



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



Information réglementée

Le 4 mars 2021 - Sous embargo jusqu'à 17h40

BELLE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER BASEE SUR DES FONDAMENTAUX SECTORIELS SOLIDES

RESULTATS OPERATIONNELS

- **Revenus locatifs** de 11,6 millions EUR, en progression de 11,1% (avant impact Covid-19)
- **Impact Covid** de 0,9 millions EUR estimé sur le premier trimestre de l'exercice
- **EPRA Earnings** de 7,1 millions EUR, en léger recul de 1,8% (après impact Covid-19)

RESULTATS PAR ACTION

- **NAV EPRA** : 55,83 EUR par action contre 54,95 EUR par action au 30/09/2020
- **EPRA Earnings** : 1,08 EUR par action contre 1,10 EUR par action au 31/12/2019

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Juste valeur stable** : 690,1 millions EUR contre 690,5 millions EUR au 30/09/2020
- **Portefeuille résilient et défensif** :
 - 40% des loyers dans l'alimentaire
 - 9% des loyers dans le bricolage
- **Taux d'occupation** : 97,3% contre 97,7% au 30/09/2020

STRUCTURE FINANCIERE

- **Ratio d'endettement**¹ de 47,6% au 31/12/2020 contre 48,7% au 30/09/2020
- **Coût moyen de l'endettement** : 1,87 % au 31/12/2020 contre 1,84 % au 30/09/2020

¹ Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

Synthèse de l'activité

Depuis le début de la pandémie voici presque un an, les supermarchés et les retail parks ont démontré leur résilience par rapport à la crise sanitaire.

Le secteur alimentaire ne souffre pas de cette crise, les supermarchés étant restés ouverts en permanence. Ils bénéficient de la fermeture du secteur de l'horeca et des restrictions des activités imposées aux citoyens.

L'activité commerciale dans les retail parks a redémarré rapidement avec un rattrapage de consommation après les périodes de fermeture des commerces non-essentiels au printemps 2020 et en novembre 2020. En effet, le retail de périphérie présente un profil « corona-safe » pour le consommateur. Il rassure les clients par ses grands parkings en plein air et les surfaces relativement importantes de leurs commerces.

Ascencio a entamé son exercice 2020/2021 le 1^{er} octobre 2020.

Au cours de ce 1^{er} trimestre, les revenus locatifs (avant impact Covid-19) ont progressé de 11,1%, grâce à l'impact de l'acquisition dans le sud-est de la France de 5 supermarchés Casino réalisée début mars 2020.

Le 1^{er} trimestre de l'exercice a été marqué par une deuxième période de fermeture des commerces non-essentiels en Belgique (du 1^{er} au 30 novembre 2020) et en France (du 1^{er} au 27 novembre 2020).

Les conséquences de ce deuxième lockdown ont été plus limitées que le premier car un plus grand nombre de commerces ont pu rester ouverts, tels que le bricolage, les jardineries, les drogueries. Les commerces ont pu rouvrir fin novembre 2020, à l'exception de l'horeca, des salles de jeux et de sports et, en Belgique, également des métiers de contacts.

Pour Ascencio, grâce au renforcement du pôle alimentaire de son portefeuille en 2020 (39,6% des loyers) et à l'ouverture des magasins de bricolage et des jardineries (9,3% de ses loyers), 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). En outre, en Espagne, les magasins sont restés en activité durant tout le 4^{ème} trimestre 2020.

Comme pour le 1^{er} lockdown, Ascencio a entamé des discussions avec les retailers dont les commerces ont été fermés et dont l'activité a été fortement impactée. A ce jour,

- l'intégralité de l'impact du 1^{er} lockdown a été pris en compte au 30 septembre 2020.
- 50% des négociations sont terminées pour le 2^{ème} lockdown.

Actuellement, seuls quelques secteurs dont l'horeca, les salles de jeux et de fitness (2% des loyers annuels) restent fermés en Belgique et en France. Toutefois, une large proportion de cellules horeca du portefeuille d'Ascencio sont des chaînes qui continuent leur activité en take away.

Par ailleurs, la fermeture des centres commerciaux de plus de 20.000 m² décidée le 31 janvier 2021 en France n'affecte aucun actif du portefeuille français d'Ascencio.

Au 31/12/2020, Ascencio a estimé de manière prudente à 881.000 EUR les annulations partielles de loyers résultant de la fermeture des commerces au cours du 4^{ème} trimestre 2020.

Portefeuille immobilier au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier (hors IFRS 16) est stable et s'élève à 690,1 millions EUR.

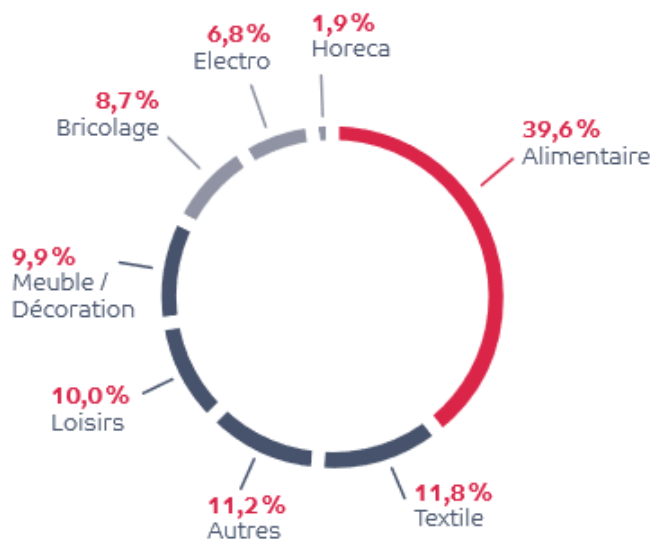
(000 EUR)	31/12/2020	30/09/2020
SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE	690.481	622.894
Acquisitions	909	88.106
Cessions	0	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	-1.337	-20.520
SOLDE DE FIN DE PERIODE	690.053	690.481

Investissements :

Au cours du 1^{er} trimestre, Ascencio a poursuivi la construction d'une nouvelle cellule de 1.504 m² pour Maisons du Monde dans son retail park de Chalon-sur-Saône (France). La fin des travaux est prévue pour début avril 2021.

Ascencio a également entamé la réalisation d'une extension de l'implantation de Auto 5 à Jemappes (Belgique).

Répartition sectorielle des revenus locatifs (en base annuelle) :



Taux d'occupation

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,3%, contre 97,7% au 30 septembre 2020.

Résultats consolidés du 1^{er} trimestre de l'exercice 2020/2021

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	Q1 du 30/09/2020 au 31/12/2020	Q1 du 30/09/2019 au 31/12/2019
REVENUS LOCATIFS	11.595	10.435
Charges relatives à la location	-886	-48
Charges locatives et taxes non refacturées	6	25
RÉSULTAT IMMOBILIER	10.715	10.411
Charges immobilières	-837	-834
Frais généraux	-1.021	-1.044
Autres recettes et frais d'exploitation	0	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.857	8.535
<i>Marge opérationnelle (*)</i>	76,4%	81,8%
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts nettes	-1.459	-1.072
Autres charges financières	-104	-93
Impôts	-170	-113
EPRA EARNINGS	7.124	7.258
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-41
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.337	347
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	-1.337	305
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	151	5.009
Exit Tax	0	0
Impôts différés & impôts sur vente	44	-47
RÉSULTAT NET	5.982	12.526

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 8 à 12.

EPRA Earnings par action (EUR)	1,08	1,10
Résultat net par action (EUR)	0,91	1,90
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985

Sous l'effet de l'acquisition de 5 supermarchés Casino le 6 mars 2020, les revenus locatifs du 1^{er} trimestre progressent de 11,1% et s'élèvent à 11,59 millions EUR (avant impact Covid) contre 10,43 millions EUR l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/12/2020		31/12/2019	
Belgique	6.299	54%	6.416	61%
France	4.806	41%	3.532	34%
Espagne	490	4%	487	5%
TOTAL	11.595	100%	10.435	100%

Les charges relatives à la location enregistrent une forte augmentation et s'élèvent à 886 KEUR contre 48 KEUR l'exercice précédent, non impacté par le Covid. Ces charges comprennent :

- d'une part les réductions de valeur sur créances commerciales à hauteur de 5 KEUR (contre 48 KEUR au 31 décembre 2019) ;
- d'autre part les annulations de loyers pour certains locataires non alimentaires estimées à hauteur de 881 KEUR dans le cadre des périodes de fermeture des commerces non essentiels.

Après prise en compte des annulations de loyers liées au Covid-19 et des réductions de valeur sur créances, le **résultat immobilier** atteint 10,71 millions EUR (+ 2,9 % par rapport au 31 décembre 2019).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 8,86 millions EUR (8,53 millions EUR au 31 décembre 2019). **La marge opérationnelle**² s'établit à 76,4 %.

Les **charges d'intérêts hors IFRS 16**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 1,43 millions EUR (1,07 millions EUR au 31 décembre 2019). L'augmentation (+ 0,36 million EUR) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent résulte du financement par endettement de l'acquisition de 5 supermarchés Casino en mars 2020.

Le **coût moyen de l'endettement**² (marges et coût des instruments de couverture inclus) est de 1,87 % (contre 1,84% en 2019/2020).

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le ratio de couverture du Groupe est actuellement de 83,3 % et sur base du niveau d'endettement financier au 31 décembre 2020, est supérieur à 70 % jusqu'en septembre 2025.

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings** s'élève à 7,12 millions EUR, en léger recul de 1,8% par rapport au 31 décembre 2019 en raison des annulations de loyers prises en compte pour la fermeture des commerces non-essentiels en Belgique et en France en novembre 2020.

La juste valeur des immeubles de placement reste stable (-0,2%, soit -1,3 millions EUR).

La juste valeur des instruments de couverture est positive à hauteur de 0,15 millions EUR.

Le **résultat net** s'établit à 5,98 millions EUR contre 12,53 millions EUR au 31 décembre 2020.

² Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 8 à 12.

Bilan consolidé au 31 décembre 2020

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/12/2020	30/09/2020
ACTIF	707.393	713.716
Immeubles de placement	697.180	697.639
Autres actifs non courants	1.498	1.506
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	3.310	7.441
Trésorerie	2.843	4.710
Autres actifs courants	2.562	2.420
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	707.393	713.716
Fonds propres	355.112	349.130
Dettes financières non courantes	285.822	293.738
Autres passifs non courants	14.804	14.656
Impôts différés	787	832
Dettes financières courantes	42.332	42.494
Autres passifs courants	8.536	12.866

Evénements et transactions importantes après le 31 décembre 2020

Aucun événement important ne s'est produit après le 31 décembre 2020.

Perspectives

Les perspectives de l'exercice 2020/2021 seront principalement influencées par les éléments suivants :

- L'agilité financière et opérationnelle des retailers d'Ascencio à poursuivre et à accélérer l'adaptation de leur business model en raison de la pandémie et de la digitalisation du secteur vers une stratégie faisant la part belle à l'omnicanalité.
Le 1^{er} lockdown des commerces a clairement démontré que le retail de périphérie et l'alimentaire constituent indéniablement le segment du retail le plus propice à cette agilité par rapport aux commerces de centre-ville et de shopping centers.
- L'évolution de la pandémie et les éventuelles nouvelles périodes de fermeture des commerces non essentiels.
- La bonne tenue du portefeuille immobilier solide et résilient d'Ascencio qui bénéficiera alors pleinement des loyers de l'investissement réalisé en mars 2020 dans le secteur alimentaire.
- Les incertitudes macro-économiques qui pourraient engendrer la défaillance de certains locataires et influencer la juste valeur du portefeuille d'Ascencio.
- La capacité d'Ascencio à saisir des opportunités d'investissements qui devraient se présenter au regard de l'évolution des marchés immobiliers et financiers.

Calendrier financier

Rapport financier semestriel au 31 mars 2021	11 juin 2021
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2021	5 août 2021
Communiqué annuel au 30 septembre 2021	25 novembre 2021
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2022 à 14h30

Pour tout renseignement complémentaire :

Michèle DELVAUX

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

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : +32 (0)71 91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Aurore ANBERGEN

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

Stéphanie VANDEN BROECKE

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

Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP) et indicateurs EPRA

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).

1. Marge opérationnelle

		31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	8.857	8.535
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	11.595	10.435
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	76,4%	81,8%

2. Coût moyen de l'endettement

(000 EUR)		31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts (rubrique XXI hors IFRS 16)		1.431	1.072
Commissions de non-utilisation de crédits		81	77
Frais de mise en place des crédits		12	5
Variation de la juste valeur des CAP		0	0
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	1.523	1.154
DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	326.068	243.575
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	=Ax4/B	1,87%	1,90%

3. Ratio de couverture

(000 EUR)		31/12/2020	30/09/2020
Dettes financières à taux fixe		86.781	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		0	0
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE	= A	267.281	267.529
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		53.687	61.498
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	320.968	329.027
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	83,3%	81,3%

4. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

4.1 Chiffres clés

		31/12/2020	30/09/2020
EPRA NRV (000 EUR)	L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	398.072	391.816
EPRA NRV per share (000 EUR)		60,35	59,40
EPRA NTA (000 EUR)	L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	368.231	362.445
EPRA NTA per share (000 EUR)		55,83	54,95
EPRA NDV (000 EUR)	L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	353.309	347.657
EPRA NDV per share (000 EUR)		53,56	52,71
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,84%	2,48%

		31/12/2020	31/12/2019
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	7.124	7.258
EPRA Earnings per share (EUR)		1,08	1,10
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	23,61%	18,21%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	23,14%	17,79%

4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	5.982	12.526
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	1.142	-5.267
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	1.337	-347
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	41
(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	-151	-5.009
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-44	47
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	7.124	7.258
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	1,08	1,10

4.3 NAV EPRA Metrics

En octobre 2019, l'EPRA a publié de nouvelles "Best Practice Recommendation (BPR)" applicables à partir des exercices débutant au 1er janvier 2020. Les deux indicateurs EPRA NAV et EPRA NNNNAV 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.

31/12/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	355.112	355.112	355.112	355.112	355.112
A inclure/exclure :					
(i) Instruments hybrides	0	0	0	0	0
VAN diluée à la Fair Value	355.112	355.112	355.112	355.112	355.112
A exclure :					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	787	787		787	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	12.332	12.332		12.332	
A inclure :					
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes			-1.803		-1.803
(xi) Droits de mutation	29.840	0			
EPRA NAV	398.072	368.231	353.309	368.231	353.309
Nombre d'actions dilués	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	60,35	55,83	53,56	55,83	53,56

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	349.130	349.130	349.130	349.130	349.130
A inclure/exclure :					
(i) Instruments hybrides	0	0	0	0	0
VAN diluée à la Fair Value	349.130	349.130	349.130	349.130	349.130
A exclure :					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	832	832		832	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	12.483	12.483		12.483	
A inclure :					
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes			-1.473		-1.473
(xi) Droits de mutation	29.371	0			
EPRA NAV	391.816	362.445	347.657	362.445	347.657
Nombre d'actions dilués	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	59,40	54,95	52,71	54,95	52,71

4.4 Taux de vacance EPRA

(000 EUR)	31/12/2020				30/09/2020			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.142	157	0	1.299	976	157	0	1.132
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	24.894	19.060	1.771	45.724	24.884	18.995	1.784	45.664
EPRA VACANCY RATE (%)	4,59%	0,82%	0,00%	2,84%	3,92%	0,82%	0,00%	2,48%

4.5 Ratio de coûts EPRA

(000 EUR)	31/12/2020	31/12/2019
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-2.738	-1.900
Charges relatives à la location	-886	-48
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-2	19
Autres recettes et dépenses relatives à la location	8	6
Frais techniques	-194	-166
Frais commerciaux	-32	-99
Charges et taxes sur immeubles non loués	-54	-44
Frais de gestion immobilière	-490	-406
Autres charges immobilières	-67	-118
Frais généraux de la société	-1.021	-1.044
Autres revenus et charges d'exploitation	0	1
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-2.738	-1.900
Charges et taxes sur immeubles non loués	54	44
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-2.683	-1.856
REVENUS LOCATIFS BRUTS	11.595	10.435
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	23,61%	18,21%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	23,14%	17,79%