

## Déclaration du Gérant Statutaire Résultats annuels consolidés de l'exercice 2020-2021

Nouvelle bonne performance d'Ascencio

EPRA Earnings en progression de 3,9%

Dividende proposé en hausse de 1,4%

Juste valeur des immeubles de placement en hausse de 1,4%

### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 46,29 millions EUR, en progression de 3,9 % (avant impact Covid)
- **EPRA Earnings** : 30,56 millions EUR, également en progression de 3,9 %
- **Résultat net** : 45,65 millions EUR, en forte progression par rapport à celui de l'exercice précédent (9,25 millions EUR), du fait des augmentations de valeur significatives enregistrées au cours de l'exercice écoulé sur les portefeuilles d'immeubles de placement et d'instruments financiers de couverture

### RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 4,63 EUR par action contre 4,46 EUR par action au 30/09/2020
- **EPRA NTA** : 57,37 EUR par action contre 54,90 EUR par action au 30/09/2020

### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

- **Valeur d'expertise (juste valeur - hors IFRS 16)**: en progression : 709,7 millions EUR contre 690,5 millions EUR au 30/09/2020, résultant d'une part d'investissements et désinvestissements enregistrés dans le portefeuille durant l'exercice (9,4 millions EUR) et d'autre part d'une hausse de la valeur de 9,8 millions EUR (+1,4%) attribuée au portefeuille par les experts immobiliers
- **Taux d'occupation EPRA<sup>1</sup>** : en diminution à 96,0 %, contre 97,5% au 30/09/2020

### STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement<sup>2</sup>** : en baisse à 47,6 % contre 48,5% au 30/09/2020
- **Coût moyen de l'endettement<sup>(\*)</sup>** : inchangé à 1,81 % sur l'exercice 2020/2021 contre 1,84 % sur l'exercice 2019/2020

### DIVIDENDE PROPOSÉ POUR L'EXERCICE 2020/2021

- Proposition de distribution d'un dividende brut de 3,70 EUR par action, en hausse de 1,4% par rapport à celui de l'exercice précédent (3,65 EUR par action), équivalent à un rendement brut sur dividende de 7,5% sur base du cours de bourse au 30/09/2021 (49,10 EUR par action). Cette hausse du dividende est la septième consécutive.

<sup>1</sup> A partir du 30 septembre 2021, le taux d'occupation rapporté est calculé conformément aux 'Best Practices' édités par l'organisation EPRA. Dans la présente déclaration, le taux d'occupation au 30 septembre 2020 est dès lors recalculé sur cette même base afin d'assurer une bonne comparabilité des informations présentées.

<sup>2</sup> Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 28 avril 2018 relatif aux SIR.

<sup>(\*)</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 11 à 13. Ils sont identifiés dans ce communiqué par un astérisque<sup>(\*)</sup>.

## Synthèse de l'activité 2020/2021

Les résultats de l'exercice 2020/2021 d'Ascencio démontrent la qualité du portefeuille et la pertinence de la stratégie poursuivie par la Société, avec des revenus locatifs et des valeurs du portefeuille immobilier en croissance et une bonne maîtrise de ses coûts, tant au niveau des aides accordées aux retailers d'Ascencio dans le cadre des accords Covid qu'au niveau de ses frais généraux et de ses charges financières. Cette gestion saine et prudente de la Société lui permet de conserver une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement en baisse à 47,6% au 30 septembre 2021, générant des marges suffisantes pour proposer à l'assemblée générale des actionnaires fixée le 31 janvier 2022 la distribution d'un dividende pour l'exercice de 3,70 EUR par action, en hausse de 1,4% par rapport à celui de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice 2020/2021, le contexte économique a continué à être marqué par la crise du Covid-19 mais celui-ci a également permis de mettre encore davantage en lumière la résilience et la bonne performance des retail parks et du secteur alimentaire, ces segments constituant la majeure partie du portefeuille d'Ascencio.

Dans ce contexte de crise sanitaire, les gouvernements ont imposé au cours de l'exercice écoulé de nouvelles périodes de fermeture obligatoire des commerces jugés non-essentiels, tant en Belgique qu'en France et en Espagne. Les conséquences de ces périodes de fermeture ont cependant été plus limitées qu'au cours de l'exercice 2019/2020 étant donné qu'un plus grand nombre de commerces ont été jugés comme étant essentiels et ont donc pu rester ouverts, mais aussi en raison de l'agilité des clients retailers d'Ascencio à développer leur offre omnicanale. Le secteur de la distribution alimentaire a même pu tirer son épingle du jeu en ne connaissant pas de période de fermeture obligatoire et en bénéficiant notamment de la généralisation du télétravail, imposé dans un premier temps et ensuite mis en place de manière structurelle dans bon nombre d'entreprises, ce qui lui a permis d'améliorer sa profitabilité.

Les retail parks se sont quant à eux avérés être le type d'actifs retail le plus résilient pendant cette crise sanitaire, par rapport aux commerces de centre-ville ou dans les centres commerciaux. Leur côté « shopping en plein air » et leur accessibilité ont, entre autres, favorisé les clients à privilégier ces lieux de commerce ; ceux-ci présentant par ailleurs un mix commercial davantage composé d'enseignes proposant des articles répondant aux besoins primaires des consommateurs, ce qui les a rendu moins sensibles aux impacts de la crise sanitaire. Enfin, les loyers plus abordables et les niveaux de charges locatives très faibles pratiqués en retail parks ainsi que la flexibilité des cellules commerciales rendent également ce type d'actifs attractifs pour les enseignes désireuses d'y développer leur offre omnicanale.

Pour chaque période de fermeture, Ascencio a entrepris des dialogues ciblés avec ses retailers, tenant compte des situations spécifiques de chacun, menant à la conclusion d'accords de remises de loyer partielles pour les locataires ayant démontré que leur activité avait été négativement et significativement impactée durant les périodes concernées, et ce afin de les aider à traverser la crise sanitaire.

Au 30 septembre 2021, Ascencio a abouti à des accords pour la quasi-totalité des discussions menées avec ses locataires belges et espagnols, tandis que la conclusion de ces accords prend plus de temps avec ses locataires français étant donné que ces accords dépendent également de la position de l'Etat Français quant à son intervention dans le cadre de ces discussions.

Dans les états financiers au 30 septembre 2021, sur base des négociations finalisées et d'une estimation prudente de l'impact potentiel des discussions encore en cours, les annulations partielles de loyer résultant de la fermeture des commerces s'élèvent à un total de 1,2 million EUR, dont 0,6 million EUR relatif à des notes de crédit effectivement émises (et tenant compte de compensations de crédits d'impôts octroyées par l'état français) et 0,6 million EUR de provisions pour estimation de notes de crédit à émettre concernant des discussions encore en cours. Cet impact se révèle relativement limité sachant qu'il représente moins de 3% des revenus locatifs annuels de la Société.

Outre ces éléments liés à la gestion du contexte sanitaire actuel, la Société a réalisé de belles performances au cours de l'exercice écoulé, et ce tant aux niveaux :

- locatif :

par la conclusion ou le renouvellement en Belgique et en France d'un total de 52 contrats de bail, représentant environ 10% des revenus locatifs annuels de la Société. Ces contrats ont été conclus en moyenne à des niveaux de loyers supérieurs de 2% aux valeurs de marché données par les experts immobiliers et inférieurs en moyenne de l'ordre de 3,5% par rapport aux précédents loyers obtenus pour ces surfaces. Plusieurs contrats ayant été conclus avec des dates de démarrage postérieures au 30/09/2021, ils n'interviennent pas dans les taux d'occupation EPRA rapportés dans le présent communiqué et ne seront intégrés dans le calcul de ceux-ci qu'au moment où ces baux auront effectivement pris cours. Malgré le contexte sanitaire environnant, il est apparu au cours de l'exercice écoulé que le marché locatif est resté dynamique et que les prises en occupation sont restées soutenues, surtout dans les secteurs ayant performé pendant la crise et dans le type d'espaces commerciaux proposé par Ascencio.

- de l'investissement :

- par l'acquisition de quelques cellules supplémentaires dans le retail park de Couillet Bellefleur (Belgique) pour un montant de 6,4 millions EUR, permettant à Ascencio de renforcer encore sa position dans cet ensemble commercial performant ;
- par le développement d'une surface locative supplémentaire dans le retail park Les Portes du Sud à Chalon-sur-Saône (France) pour y accueillir le locataire Maisons du Monde sur une surface de plus de 1.500 m<sup>2</sup> ;
- par la rénovation des façades de son retail park de Messancy (Belgique), pour un montant de l'ordre de 1 million EUR et dont la livraison devrait intervenir au cours du dernier trimestre de l'année 2021 ;
- par la signature d'un compromis de vente de son immeuble de centre-ville situé à Sint-Niklaas (Belgique), celui-ci ne cadrant plus avec la stratégie poursuivie par la Société, pour un montant de 1,5 million EUR. Cette cession a été effectivement réalisée au cours du mois d'octobre 2021 et son résultat sera donc acté dans les états financiers de l'exercice 2021/2022.

- financier :

- par le renforcement de la structure de financement de la Société, notamment par le renouvellement de deux lignes de crédit arrivant prochainement à maturité pour un montant de 25 millions EUR ;
- par une nouvelle émission de MTN (Medium Term Notes) pour un montant de 10,5 millions EUR ;
- par l'acquisition d'instruments dérivés de couverture à dates de départ différées afin de sécuriser un ratio de couverture supérieur à 80% sur une durée supérieure à 4 ans.

## Résultats consolidés annuels de l'exercice 2020/2021

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>46.285</b>	<b>44.555</b>
Charges relatives à la location	-1.371	-2.224
Charges locatives et taxes non refacturées	-130	-183
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>44.785</b>	<b>42.148</b>
Charges immobilières	-3.479	-2.711
Frais généraux	-4.057	-3.881
Autres recettes et frais d'exploitation	-12	-4
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>37.236</b>	<b>35.551</b>
<i>Marge opérationnelle (*)</i>	<b>80,4%</b>	<b>79,8%</b>
Charges d'intérêts	-5.881	-5.308
Autres charges financières	-427	-334
Impôts	-372	-489
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>30.555</b>	<b>29.420</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-41
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9.835	-20.520
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>9.835</b>	<b>-20.561</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>5.704</b>	<b>316</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-443</b>	<b>71</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>45.652</b>	<b>9.246</b>

Les résultats de l'exercice 2020/2021 enregistrent une augmentation des revenus locatifs de 44,6 millions EUR au 30/09/2020 à 46,3 millions EUR au 30/09/2021 (+ 3,9%), avant prise en compte de l'impact de la crise sanitaire du Covid-19.

Cette progression résulte principalement des changements de périmètre intervenus au cours de l'exercice précédent, avec

- l'acquisition des 5 actifs alimentaires en France loués au Groupe Casino générant des revenus locatifs annuels de 4,6 millions EUR et qui ont pleinement contribué au cours du présent exercice ;
- dans une moindre mesure, au cours de l'exercice écoulé, avec l'acquisition de quelques cellules commerciales à Couillet (Belgique) générant des revenus locatifs annuels de 0,3 millions EUR ;
- avec la livraison d'une nouvelle unité commerciale développée dans le retail park Les Portes du Sud à Chalon-sur-Saône (France) pour y accueillir Maisons du Monde et générant des revenus annuels supplémentaires de 0,2 millions EUR.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2021		30/09/2020	
Belgique	25.011	54%	25.567	57%
France	19.314	42%	17.033	38%
Espagne	1.960	4%	1.955	4%
<b>TOTAL</b>	<b>46.285</b>	<b>100%</b>	<b>44.555</b>	<b>100%</b>

A périmètre constant (« like-for-like »), les revenus locatifs au niveau Groupe évoluent de -1,12% sur l'exercice écoulé ; cette évolution étant positive pour les portefeuilles français (+ 1,57%) et espagnols (+ 0,24%) mais négative pour le portefeuille belge (-2,73%), ce dernier ayant connu (en impact net) quelques départs de locataires et (re)négociations de loyers au cours de l'exercice écoulé.

Les **charges relatives à la location** connaissent une forte baisse, passant de 2,22 millions EUR au 30 septembre 2020 à 1,37 million EUR au 30 septembre 2021. Ces charges comprennent

- d'une part les réductions de valeur sur créances commerciales à hauteur de 0,11 million EUR (contre 0,58 million EUR l'exercice précédent) ;
- d'autre part les annulations de loyers consenties à certains locataires non alimentaires à hauteur de 1,26 million EUR dans le cadre de la fermeture des commerces non essentiels (contre 1,64 million EUR l'exercice précédent).

Après prise en compte de ces charges relatives à la location et d'autres charges locatives non refacturables, le **résultat immobilier** atteint 44,79 millions EUR (+ 6,3 % par rapport au 30 septembre 2020).

Les **charges immobilières** connaissent une forte augmentation, passant de 2,71 millions EUR au 30 septembre 2020 à 3,48 millions EUR au 30 septembre 2021. Cette augmentation est principalement imputable (i) à une augmentation des frais techniques (+0,44 million EUR), ceux-ci ayant été limités au maximum durant l'exercice 2019/2020 au moment de l'éclatement de la pandémie et ayant été prudemment redémarrés au cours de l'exercice 2020/2021 pour faire face aux interventions urgentes à réaliser au sein du portefeuille ; ainsi (ii) qu'à une légère augmentation des frais de gestion immobilière (+0,25 million EUR).

Les **frais généraux** ont quant à eux connu une relative stabilité, s'établissant à 4,06 millions EUR au 30 septembre 2021 (par rapport à 3,88 millions EUR pour l'exercice précédent).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 37,24 millions EUR (35,55 millions EUR au 30 septembre 2020). **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 5,88 millions EUR (5,31 millions EUR au 30 septembre 2020). Cette augmentation résulte principalement du financement par endettement de l'acquisition pour 85,2 millions EUR des 5 supermarchés Casino intervenue en mars 2020. Cette acquisition a fait passer l'endettement financier moyen de la Société de 297,7 millions EUR en 2019/2020 à 338,5 millions EUR en 2020/2021.

Le **coût moyen de l'endettement (\*)** (marges et coût des instruments de couverture inclus) est quant à lui resté stable, s'établissant à 1,81 % sur l'exercice 2020/2021 (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 82,5 % et, sur base du niveau d'endettement financier au 30 septembre 2021, reste supérieur à 80 % jusqu'en décembre 2026.

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings** s'élève au 30 septembre 2021 à 30,56 millions EUR, soit une progression de 3,9% par rapport au 30 septembre 2020.

En ce qui concerne les **réévaluations** intervenues au cours de l'exercice :

- le portefeuille d'immeubles de placement a enregistré une augmentation de juste valeur de 9,84 millions EUR (+1,4%), en nette progression par rapport aux 20,52 millions EUR de réévaluations négatives qui avaient été actées au cours de l'exercice précédent ;
- le portefeuille d'instruments de couverture a également vu sa juste valeur augmenter pour un montant de 5,70 millions EUR, à comparer à une hausse de 0,3 million EUR au cours de l'exercice précédent ;
- la dette d'impôt différé portant sur la latence fiscale existante sur le portefeuille immobilier français a augmenté de 0,44 million EUR, du fait de la réévaluation positive de ce portefeuille au cours de l'exercice écoulé qui a eu pour effet d'augmenter la valeur de cette latence fiscale dans les états financiers de la Société.

Tenant compte de ces derniers éléments, le **résultat net** s'établit à 45,65 millions EUR contre 9,25 millions EUR au 30 septembre 2020, en forte croissance principalement attribuable aux réévaluations positives intervenues au cours de l'exercice venant se rajouter aux bonnes performances opérationnelles réalisées par la Société au cours de l'exercice écoulé.

## Bilan consolidé au 30 septembre 2021

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020 <sup>(2)</sup>
<b>ACTIF</b>	<b>728.076</b>	<b>710.418</b>
Immeubles de placement	713.601	694.342
Autres actifs non courants	1.400	1.506
Actifs détenus en vue de la vente	1.360	0
Créances commerciales	5.773	7.441
Trésorerie	3.707	4.710
Autres actifs courants	2.236	2.420
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>728.076</b>	<b>710.418</b>
Capitaux propres	370.353	348.778
Dettes financières non courantes	278.822	290.863
Autres passifs non courants	10.275	14.656
Impôts différés	1.275	832
Dettes financières courantes	55.060	42.423
Autres passifs courants	12.291	12.866
<b>RATIO D'ENDETTEMENT <sup>(1)</sup></b>	<b>47,6%</b>	<b>48,5%</b>

<sup>(1)</sup> Calculé conformément à l'AR du 13/07/2014 modifié par l'AR du 23/04/2018, relatif aux SIR.

<sup>(2)</sup> Chiffres au 30/09/2020 retraités de la réestimation au 01/10/2019 des actifs et passifs financiers liés à l'application de la norme IFRS 16.

### A l'actif

L'actif du bilan consolidé est composé à 97,5% du portefeuille d'immeubles de placement.

Au 30 septembre 2021, la juste valeur de ce portefeuille (hors IFRS 16) s'établit à un montant de 709,7 millions EUR, en augmentation par rapport au montant de 690,5 millions EUR actés au 30 septembre 2020.

Cette valeur se répartit entre les trois pays sur lesquels opère actuellement la Société de la manière suivante :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR) (%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Rendement brut (%)
Belgique	389.606	380.076 53,6%	25.792	94,3%	6,62%
France	320.659	300.790 42,3%	19.642	99,6%	6,13%
Espagne	29.770	28.800 4,1%	1.959	82,8%	6,58%
<b>TOTAL</b>	<b>740.035</b>	<b>709.666 100%</b>	<b>47.394</b>	<b>96,0%</b>	<b>6,40%</b>

Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à 96,0%, contre 97,5% au 30 septembre 2020.

Cette baisse du taux d'occupation EPRA s'explique par les facteurs suivants :

- En Espagne, à Valence, le départ d'un locataire d'Ascencio. Bien que la cellule soit désormais vacante, Ascencio a perçu une indemnité de rupture anticipée de contrat couvrant le loyer et les charges jusqu'en juin 2022 et comptabilisée jusqu'à cette date dans le compte de résultats de la Société ;
- En Belgique, le départ de locataires qui ont été actés au cours de l'exercice. Le vide ainsi créé a déjà été partiellement comblé par la signature de nouveaux baux qui n'ont pas encore pris cours ou qui sont encore sous conditions suspensives et qui ne peuvent dès lors pas être pris en compte dans le calcul du taux d'occupation EPRA à ce stade.

Au cours de l'exercice 2020/2021, le portefeuille d'immeubles de placement (hors IFRS 16) a connu les évolutions décrites ci-dessous :

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>690.481</b>	<b>622.894</b>
Investissements	3.476	2.939
Acquisitions	6.382	85.167
Transferts d'autres immobilisations corporelles	926	0
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-1.360	0
Variation de juste valeur	9.761	-20.520
<b>SOLDE DE FIN DE PÉRIODE</b>	<b>709.666</b>	<b>690.481</b>

Les investissements réalisés au sein du portefeuille portent principalement sur les actifs belges de Châtelineau (subdivision Decathlon/Cultura), de Messancy (rénovation des façades) et de Jemappes (construction d'un nouveau bâtiment pour Auto5) ainsi que sur l'actif français Les Portes du Sud à Chalon-sur-Saône avec la livraison d'une nouvelle surface de 1.500 m<sup>2</sup> pour y installer Maisons du Monde.

Les acquisitions comportent exclusivement l'achat de surfaces commerciales supplémentaires dans le retail park de Bellefleur à Couillet (Belgique), à savoir un supermarché Carrefour by Groupe Mestdagh et 4 petites cellules commerciales adjacentes, cet achat permettant encore à Ascencio de renforcer sa position dans cet ensemble commercial performant et de qualité.

Les transferts intervenus au cours de l'exercice portent sur le traitement comptable des surfaces occupées par Ascencio dans son propre immeuble de Gosselies (Belgique) et sur la reclassification de l'immeuble commercial de Sint-Niklaas (Belgique) en actif détenu en vue de la vente du fait de la signature avant la clôture de l'exercice d'un compromis de vente, celle-ci ayant été effectivement réalisée dans le courant du mois d'octobre 2021. Il n'y a dès lors pas eu de désinvestissement effectivement réalisé au sein du portefeuille au cours de l'exercice écoulé.

La réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement a généré un impact positif de 1,4% au cours de l'exercice écoulé, par rapport à l'impact négatif de -2,9% intervenu au cours de l'exercice précédent.

Enfin, le portefeuille d'immeubles de placement comprend également, conformément à la norme IFRS 16, des actifs reflétant les droits d'usage détenus par la Société, pour une valeur totale au 30 septembre 2021 de 3,93 millions EUR. La méthode et les paramètres de valorisation de ces actifs ont été réexaminés au cours de l'exercice écoulé, amenant une réévaluation à la baisse des actifs et des dettes correspondantes dès la date d'implémentation de la norme IFRS 16, à savoir le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

## Au passif

Au passif, les dettes financières (non courantes et courantes) s'élèvent à 333,9 millions EUR, relativement stables par rapport aux 333,3 millions EUR constatés au 30 septembre 2020. Cette stabilité résulte du fait que le cash-flow généré au cours de l'exercice a été utilisé à peu près à due concurrence pour financer les investissements et acquisitions réalisés dans le portefeuille au cours de l'exercice et pour rémunérer les actionnaires sous la forme d'un dividende distribué au mois de février 2021.

Les dettes financières se répartissent comme suit :

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Crédits bancaires roll over	248.120	262.600
Billets de trésorerie	47.000	41.000
Medium Term Note	30.500	20.000
Crédits d'investissement	3.759	5.017
Location-financement	290	410
Dettes de location (IFRS 16)	4.214	4.258 <sup>(1)</sup>
<b>Dettes financières totales</b>	<b>333.883</b>	<b>333.285</b>

(1) Valeur au 30/09/2020 retraités de la réestimation au 01/10/2019 des passifs financiers liés à l'application de la norme IFRS 16

Au 30 septembre 2021, Ascencio dispose de 338,5 millions EUR de crédits bancaires de types 'term loan' ou 'revolving' sécurisés pour une durée moyenne de 3,8 années, dont un solde de 90,2 millions EUR est non utilisé à cette date.

Sur l'ensemble de ces crédits, une seule ligne vient à échéance durant l'année 2022, pour un montant de 7 millions EUR. Bien que les disponibilités financières de la Société soient suffisantes, des discussions actives sont déjà en cours avec plusieurs institutions bancaires pour couvrir l'échéance de cette ligne.

L'encours de billets de trésorerie s'élève à 47,0 millions EUR au 30 septembre 2021. Les émissions de billets de trésorerie sont en permanence couvertes à 100% par des lignes de crédits bancaires non utilisées, de manière à assurer la liquidité de la Société en cas de modification de l'encours de ceux-ci.

La Société dispose en outre au 30/09/2021 d'émissions de Medium Term Notes pour un montant de 30,5 millions EUR, participant à la diversification des sources de financement de la Société.

Tenant compte de ces financements et de la couverture des émissions en cours de billets de trésorerie, la Société présente une durée moyenne de ses dettes financières de 3,7 années et un coût moyen de financement (\*) de 1,81% pour l'exercice 2020/2021. Elle dispose également de lignes de crédit disponibles pour un montant de 43,2 millions EUR qui lui permettent de financer ses besoins de trésorerie quotidiens et le paiement de son dividende ainsi que de participer au financement d'éventuels investissements ou acquisitions.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, les dettes financières comprennent également les dettes reflétant les engagements emphytéotiques à long terme pris par la Société en vue de bénéficier de droits d'usage de terrains sur lesquels sont érigés des immeubles commerciaux. La valeur de ces dettes s'élève à 4,2 millions EUR au 30 septembre 2021, ce montant ayant été réduit au cours de l'exercice écoulé suite à un réexamen de ses paramètres de valorisation.

Les autres passifs non courants de 10,3 millions EUR comprennent la juste valeur des instruments de couverture de taux (7,7 millions EUR au 30/09/2021 contre 12,5 millions EUR au 30/09/2020) et le montant des garanties locatives reçues de la part des locataires.

Le ratio d'endettement consolidé s'élève à 47,6% au 30 septembre 2021, contre 48,5% au 30 septembre 2020.

## Données consolidées par action

NOMBRE D'ACTIONS	30/09/2021	30/09/2020
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</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>RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)</b>		
	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
<b>EPRA Earning (EUR)</b>	<b>4,63</b>	<b>4,46</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>6,92</b>	<b>1,40</b>
<b>Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)</b>		
	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
<b>VAN IFRS par action (EUR)</b>	<b>56,15</b>	<b>52,88</b>
Retraitements :		
Impôts différés (000 EUR)	1.275	832
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	6.779	12.483
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>378.406</b>	<b>362.093</b>
<b>EPRA NTA par action (EUR)</b>	<b>57,37</b>	<b>54,90</b>

## 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.

## Affectation du résultat de l'exercice 2020/2021

Compte tenu des résultats de l'exercice 2020/2021, le gérant statutaire Ascencio SA proposera à l'assemblée générale du 31 janvier 2022 de distribuer un dividende brut de 3,70 EUR par action (2,59 EUR net par action), soit une hausse de 1,4 % 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

La pandémie a certes freiné la croissance dans de nombreux secteurs mais elle a également permis, pour Ascencio, de mettre en lumière les éléments suivants :

Tout d'abord, pendant la période de crise sanitaire et suite aux dialogues individuels menés avec chaque retailer, la Société a encore davantage renforcé ses relations avec ceux-ci. Ascencio connaît dès lors aujourd'hui encore mieux ses clients, leur business model et le marché du retail.

Aussi, en terme d'impact financier, les conséquences des périodes de fermeture obligatoire des commerces intervenues au cours de l'exercice 2020/2021 ont pleinement été reflétées dans les chiffres de l'année écoulée. Sans préjuger de l'évolution de la crise sanitaire dans les prochains mois, la Société peut raisonnablement espérer profiter de la reprise économique qui semble se profiler et ainsi délivrer de belles performances financières pour les exercices à venir.

En outre, cette période de crise sanitaire a amené les retailers à accélérer le développement de leur offre omnicanale. Ascencio, dont les immeubles ont déjà démontré leur accessibilité et leur flexibilité, est idéalement positionnée pour accompagner ses retailers dans cette voie.

Enfin, les dernières études concernant les prises en occupation en retail indiquent que le segment qui offre les meilleures perspectives est le retail de périphérie. C'est ainsi que l'on voit certaines enseignes, historiquement pure players en centres commerciaux et/ou centre-ville, ouvrir de nouveaux points de vente en périphérie.

Dans un contexte économique en mutation, Ascencio est convaincue que des opportunités d'investissement pourraient se présenter, que ce soit dans les marchés dans lesquels elle est déjà active mais aussi éventuellement 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 de belles perspectives d'investissement à long terme et de performance en terme de dividende.

## Agenda financier de l'actionnaire<sup>3</sup>

Assemblée générale ordinaire 2020/2021	31 janvier 2022 (14h30)
Date de détachement du coupon (Ex date)	3 février 2022
Date d'enregistrement (Record date)	4 février 2022
Date de mise en paiement du dividende	9 février 2022
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2021	24 février 2022 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2022	24 mai 2022 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2022	18 août 2022 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2022	24 novembre 2022 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2021/2022	31 janvier 2023 (14h30)

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2021 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2022.

### Pour tout renseignement complémentaire :

#### **Aurore ANBERGEN**

Head of IR, Marketing & Communication

Tél : +32 (0)71.91.95.23

[aurore.anbergen@ascencio.be](mailto:aurore.anbergen@ascencio.be)

#### **Cédric BIQUET**

Chief Financial Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

[cedric.biquet@ascencio.be](mailto:cedric.biquet@ascencio.be)

#### **Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

[vincent.querton@ascencio.be](mailto: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.

<sup>3</sup> Ces dates sont sous réserve de modification.

## 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 2020/2021 qui sera disponible prochainement sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

		30/09/2021	30/09/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	37.236	35.551
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	46.285	44.555
<b>MARGE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>80,4%</b>	<b>79,8%</b>

### Coût moyen de l'endettement

		30/09/2021	30/09/2020
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16) (000 EUR)		5.738	5.193
Commissions de non utilisation de crédits		330	251
Frais de mise en place des crédits		44	31
Variation de valeur des options CAP		8	0
<b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= A</b>	<b>6.120</b>	<b>5.474</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE</b>	<b>= B</b>	<b>338.491</b>	<b>297.793</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= A / B</b>	<b>1,81%</b>	<b>1,84%</b>

### Ratio de couverture

(000 EUR)		30/09/2021	30/09/2020
Dettes financières à taux fixe		96.517	87.029
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		173.000	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>279.517</b>	<b>267.529</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE</b>		<b>59.424</b>	<b>61.498</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= B</b>	<b>329.669</b>	<b>329.027</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>84,8%</b>	<b>81,3%</b>

## EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

### EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
<b>RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>45.652</b>	<b>9.246</b>
<b>AJUSTEMENTS POUR CALCULER LE RÉSULTAT EPRA</b>	<b>-15.097</b>	<b>20.174</b>
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-9.835	20.520
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	41
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	-5.704	-316
(viii) Impôts différés	443	-71
<b>EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)</b>	<b>30.555</b>	<b>29.420</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>4,63</b>	<b>4,46</b>

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV) 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 NNNAV 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 vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité et suppose qu'aucune vente d'actifs n'a lieu ;
- L'EPRA NTA vise à refléter les actifs corporels d'une société et suppose que les entités acquièrent et cèdent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables ;
- L'EPRA NDV vise à représenter la valeur des actionnaires dans le cadre de cession des actifs de d'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés, la liquidation des instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt qui en résulte.

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.

30/09/2021					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>
<b>VAN diluée à la Fair Value</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>
<b>A exclure :</b>					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	1.275	1.275		1.275	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	6.779	6.779		6.779	
<b>A inclure :</b>					
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes			-851		-851
(xi) Droits de mutation	30.369	0			
<b>EPRA NAV</b>	<b>408.775</b>	<b>378.406</b>	<b>369.501</b>	<b>378.406</b>	<b>369.501</b>
Nombre d'actions diluée	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)</b>	<b>61,97</b>	<b>57,37</b>	<b>56,02</b>	<b>57,37</b>	<b>56,02</b>

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>
<b>VAN diluée à la Fair Value</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</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>391.464</b>	<b>362.093</b>	<b>347.305</b>	<b>362.093</b>	<b>347.305</b>
Nombre d'actions diluée	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)</b>	<b>59,35</b>	<b>54,90</b>	<b>52,65</b>	<b>54,90</b>	<b>52,65</b>