

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2023

— Troisième trimestre de
l'exercice 2022/2023.

SOLIDES PERFORMANCES IMMOBILIERES ET FINANCIERES

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **REVENUS LOCATIFS** : 38,3 millions EUR, en progression de 7,2% par rapport à 35,8 millions EUR au 30/06/2022
- **EPRA EARNINGS** : 26,8 millions EUR, en hausse de 5,3% par rapport à 25,4 millions EUR au 30/06/2022
- **EPRA EARNINGS (PAR ACTION)** : 4,06 EUR (vs 3,85 EUR au 30/06/2022)
- **RÉSULTAT NET** : 33,2 millions EUR (vs 71,7 millions EUR au 30/06/2022), la baisse étant exclusivement liée à l'écart de réévaluations positives par rapport au 30/06/2022 (+6,5 millions EUR vs +46,4 millions EUR)

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE** : 749,8 millions EUR (vs 738,9 millions EUR au 30/09/2022)
- **EPRA LTV** : 43,9%, en baisse par rapport à 44,4% au 30/09/2022
- **EPRA NTA (PAR ACTION)** : 63,77 EUR (vs 62,35 EUR au 30/09/2022)

97,9%

**TAUX D'OCCUPATION
EPRA**

6,71%

**RENDEMENT BRUT DU
PORTEFEUILLE**

+1,2%

**DE VARIATION DE
JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE**

100%

**TAUX D'OCCUPATION DU
PORTEFEUILLE ESPAGNOL**



SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ

Au cours du trimestre écoulé, l'**environnement macro-économique** est resté marqué par un niveau d'inflation élevé, bien qu'en reflux par rapport aux derniers mois, et par des taux d'intérêts poursuivant leur tendance haussière. Cette situation a généré plusieurs effets sur les résultats réalisés par Ascencio, à savoir principalement un impact positif sur ses revenus locatifs qui bénéficient pleinement de cette inflation élevée et un impact négatif sur ses charges financières ; ce dernier étant cependant significativement limité par la structure de couverture de taux d'intérêt mise en place par la Société. Ces évolutions de paramètres macro-économiques ont également influé sur les valorisations immobilières, générant un impact net légèrement positif sur le portefeuille consolidé d'Ascencio.

En termes **d'activité locative**, Ascencio a signé 3 nouveaux baux, 14 renouvellements de baux et 2 baux de courte durée au cours des trois derniers mois, portant le total des baux signés depuis le début de l'exercice à 34 (6 nouveaux et 28 renouvellements) ainsi que 12 baux de courte durée, pour une surface locative totale d'environ 26.000m². En moyenne, le niveau de loyer des baux signés est supérieur d'environ 13% aux valeurs locatives de marché et inférieur d'environ 2% par rapport aux loyers antérieurs des unités commerciales concernées. Cette activité locative dynamique a permis d'augmenter le taux d'occupation EPRA du portefeuille au 30 juin 2023 à 97,9% (vs 96,5% au 30 septembre 2022). Il est à noter que parmi ces nouveaux contrats, la Société a signé un bail portant sur l'entièreté de la surface vacante de l'immeuble espagnol de Valence. Ce nouveau bail, conclu avec une enseigne de loisirs sportifs à un niveau de loyer supérieur à la valeur locative de marché, porte à nouveau le taux d'occupation EPRA de l'immeuble ainsi que celui de l'ensemble du portefeuille espagnol à 100%.

En termes **d'investissement**, la Société a finalisé les travaux de rénovation de toitures de 3 surfaces commerciales au sein de son retail park l'Orchidée Plaza à Hannut (Belgique), soit une surface totale de 2.000 m² de toitures. Ces travaux interviennent dans le cadre de l'installation de nouveaux locataires sur ce site.

En ce qui concerne sa **politique ESG**, Ascencio a publié, pour la deuxième année consécutive, son rapport de durabilité, en lien avec les lignes directrices édictées par l'EPRA en la matière. Ce deuxième rapport de durabilité confirme la volonté qu'a la Société de mettre en place un programme concret sur les trois piliers de sa politique ESG (environnemental, social et de gouvernance d'entreprise). Une fois encore, cet exercice est le fruit d'une collaboration efficace avec les locataires d'Ascencio, notamment en ce qui concerne la collecte des données. Celle-ci, réalisée de manière périodique, constitue en outre une base solide pour l'analyse des performances du portefeuille d'Ascencio en matière d'ESG et l'établissement de ses programmes d'investissements.

Dans le cadre de son projet de **digitalisation**, Ascencio a choisi un nouvel outil de gestion de ses activités immobilières et financières, dont le processus d'implémentation a démarré au cours du trimestre écoulé. Ce projet, baptisé « Connect » et impliquant la participation active de l'ensemble des collaborateurs, apportera encore davantage de transversalité et d'agilité à l'organisation interne de la Société.

En matière de **gestion financière**, Ascencio a poursuivi son programme de refinancement en reconduisant 3 lignes bancaires pour un montant total de 35 millions EUR et une durée moyenne de 5 ans. Ces nouvelles lignes permettent à la Société de maintenir la durée résiduelle moyenne de son endettement à 3,3 ans (stable par rapport au 30/09/2022) et de bénéficier au 30 juin 2023 de lignes disponibles pour un montant total de 56 millions €. Dans un contexte de marchés financiers sous pression, caractérisé par un assèchement du financement institutionnel immobilier et par une sélectivité accrue des institutions bancaires quant à l'octroi de crédit, Ascencio démontre, par la conclusion de ces nouvelles lignes, sa capacité à assurer de manière pérenne son refinancement.

Ascencio a en outre acquis des IRS pour un montant nominal total de 20 millions EUR courant sur une durée de 6,5 ans. Ces acquisitions permettent à la Société de renforcer et de prolonger son ratio de couverture, celui-ci s'établissant à 92,5% au 30 juin 2023, tout en optimisant, à court terme, son coût moyen de financement.

Tenant compte de ces opérations, le coût moyen de financement de la Société s'établit à 1,98% au 30 juin 2023 (vs 1,80% au 30 septembre 2022), pour un endettement moyen de 326,6 millions EUR. Cette augmentation marginale du coût moyen de financement, malgré la hausse significative des taux d'intérêt intervenue depuis 1 an, illustre l'efficacité de la stratégie de couverture mise en place par Ascencio.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS DES TROIS PREMIERS TRIMESTRES DE L'EXERCICE 2022/2023

Compte de résultats consolidés au 30 juin 2023

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/06/2023	30/06/2022
REVENUS LOCATIFS	38.348	35.770
Charges relatives à la location	-201	515
Récupération de charges immobilières	818	451
Charges locatives et taxes non récupérées	-30	21
Autres recettes et dépenses relatives à la location	181	-176
RÉSULTAT IMMOBILIER	39.116	36.582
Charges immobilières	-3.599	-3.063
Frais généraux	-3.423	-3.231
Autres recettes et frais d'exploitation	1	-1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	32.095	30.287
<i>Marge opérationnelle</i>	83,7%	84,7%
Revenus financiers	2.213	262
Charges d'intérêts	-6.758	-4.335
Autres charges financières	-512	-386
Impôts	-273	-412
EPRA EARNINGS	26.765	25.416
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-159
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.648	20.956
Résultat sur le portefeuille	8.648	20.797
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.886	26.370
Impôts différés	-289	-877
RÉSULTAT NET	33.239	71.706
EPRA Earnings par action (EUR)	4,06	3,85
Résultat net par action (EUR)	5,04	10,87
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985

Les **revenus locatifs** s'établissent à 38,3 millions EUR, en hausse de 7,2% par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like : 7,2%), et ce principalement grâce à l'impact de l'inflation reflété dans l'indexation des loyers.

Revenus locatifs (000 EUR)	30/06/2023		30/06/2022		Δ
Belgique	21.372	56%	19.440	54%	9,9%
France	15.429	40%	14.822	41%	4,1%
Espagne	1.546	4%	1.507	4%	2,6%
TOTAL	38.348	100%	35.770	100%	7,2%

Le **résultat immobilier** s'établit à 39,1 millions EUR, en hausse de 6,9% par rapport aux 36,6 millions EUR de la période comparable.

Les **charges immobilières** et les **frais généraux** sont en légère augmentation, principalement du fait de la réalisation d'interventions techniques non récurrentes et de l'impact du renforcement de l'équipe de direction d'Ascencio.

Tenant compte de ces éléments, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** connaît une hausse de 6,0% (32,1 millions EUR vs 30,3 millions EUR).

Le **résultat financier** connaît quant à lui une baisse de 13% liée principalement à l'augmentation des charges d'intérêts sur les financements ; celle-ci étant cependant, pour la majeure partie, compensée par les revenus générés par les instruments de couverture détenus par la Société.

Tenant compte de ces évolutions et d'une baisse des charges fiscales, l'**EPRA Earnings** s'établit à 26,8 millions EUR au 30/06/2023, en hausse de 5,3% par rapport aux 25,4 millions EUR générés au 30/06/2022. Par action, celui-ci passe donc à 4,06 EUR, par rapport à 3,85 EUR pour les trois premiers trimestres de l'exercice précédent.

Au niveau de la **réévaluation du portefeuille immobilier**, l'évolution positive des valeurs se poursuit bien que dans une moindre mesure par rapport à l'exercice précédent. En effet, celle-ci s'élève à +8,6 millions EUR (+1,2%) au 30/06/2023, vs +21,0 million EUR (+2,9%) au 30/06/2022. Malgré le contexte macro-économique actuel, de nature à pousser les valeurs immobilières à la baisse, la solidité des valorisations du portefeuille d'Ascencio illustre sa résilience et son caractère défensif. Sur base de ces valeurs, le rendement initial du portefeuille s'établit à 6,71% au 30/06/2023 (vs 6,35% un an auparavant).

Concernant la **réévaluation des instruments de couverture**, celle-ci s'établit à -1,9 million EUR au 30/06/2023 (vs + 26,4 millions EUR pour la même période de l'exercice précédent). Ces valorisations dépendent en effet de la situation des taux d'intérêt, ceux-ci ayant principalement connu une hausse significative au cours de l'exercice précédent.

Enfin, le **résultat net** s'établit à 33,2 millions EUR au 30/06/2023, par rapport à 71,7 millions EUR au 30/06/2022, à savoir respectivement 5,04 et 10,87 EUR par action. Cette baisse est exclusivement liée aux écarts de réévaluations illustrés ci-dessus.

Bilan consolidé au 30 juin 2023

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/06/2023	30/09/2022
ACTIFS	794.058	783.312
Immobilisations incorporelles	52	24
Immeubles de placement	749.780	738.933
Autres immobilisations corporelles	43	35
Autres actifs non courants	28.963	31.514
Actifs financiers courants	1.470	885
Créances commerciales	3.117	4.956
Trésorerie	2.731	4.356
Autres actifs courants	7.901	2.611
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	794.058	783.312
Capitaux propres	444.196	437.011
Dettes financières non courantes	248.747	268.677
Autres passifs financiers non courants	2.903	2.476
Passifs d'impôts différés	6.459	6.170
Dettes financières courantes	80.386	58.038
Autres passifs courants	11.368	10.939
IFRS NAV (EUR/action)	67,46	66,25
EPRA NTA (EUR/action)	63,77	62,35
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	44,1%	44,9%
EPRA LTV	43,9%	44,4%

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 30/06/2023 à un montant de 749,8 millions EUR, en hausse de 10,8 millions EUR (+1,5%) par rapport à sa valeur au 30/09/2022. Les principaux investissements réalisés depuis le début de l'exercice concernent le projet d'extension de son supermarché d'Ottignies (Belgique) ainsi que diverses rénovations au sein du portefeuille.

	% Juste valeur totale	Juste Valeur (000 EUR) (30/06/2023)	Taux d'occupation EPRA (30/06/2023)	Rendement brut (30/06/2023)	Juste Valeur (000 EUR) (30/09/2022)	Taux d'occupation EPRA (30/09/2022)	Rendement brut (30/09/2022)
BELGIQUE	54%	405.158	97,0%	7,17%	393.826	94,3%	6,95%
FRANCE	42%	313.723	98,9%	6,16%	313.936	99,6%	5,92%
ESPAGNE	4%	30.900	100,0%	6,55%	30.850	82,8%	5,16%
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES A LA LOCATION	100%	749.780	97,9%	6,71%	738.612	96,0%	6,43%
Projets de développement		0			320		
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT		749.780			738.933		

Les **autres actifs non courants** et les **actifs financiers courants** reprennent principalement, en fonction de leurs maturités, le portefeuille d'instruments financiers de couverture, dont la valeur totale positive s'élève à 30,0 millions EUR au 30/06/2023.

Concernant les **créances commerciales**, celles-ci ne comportent pas de retards de paiement significatifs en date de clôture. A ce titre, il est important de préciser que le groupe Casino, locataire de 5 sites au sein du portefeuille français et dont la situation financière est largement commentée dans la presse depuis plusieurs mois, ne présente pas non plus de retards significatifs au 30/06/2023.

Les **capitaux propres** de la Société passent quant à eux de 437,0 millions EUR au 30/09/2022 à 444,2 millions EUR au 30/06/2023. La valeur d'actif net IFRS par action s'établit dès lors à 67,46 EUR, tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 63,77 EUR (respectivement 66,25 EUR et 62,35 EUR au 30/09/2022).

Enfin, le total des **dettes financières** (courantes et non courantes) s'élève à 329,1 millions EUR au 30/06/2023 (vs 326,7 millions EUR au 30/09/2022).

Au 30/06/2023, l'**EPRA LTV** s'élève à 43,9%, en baisse par rapport à 44,4% au 30/09/2022, tandis que le ratio d'endettement de la Société calculé en vertu de l'arrêté royal SIR s'établit respectivement à 44,1%, et 44,9% à ces mêmes dates.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Au cours du trimestre écoulé, le mandat d'administrateur d'Alexandra Leunen au sein d'Ascencio Management SA a été renouvelé pour une période de 1 an.

Evènement survenu après clôture

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 5 juillet 2023, les actionnaires d'Ascencio SA ont approuvé, avec les majorités requises, les dernières modifications statutaires portant sur le renouvellement des autorisations relatives au capital autorisé et à l'acquisition, la prise en gage et l'aliénation d'actions propres de la Société. Ascencio SA remercie ses actionnaires pour leur confiance réitérée.

PERSPECTIVES

Dans l'environnement économique actuel, Ascencio entend poursuivre la gestion proactive de son portefeuille immobilier, tant au niveau de sa commercialisation que de l'anticipation des besoins de ses clients. Les résultats de cette gestion sont notamment illustrés par le maintien, au fil du temps, d'un niveau élevé de taux d'occupation du portefeuille.

Dans ce contexte toujours, la préservation d'une structure bilantaire solide et d'un niveau de liquidités suffisant demeure au centre des priorités de la Société. Cela passera nécessairement par le maintien d'un ratio d'endettement raisonnable, la poursuite d'une bonne anticipation de ses processus de refinancement et une attitude sélective quant à l'analyse de nouvelles opportunités d'acquisition dans un marché de l'investissement en fort ralentissement.

Par ailleurs, la Société continue à porter une attention toute particulière au déploiement de sa stratégie ESG et à l'implémentation de son projet de digitalisation.

Enfin, compte tenu des bons résultats générés depuis le début de l'exercice et sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte macroéconomique, Ascencio estime pouvoir distribuer, pour l'exercice en cours, un dividende au minimum en ligne à celui de l'exercice précédent.

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

Ascencio SA est une société de droit belge, spécialisée dans l'investissement en immobilier commercial, et plus particulièrement, les supermarchés et les retail parks.

La Société est présente en Belgique, en France et en Espagne, respectivement sous les statuts de SIR, de SIIC et de SOCIMI.

Forte de son équipe pluridisciplinaire, elle gère ses actifs et ses relations avec ses locataires-retailers en adoptant une attitude responsable, notamment en matière de durabilité.

La juste valeur de son portefeuille s'élève à environ 750 millions EUR répartis sur plus d'une centaine d'actifs immobiliers et générant des loyers de l'ordre de 50 millions EUR par an.

Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élevait à 320 millions EUR au 31 mars 2023.

Pour davantage d'informations, veuillez consulter www.ascencio.be

