société a procédé au cours de l'exercice écoulé à plusieurs restructurations de son portefeuille d'instruments dérivés, lui permettant au 30 septembre 2022 de disposer d'un ratio de couverture de 95,5%, supérieur à l'objectif minimum de couverture que la Société s'est fixé.

Fort de ses structures d'endettement et de couverture de taux, le coût moyen de financement s'établit sur l'exercice écoulé à 1,80%, stable par rapport aux 1,81% constaté au cours de l'exercice précédent.

RESULTATS CONSOLIDES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021/2022

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
REVENUS LOCATIFS	47.849	46.285
Réductions de valeur sur créances	684	-1.371
Récupération de charges immobilières	681	602*
Charges locatives non refacturées	-108	-89*
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-239	32*
RÉSULTAT IMMOBILIER	48.867	45.460
Charges immobilières	-4.004	-4.154*
Frais généraux	-4.481	-4.057
Autres recettes et frais d'exploitation	-1	-12
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	40.381	37.236
<i>Marge opérationnelle²</i>	84,4%	80,4%
Revenus financiers	134	0
Charges d'intérêts	-5.710	-5.881
Autres charges financières	-554	-427
Impôts	-477	-372
EPRA EARNINGS	33.773	30.555
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-159	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23.800	9.835
Résultat sur le portefeuille	23.641	9.835
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	38.135	5.704
Impôts différés	-4.896	-443
RÉSULTAT NET	90.653	45.652
EPRA Earnings par action (EUR)	5,12	4,63
Résultat net par action (EUR)	13,74	6,92
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

* La société a effectué plusieurs reclassifications au sein de certaines rubriques² du compte de résultats au cours de l'exercice 2021/2022. Dans un souci de comparabilité, ces reclassifications ont aussi été enregistrées sur l'exercice 2020/2021 sans avoir d'impact ni sur l'EPRA Earnings ni sur Résultat net.

² Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin de ce communiqué

Les **revenus locatifs** de l'exercice, avant impact Covid, s'élèvent à 47,85 millions EUR, en hausse de 3,4 % par rapport aux 46,29 millions EUR de l'exercice 2020/2021.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2022		30/09/2021	
Belgique	26.152	55%	25.011	54%
France	19.781	41%	19.314	42%
Espagne	1.917	4%	1.960	4%
TOTAL	47.849	100%	46.285	100%

La croissance de ces revenus, constatée tant en Belgique qu'en France, résulte de l'effet combiné de l'inflation importante qui se reflète progressivement dans l'indexation des loyers et de la bonne gestion locative des immeubles, permettant de les maintenir à un haut degré d'occupation. La baisse des revenus locatifs en Espagne résulte quant à elle du vide locatif existant au sein de l'immeuble de Valence, couvert par l'effet d'une garantie locative jusqu'au 30 juin 2022 mais ne générant plus de revenus sur le dernier trimestre de l'exercice écoulé. Hors changement de périmètre, l'évolution 'like-for-like' des revenus locatifs s'établit à +2,4% par rapport à l'exercice précédent.

Les **charges relatives** à la location se révèlent négatives au cours de l'exercice (-0,7 million EUR), contre un total de charges positif de 1,4 million EUR pour la période comparable de l'exercice précédent. Cette rubrique du compte de résultats enregistre principalement :

- l'impact des abattements de loyers octroyés de manière sélective aux locataires ayant été durement touchés par les fermetures obligatoires imposées dans le cadre de la gestion de la pandémie Covid. Alors que des abattements avaient été effectivement octroyés au cours de l'exercice précédent ou prudemment estimés pour des discussions en cours ou à venir (+1,3 million EUR au total), il est apparu que cet impact s'est révélé plus limité qu'initialement attendu, générant ainsi des reprises de provisions au cours de l'exercice écoulé (-0,5 million EUR) ;
- l'impact des réductions de valeur et des reprises de réductions de valeur sur créances commerciales, dont le solde net au 30 septembre 2022 s'élève à un produit de - 0,2 million EUR (contre une charge de +0,1 million EUR pour l'exercice précédent).

Ces différents éléments, auxquels s'ajoutent les récupérations de charges immobilières et les charges locatives et taxes non refacturées, permettent au **résultat immobilier** d'atteindre 48,87 millions EUR au 30 septembre 2022, en hausse de 7,5% par rapport aux 45,46 millions EUR de l'exercice précédent.

Les **charges immobilières** diminuent légèrement par rapport à l'exercice précédent (-3,6%), en raison principalement d'une baisse des frais techniques par rapport à l'exercice précédent.

Les **frais généraux** augmentent de 10,5% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse est principalement due à l'effet combiné (i) du renforcement de l'équipe intervenu au cours des deux derniers exercices, (ii) de la hausse des frais de déplacements liée à un retour à la normal de la fréquence des voyages d'affaires après la période de crise sanitaire et (iii) de la hausse des honoraires encourus dans l'étude de projets d'investissements non concrétisés et dans le processus d'obtention du statut fiscal Socimi en Espagne.

Après déduction de ces charges immobilières et frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 40,38 millions EUR, en hausse de 8,5% par rapport aux 37,24 millions EUR de l'exercice précédent). **La marge opérationnelle**³ s'établit quant à elle à 84,4% (contre 80,4% pour l'exercice précédent).

Les revenus financiers enregistrent des plus-values réalisées pour un montant total de 0,1 million EUR (contre 0,0 million EUR pour l'exercice précédent) suite à la revente d'instruments dérivés à des valeurs supérieures à leurs valeurs comptables dans le cadre de la restructuration du portefeuille d'instruments de couverture.

³ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin de ce communiqué

Les charges d'intérêts et autres charges financières, en ce compris les commissions de réservation de crédits et les flux de trésorerie générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent au total à 6,26 millions EUR au 30 septembre 2022, par rapport aux 6,31 millions EUR de l'exercice précédent. Cette stabilité est le résultat de l'effet combiné d'un endettement moyen (329,5 millions EUR contre 334,1 millions EUR pour l'exercice précédent) et d'un coût moyen de financement³ (1,80% contre 1,81%) constants au cours des deux exercices considérés.

Les **charges fiscales** augmentent par rapport à l'exercice précédent par l'effet combiné (i) d'une hausse de ces charges en France du fait des bonnes performances opérationnelles de ce portefeuille et à l'absence de crédits d'impôt sur l'exercice écoulé, et (ii) 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).

Sur cette base, l'**EPRA Earnings** s'établit à 33,77 millions EUR au 30 septembre 2022, en hausse de 10,5% par rapport aux 30,56 millions EUR générés au terme de l'exercice précédent. Par action, l'EPRA Earnings passe donc à 5,12 EUR, par rapport à 4,63 EUR au 30 septembre 2021.

L'exercice écoulé a été très favorable en termes de **réévaluations** pour la Société, tant au niveau de la **juste valeur des immeubles** qui a connu une hausse significative hors investissements de + 23,8 millions EUR (contre + 9,8 million EUR au 30 septembre 2021) qu'au niveau de la **juste valeur des instruments financiers de couverture** (+ 38,1 millions EUR contre +5,7 millions EUR au cours de l'exercice précédent). La Société a en outre procédé à une réestimation de ses dettes **d'impôts différés**, tant sur ses activités françaises qu'espagnoles, générant une charge complémentaire de 4,9 millions EUR (contre 0,4 million EUR au terme de l'exercice précédent).

Tenant compte de ces réévaluations et de la moins-value de réalisation générée sur la cession de l'actif de Sint-Niklaas, le **résultat net consolidé** de l'exercice s'établit à 90,65 millions EUR, en hausse significative de 99% par rapport aux 45,65 millions EUR du 30 septembre 2021.

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2022

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
ACTIF	783.312	728.076
Immobilisation incorporelles	24	0
Immeubles de placement	738.933	713.601
Autres actifs non courants	31.549	1.400
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.360
Actifs financiers courants	885	0
Créances commerciales	4.956	5.773
Trésorerie	4.356	3.707
Autres actifs courants	2.611	2.236
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	783.312	728.076
Fonds propres	437.011	370.353
Dettes financières non courantes	268.677	278.822
Autres passifs non courants	2.476	10.275
Impôts différés	6.170	1.275
Dettes financières courantes	58.038	55.060
Autres passifs courants	10.939	12.291

ACTIF

L'actif du bilan de la Société est constitué à 94% du portefeuille **d'immeubles de placement**, dont la juste valeur totale (investissements et projets de développement compris) s'élève au 30 septembre 2022 à 738,9 millions EUR, contre 713,6 millions EUR au terme de l'exercice précédent. Il est à noter que ce portefeuille intègre également, conformément à la norme IFRS 16, les droits d'usage détenus sous forme d'emphytéoses par la Société, pour une valeur réévaluée de 4,1 millions EUR.

Cette valeur de portefeuille se répartit par pays dans lesquels la Société est active de la manière suivante :

Immeubles de placement	Juste valeur 30/09/2022		Taux d'occupation EPRA 30/09/2022 (%)	Juste valeur 30/09/2021		Taux d'occupation EPRA 30/09/2021 (%)
	(000 EUR)	(%)		(000 EUR)	(%)	
Belgique	394.146	53,3%	96,1%	384.011	53,8%	94,3%
France	313.936	42,5%	98,3%	300.790	42,3%	99,6%
Espagne	30.850	4,2%	83,5%	28.800	4,0%	82,8%
TOTAL	738.932	100,0%	96,5%	713.601	100,1%	96,0%

La valeur du portefeuille évolue positivement au sein des trois pays, de par les investissements qui y ont été réalisés mais surtout par les variations de valeur positives enregistrées ; celles-ci s'élevant respectivement à +2,2%, +4,4% et +7,1% pour les portefeuilles belge, français et espagnol. Cette tendance globalement positive illustre à nouveau la pertinence de la stratégie d'investissement d'Ascencio dans de l'immobilier commercial résilient au sein de marchés disposant d'une profondeur suffisante.

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation EPRA du portefeuille s'élève à 96,5 %, en hausse par rapport au 30 septembre 2021 (96,0%). En examinant cette évolution globale par pays, on constate les tendances suivantes :

1. En Belgique : hausse du taux d'occupation EPRA de 94,3% à 96,1%, imputable à de nouvelles locations réalisées notamment à Messancy, Jodoigne, Gosselies, Hannut et Genval.
2. En France : baisse du taux d'occupation EPRA de 99,6% à 98,3%, liée au départ de deux locataires dans les immeubles de Chanas et de Bourgoin-Jallieu ; sachant que la surface vacante de Chanas a déjà fait l'objet d'une nouvelle location, dont la date d'entrée en vigueur est prévue dans les prochaines semaines.
3. En Espagne : hausse du taux d'occupation EPRA de 82,8% à 83,5% liée à une modification des paramètres d'évaluation, malgré une situation locative restée inchangée au cours de l'exercice avec la vacance d'une surface d'environ 3.900 m² dans l'immeuble de Valence. Cette surface avait cependant fait l'objet d'une garantie de revenus jusqu'au 30 juin 2022 et ne pèse donc sur les résultats de la Société que depuis le début du dernier trimestre de l'exercice écoulé.

En termes d'investissements au sein de son portefeuille d'immeubles de placement, Ascencio a réalisé pour 1,5 million EUR de travaux, correspondant principalement :

- À la finalisation (0,6 million EUR) du programme de modernisation des façades du retail park de Messancy (Belgique). La réalisation de ces travaux a permis à Ascencio d'augmenter le taux d'occupation de ce parc en y accueillant plusieurs locataires.
- Au démarrage (0,4 million EUR) du programme d'extension du supermarché d'Ottignies, dont le budget total s'élève à 1,8 million EUR et dont la date de finalisation est attendue au second trimestre de l'exercice 2022/2023. L'immeuble étendu fait déjà l'objet d'un nouveau contrat d'occupation avec l'enseigne Carrefour-Mestdagh (prochainement Intermarché).
- À la réalisation de travaux d'aménagement de surfaces pour y accueillir de nouveaux locataires, comme notamment à Gerpinnes (Vanden Borre Kitchen), à Gosselies (Aforest et Agrivaux) et à Hannut.

Aucune nouvelle acquisition ou cession n'a été réalisée au sein du portefeuille d'immeubles de placement au cours de l'exercice écoulé.

Les **autres actifs non courants** reprennent principalement les instruments de couverture arrivant à échéance à plus d'un an et bénéficiant de valorisations positives, celles-ci ayant significativement augmenté au cours de l'exercice écoulé. Ainsi, la valeur totale de ces instruments atteints 31,0 millions EUR au 30 septembre 2022, contre 0,9 million EUR au 30 septembre 2021. Ces augmentations de valeur des instruments de couverture ont été générées par la hausse des taux d'intérêt significative intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Au 30 septembre 2021, la rubrique des **actifs détenus en vue de la vente** intégrait l'immeuble situé à Sint-Niklaas (Belgique) qui était à cette date en cours de cession. Cette transaction ayant été finalisée au cours de l'exercice écoulé, cet actif est sorti du bilan et n'apparaît donc plus dans les comptes en date de clôture.

Les **actifs financiers courants** reprennent les justes valeurs positives des instruments de couverture dont les échéances interviennent au cours du prochain exercice.

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 4,9 millions EUR au 30 septembre 2022, en baisse par rapport au solde de 5,8 millions EUR au terme de l'exercice précédent. Cette baisse est principalement liée à la reprise d'un comportement normal de paiement des locataires après la période Covid.

Les rubriques de **trésorerie** et des **autres actifs courants** restent relativement stables et n'appellent pas de commentaires spécifiques particuliers.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

Au 30 septembre 2022, le total des **capitaux propres** s'établit à 437,0 millions EUR, en hausse significative par rapport au 370,4 millions EUR enregistrés au terme de l'exercice précédent, et ce tenant compte du montant de dividende de 24,4 millions EUR qui a été versé aux actionnaires au cours du premier semestre de l'exercice écoulé. Cette hausse significative est liée à l'excellent résultat net (90,7 millions EUR) généré par la Société au cours de l'exercice écoulé. Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 66,25 EUR (contre 56,15 EUR au 30 septembre 2021), tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 62,35 EUR, contre 57,37 EUR au terme de l'exercice précédent .

Au niveau du passif, les **dettes financières** (non courantes et courantes) s'élèvent à 326,7 millions EUR, par rapport à 333,9 millions EUR au 30 septembre 2021. Outre les lignes de financement effectivement utilisées pour un montant de 323,1 millions EUR, comprenant l'encours de crédits bancaires mais aussi de dettes institutionnelles émises (billets de trésoreries, medium term notes et emprunts obligataires), les dettes financières enregistrent des dettes de location d'un montant de 3,9 millions EUR comptabilisées en vertu de la norme IFRS 16, ainsi que des commissions de structuration de financements pour un montant négatif restant à amortir de 0,3 million EUR.

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers** non courants a significativement diminué par rapport à celui de l'exercice précédent (de 10,3 millions EUR à 2,5 millions EUR). Cette évolution est liée à l'augmentation significative de valeur des instruments de couverture au cours de l'exercice écoulé ; la totalité d'entre eux bénéficiant désormais de valeurs positives qui ont ainsi été reclassées à l'actif du bilan de la Société.

Tel qu'expliqué ci-avant, la rubrique des **passifs d'impôts différés** a significativement augmenté par rapport à l'exercice précédent (6,2 millions EUR contre 1,3 millions EUR).

Le **ratio d'endettement** consolidé s'élève à 44,9% au 30 septembre 2022 (EPRA LTV : 44,4%), en baisse significative par rapport au 47,6% au 30 septembre 2021 (EPRA LTV : 47,1%). Ce ratio permet à la Société de bénéficier d'une structure bilantaire solide lui permettant de financer ses opérations et même de disposer d'une marge appréciable pour envisager de nouveaux investissements.

DONNEES CONSOLIDEES PAR ACTION

NOMBRE D'ACTIONS	30/09/2022	30/09/2021
Nombre moyen pondéré d'actions	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	30/09/2022	30/09/2021
EPRA Earning (EUR)	5,12	4,63
Résultat net par action (EUR)	13,74	6,92

	30/09/2022	30/09/2021
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	437.011	370.353
VAN IFRS par action (EUR)	66,25	56,15
Retraitements :		
Impôts différés (000 EUR)	6.170	1.275
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	-31.928	6.779
EPRA NTA (000 EUR)	411.254	378.406
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA par action (EUR)	62,35	57,37

ATTESTATION DU COMMISSAIRE

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas fait apparaître de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprise dans le présent communiqué.

ASPECTS REGLEMENTAIRES

Au niveau réglementaire, Ascencio a franchi une étape importante au mois de juin 2022 en optant pour le statut Socimi en Espagne, applicable dès le début de l'exercice écoulé. Ce statut, équivalent à celui de SIR en Belgique et de SIIC en France dont Ascencio bénéficie déjà depuis plusieurs années, permet à la Société, dès le début de l'exercice 2021/2022, d'éviter de subir des frottements fiscaux au sein de ses activités espagnoles. Ce nouveau statut devrait favoriser à terme le développement de ses activités sur ce marché.

Au cours du prochain exercice, Ascencio réalisera une refonte de ses statuts pour les rendre conformes aux prescrits du nouveau Code des Sociétés et des Associations.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Ascencio a eu le plaisir d'annoncer l'arrivée au sein de son conseil d'administration de Monsieur Gérard Lavinay en tant qu'administrateur indépendant. Fort d'une expérience de plus de 40 ans au sein du Groupe Carrefour, il apportera à Ascencio encore davantage d'expertise particulièrement dans le secteur alimentaire. Ascencio a en outre renouvelé au cours de l'exercice écoulé les mandats de 3 de ses administrateurs, à savoir Mesdames Stéphanie Boniface et Alexandra Leunen, ainsi que Monsieur Olivier Beguin. 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.

Ascencio a également communiqué l'arrivée de Bernard Sergeant comme Directeur « Operations & ESG » au sein de son comité exécutif. Il a pour mission de dynamiser la transformation de notre portefeuille et la mise en place de la stratégie ESG d'Ascencio.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2021/2022

Compte tenu des résultats de l'exercice 2021/2022, le gérant statutaire Ascencio SA proposera à l'assemblée générale du 31 janvier 2023 de distribuer un dividende brut de 3,95 EUR par action (2,765 EUR net par action), soit une hausse de 6,8 % par rapport à l'exercice précédent.

Les dates de détachement du coupon d'enregistrement et de mise en paiement en espèces du dividende sont communiquées dans l'agenda financier de l'actionnaire repris ci-dessous.

PERSPECTIVES

Après avoir été fortement impacté durant de nombreux mois par la pandémie Covid-19, le contexte macro-économique mondial subit depuis le milieu de l'exercice écoulé les effets du conflit géopolitique en Ukraine, à savoir des hausses significatives de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts énergétiques entraînant un ralentissement significatif de l'activité économique.

Dans ce contexte chahuté, la priorité d'Ascencio à court terme demeure le maintien de ses excellentes performances opérationnelles actuelles. Cela implique la poursuite de la gestion proactive de son portefeuille immobilier et de ses clients-locataires. C'est en effet en restant proche de ceux-ci et en s'efforçant de répondre à leurs besoins que la Société a démontré durant cette succession de crises la résilience de son portefeuille et de ses activités.

Cette gestion de portefeuille implique également la mise en place d'une politique de transformation active de ses immeubles, notamment d'un point de vue technique, pour leur permettre de mieux répondre aux enjeux environnementaux de demain. Dès lors la Société, après avoir défini sa politique ESG au cours de l'exercice écoulé, entend maintenant accélérer le rythme des actions en la matière à prendre au sein de son portefeuille et de son équipe.

Enfin, forte de son portefeuille résilient et de la qualité de son bilan, Ascencio est convaincue que des opportunités d'investissement se présenteront, que ce soit dans les marchés dans lesquels elle est déjà active mais aussi dans de nouveaux marchés. Ascencio se devra dès lors de pouvoir saisir, le cas échéant, ces opportunités.

Sur base de ces éléments et tenant compte de la valorisation actuelle de la Société, Ascencio offre à long terme des perspectives intéressantes d'investissement et de croissance du dividende.

AGENDA FINANCIER DE L'ACTIONNAIRE⁴

Assemblée générale ordinaire 2021/2022	31 janvier 2023 (14h30)
Date de détachement du coupon (Ex date)	6 février 2023
Date d'enregistrement (Record date)	8 février 2023
Date de mise en paiement du dividende	9 février 2023
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2022	23 février 2023 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2023	25 mai 2023 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2023	17 août 2023 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2023	23 novembre 2023 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2022/2023	31 janvier 2024 (14h30)

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2022 consultable sur le site www.ascencio.be au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2023.

⁴ Ces dates sont sous réserves de modifications qui, le cas échéant, seront communiquées aux actionnaires par communiqué de presse ou sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be)

AUORE 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

VINCENT H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tél: +32 (0)71.91.95.00

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 re-tail 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.



RECONCILIATION 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 2021/2022 qui sera disponible prochainement sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		30/09/2022	30/09/2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	40.381	37.236
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	47.849	46.285
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	84,4%	80,4%

Coût moyen d'endettement

		30/09/2022	30/09/2021
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		5.550	5.738
Intérêts sur dette de location (IFRS 16)		0	0
Commissions de non utilisation de crédits		416	330
Frais de mise en place des crédits		68	44
Variation de la juste valeur des CAP		0	8
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	6.033	6.120
DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	334.551	338.491
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	1,80%	1,81%

Ratio de couverture

(000 EUR)		30/09/2022	30/09/2021
Dettes financières à taux fixe		130.720	96.517
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		178.000	173.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		0	10.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	308.720	279.517
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		14.395	50.152
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	323.115	329.669
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	95,5%	84,8%

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		30/09/2022	30/09/2021
1	EPRA Earnings (000 EUR)	33.773	30.555
	EPRA Earnings per share (EUR)	5,12	4,63
2	EPRA NAV (000 EUR)	411.254	378.406
	EPRA NAV per share (EUR)	62,35	57,37
3	EPRA NNAV (000 EUR)	438.708	369.501
	EPRA NNAV per share (EUR)	66,51	56,02
4	EPRA NRV (000 EUR)	443.699	408.775
	EPRA NRV per share (EUR)	67,27	61,97
5	EPRA NTA (000 EUR)	411.254	378.406
	EPRA NTA per share (EUR)	62,35	57,37
6	EPRA NDV (000 EUR)	438.708	369.501
	EPRA NDV per share (EUR)	66,51	56,02
7	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,06 %	5,99 %
8	EPRA Topped-up NIY	6,12 %	6,08 %
9	EPRA Vacancy Rate	3,46 %	3,95 %
10	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	15,61 %	19,55 %
11	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	14,68 %	18,64 %
12	EPRA LTV	44 ,38%	47.11%