

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

EPRA Earnings en hausse de 15%
Stabilité de la valeur du portefeuille

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **EPRA Earnings** : 8,2 millions EUR, en progression de 14,7% par rapport à 7,1 millions EUR au 31/12/2020
- **Résultat net** : 11,7 millions EUR, en hausse de 95,5% par rapport à 6,0 millions EUR au 31/12/2020

RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 1,24 EUR par action contre 1,08 EUR par action au 31/12/2020
- **EPRA NTA** : 58,75 EUR par action contre 57,37 EUR par action au 30/09/2021

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

- **Juste valeur** : 715,2 millions EUR contre 713,6 millions EUR au 30/09/2021
- **Taux d'occupation EPRA** : 96,1% contre 96,0% au 30/09/2021

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement**¹ : 46,2% contre 47,6% au 30/09/2021

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

Synthèse de l'activité

Le trimestre écoulé n'a pas connu de période de fermeture des commerces en raison de la pandémie ni de mesures trop sévères nécessitant l'octroi d'interventions financières du propriétaire comme cela avait été le cas au cours du premier trimestre de l'exercice 2020/2021. L'activité a donc pu se dérouler à peu près normalement, avec uniquement quelques restrictions en termes de fréquentation qui ont été appliquées temporairement.

Dans ce contexte, Ascencio a connu une activité locative dynamique, qui confirme encore l'attrait des retailers pour le commerce de périphérie :

- dans le portefeuille belge, l'arrivée de nouveaux locataires à Hannut et Gerpinnes et des départs à Ghlin et Uccle ;
- l'arrivée de locataires dans le portefeuille français permettant à celui-ci d'atteindre les 100% de taux d'occupation ;
- des discussions avec plusieurs candidats potentiels pour la surface vacante dans l'immeuble de Valence en Espagne, laissant espérer la conclusion d'un contrat de bail à court ou moyen terme sur cette surface.

En termes d'investissement, Ascencio a finalisé son programme de redéveloppement des façades de son retail park de Messancy. Cet investissement, s'élevant à un montant de l'ordre d'1 million EUR, vise à donner un aspect plus moderne à cet immeuble et à augmenter la visibilité des enseignes qui y sont logées depuis les principaux axes de communication permettant d'accéder au site. Ascencio a en outre entamé sur le parking de ce park des travaux d'installation de bornes de rechargement rapide pour véhicules électriques, qui permettront aux visiteurs du park de recharger leur véhicule pendant le temps de leurs achats.

Ascencio a également finalisé la cession de son immeuble situé à Sint-Niklaas 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 opération a généré un léger impact de réalisation négatif sur les résultats du trimestre écoulé.

Au niveau financier, Ascencio a conclu une nouvelle convention de crédit pour un montant de 10 millions EUR, permettant à la Société d'encore renforcer sa structure de financement et de dégager des disponibilités supplémentaires pour financer ses activités.

Résultats consolidés du premier trimestre de l'exercice 2021/2022

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/12/2021	31/12/2020
REVENUS LOCATIFS	11.692	11.595
Charges relatives à la location	172	-886
Charges locatives et taxes non refacturées	-32	6
RÉSULTAT IMMOBILIER	11.831	10.715
Charges immobilières	-833	-837
Frais généraux	-1.085	-1.021
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.913	8.857
<i>Marge opérationnelle</i>	84,8%	76,4%
Charges d'intérêts nettes	-1.447	-1.459
Autres charges financières	-121	-104
Impôts	-173	-170
EPRA EARNINGS	8.171	7.124
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-159	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	999	-1.337
Résultat sur le portefeuille	840	-1.337
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.682	151
Impôts différés & impôts sur vente	1	44
RÉSULTAT NET	11.695	5.982
EPRA Earnings par action (EUR)	1,24	1,08
Résultat net par action (EUR)	1,77	0,91
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985

Le résultat immobilier a connu une hausse de 10,4% par rapport au premier trimestre de l'exercice précédent, passant de 10,7 millions EUR au 31/12/2020 à 11,8 millions EUR au 31/12/2021.

Cette hausse est principalement imputable à une légère augmentation des revenus locatifs (+0,8%) ainsi qu'à l'absence au cours du trimestre écoulé de réductions de loyer liées à la pandémie Covid contrairement aux réductions qui avaient été accordées pour les périodes de fermeture obligatoires intervenues au cours du premier trimestre de l'exercice 2020/2021 (0,9 million EUR).

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

Le résultat financier est également resté stable par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau des frais financiers, cette évolution s'explique par la relative stabilité de l'endettement moyen (333 millions EUR au 31/12/2021 contre 326 millions EUR au 31/12/2020) et du coût moyen de financement (1,82% au 31/12/2021 contre 1,87% au 31/12/2020) au cours des périodes considérées.

Tenant compte de ces évolutions et après déduction des charges fiscales sur les actifs français et espagnols, l'EPRA Earnings s'établit à 8,2 millions EUR au 31/12/2021, en hausse de 14,7% par rapport aux 7,1 millions EUR générés au 31/12/2020. Par action, celui-ci passe donc à 1,24 EUR par action, par rapport à 1,08 EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Au niveau de la réévaluation de son portefeuille immobilier, la Société a connu au cours du trimestre écoulé une poursuite de l'évolution à la hausse de ses valeurs immobilières, cette tendance ayant déjà été constatée dans les derniers trimestres de l'exercice 2020/2021. Les valeurs immobilières ont ainsi augmenté de 1 million EUR (+0,1%), contre une baisse de 1,3 million EUR au 31/12/2020 (-0,2%).

Enfin, du fait de la remontée significative des taux amorcée depuis quelques semaines, la valeur du portefeuille des instruments financiers de couverture a connu une forte évolution positive du trimestre (+2,7 millions EUR), par rapport à la stabilité des valeurs de ce portefeuille au cours du premier trimestre de l'exercice précédent (+0,2 million EUR). En date du 31/12/2021, il est à noter que le ratio de couverture de la Société s'élève à 87,1%, ce ratio élevé permettant à la Société de réduire la volatilité de ses charges financières et ainsi de limiter l'impact négatif d'une hausse significative des taux d'intérêt sur son résultat.

Tenant compte de tous ces éléments, le résultat net de la Société s'élève à 11,7 millions EUR, en hausse significative par rapport aux 6,0 millions EUR générés au 31/12/2020. Le résultat net par action s'établit quant à lui à 1,77 EUR contre 0,91 EUR au 31/12/2020.

Bilan consolidé au 31 décembre 2021

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/12/2021	30/09/2021
ACTIF	724.935	728.076
Immeubles de placement	715.211	713.601
Autres actifs non courants	1.709	1.400
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.360
Créances commerciales	2.031	5.773
Trésorerie	3.642	3.707
Autres actifs courants	2.343	2.236
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	724.935	728.076
Fonds propres	382.155	370.353
Dettes financières non courantes	249.163	278.822
Autres passifs non courants	7.749	10.275
Impôts différés	1.273	1.275
Dettes financières courantes	75.856	55.060
Autres passifs courants	8.738	12.291

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 31/12/2021 à un montant de 715,2 millions EUR, en légère hausse par rapport à sa valeur au 30/09/2021. Au cours du trimestre écoulé, ce portefeuille a évolué de la manière suivante :

(000 EUR)	31/12/2021	30/09/2021
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE	713.601	694.342
Investissements	590	3.476
Acquisitions	0	6.382
Transferts d'autres immobilisations corporelles	0	926
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	-1.360
Variation de juste valeur	999	9.835
Projets de développement	21	0
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE	715.211	713.601

Outre l'augmentation de valeur de 1 million EUR évoquée précédemment, le portefeuille immobilier de la Société a été impacté du montant de 0,6 million EUR d'investissements réalisés, principalement pour finaliser le redéveloppement des façades du retail park de Messancy.

Comme indiqué précédemment, la cession de l'immeuble de Sint-Niklaas a été finalisée au cours du trimestre écoulé, ce qui a occasionné sa sortie du bilan de la Société.

Les fonds propres de la Société ont augmenté, passant de 370,4 millions EUR au 30/09/2021 à 382,2 millions EUR au 31/12/2021. Au 31/12/2021, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 57,94 EUR, tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 58,75 EUR (contre respectivement 56,15 EUR et 57,37 EUR au 30/09/2021). A noter que ces valeurs intrinsèques incluent encore le dividende de l'exercice 2020/2021, celui-ci s'établissant à 3,70 EUR brut par action et dont la distribution a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 31/01/2022 et effectivement réalisée en date du 09/02/2022.

Enfin, le total des dettes financières (courantes et non courantes) s'élève à 325,0 millions EUR au 31/12/2021 contre 333,9 millions EUR au 30/09/2021.

En outre, la Société a conclu une ligne de crédit bancaire de type 'term loan' pour un montant de 10 millions EUR, permettant d'encore renforcer la structure financière de la Société. Tenant compte de cette ligne, la Société bénéficie de 100 millions EUR de lignes de crédit disponibles (i) pour couvrir ses émissions de billets de trésorerie en cours (47,8 millions EUR), (ii) pour permettre la distribution du dividende de l'exercice 2020/2021 (24,4 millions EUR), et (iii) pour bénéficier d'une réserve pour financer les activités opérationnelles et d'éventuelles opérations de croissance.

Au 31/12/2021, le ratio d'endettement de la Société s'établit à 46,2%, en baisse par rapport au ratio de 47,6% en date du 30/09/2021.

Perspectives

Depuis le début de la pandémie il y a presque 2 ans, le commerce de périphérie a démontré sa résilience. Plus encore, les retail parks connaissent une intense activité et les supermarchés ont surperformé en cette période de crise.

L'intérêt accru pour les retail parks est principalement dû aux raisons suivantes

- cette classe d'actifs a besoin de moins de redéveloppements que les centres-villes ou shopping centers ;
- les retail parks sont moins exposés au cannibalisme de l'e-commerce et sont même mieux adaptés au développement de l'omnicanalité grâce à la mixité commerciale, des loyers par m² plus faibles et des emplacements de périphérie facilement accessibles en voiture ;
- ils sont moins impactés par le télétravail et l'absence des travailleurs s'y fait moins ressentir. Au contraire, la présence des travailleurs à leur domicile, en région, a positivement impacté leurs performances.

Dans un contexte économique d'inflation élevée et de pression à la hausse des taux d'intérêts, Ascencio, de par l'indexation de ses revenus et forte de son ratio de couverture élevé la protégeant en grande partie contre cette hausse de taux, apparaît bien positionnée pour poursuivre sa politique d'optimisation de ses résultats.

Pour tout renseignement complémentaire :

Aurore ANBERGEN

Head of IR, Marketing & Communication

Tél : +32 (0)71.91.95.23

aurore.anbergen@ascencio.be

Cédric BIQUET

Chief Financial Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

cedric.biquet@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tél : +32 (0)71.91.95.00

vincent.querton@ascencio.be



À propos d'Ascencio :

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

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

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