

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RÉSULTATS ANNUELS 2022/2023



### DIVIDENDE EN HAUSSE POUR LA 9<sup>ÈME</sup> ANNÉE CONSÉCUTIVE

#### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 51,3 millions EUR, en progression de 7,3% par rapport à 47,8 millions EUR au 30/09/2022
- **EPRA Earnings** : 36,0 millions EUR, en hausse de 6,6% par rapport à 33,8 millions EUR au 30/09/2022
- **EPRA Earnings (par action)** : 5,46 EUR (vs 5,12 EUR au 30/09/2022)
- **Résultat net** : 33,8 millions EUR (vs 90,7 millions EUR au 30/09/2022), la baisse étant exclusivement liée aux écarts de réévaluation par rapport à l'exercice passé (-2,2 millions EUR vs +57,0 millions EUR)

#### INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille** : 740,9 millions EUR (vs 738,9 millions EUR au 30/09/2022)
- **EPRA LTV** : 43,4%, en baisse par rapport à 44,4% au 30/09/2022
- **EPRA NTA (par action)** : 63,59 EUR (vs 62,35 EUR au 30/09/2022)

#### DIVIDENDE

- **Hausse du dividende pour la 9<sup>ème</sup> année consécutive** : Proposition de distribution d'un dividende brut de 4,15 EUR par action, en hausse de 5,1% par rapport à celui de l'exercice précédent (3,95 EUR par action)

**41,3**  
**EUR/action**

**COURS DE  
BOURSE**

**97,9%**

**TAUX  
D'OCCUPATION EPRA**

**6,84%**

**RENDEMENT BRUT  
DU PORTEFEUILLE**

**120 EUR/m<sup>2</sup>**

**LOYER  
MOYEN**

**10,0%**

**RENDEMENT DU  
DIVIDENDE**



## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Au cours de l'exercice précédent, le contexte macro-économique avait été marqué par l'éclatement du conflit entre la Russie et l'Ukraine, ayant notamment comme effet collatéral une hausse rapide et d'amplitude importante de l'inflation. Cette hausse, générée par les incertitudes liées à l'approvisionnement énergétique des pays occidentaux, obligea les banques centrales à réagir rapidement en durcissant leur politique monétaire par une augmentation significative des taux d'intérêt directeurs.

Durant l'exercice écoulé, ces hausses de taux d'intérêt se sont poursuivies à un rythme soutenu (passant de 1,25% à 4%), cette politique ayant permis d'infléchir la tendance inflationniste, dont le pic avait été atteint au mois d'octobre 2022. Au 30/09/2023, l'inflation s'est établie en effet à des niveaux plus modérés, quoi qu'encore supérieurs à l'objectif poursuivi par les banques centrales.

Bien que l'inflation ait occasionné, à court terme, un impact positif sur les revenus des sociétés immobilières (ceux-ci étant indexés au rythme de l'inflation), la flambée des taux d'intérêt a rapidement induit un effet baissier sur les valorisations immobilières, tant au niveau des cours de bourse qu'au niveau des valeurs de marché des actifs sous-jacents. En outre, l'effet combiné de niveaux d'inflation et de taux d'intérêt élevés a mis le pouvoir d'achat des ménages sous pression, réduisant ainsi leur consommation et induisant une baisse des recettes et des marges des retailers présents au sein des portefeuilles immobiliers commerciaux. Ce phénomène a notamment généré une tension accrue dans le secteur de l'immobilier alimentaire au sein duquel les marges avaient déjà été réduites par la forte concurrence qui y règne depuis plusieurs années déjà.

Après plus de 10 années consécutives de taux d'intérêt négatifs suivies de la récente flambée des taux et tenant compte du ralentissement de la croissance économique, le marché s'interroge désormais quant à la poursuite de la politique monétaire qui sera appliquée par la banque centrale européenne et où se situera, à moyen terme, le nouvel équilibre, tant en termes de niveaux d'inflation que de taux d'intérêt.

Ce contexte d'incertitude a également eu pour effet de générer, en deuxième partie d'exercice, un ralentissement tant du marché locatif en immobilier de périphérie, lié au frein mis par certains retailers à leur politique d'expansion, que du marché à l'investissement, acheteurs et vendeurs ayant du mal à se rejoindre sur un nouveau point d'équilibre en termes de valorisation et le secteur bancaire étant plus regardant à financer des opérations. Il a en outre mis en lumière l'importance, pour toute société immobilière, de préserver un bilan solide et une situation de liquidité saine, dans un environnement où le financement tant en fonds propres qu'en endettement est devenu plus rare et plus onéreux.

### ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EXERCICE

#### Commercialisation

Cette année encore Ascencio a connu une activité locative soutenue, d'une part en attirant de nouveaux locataires et d'autre part en prolongeant les contrats d'occupation avec des locataires existants. Au total, 62 locations ont été conclues (10 nouveaux baux signés et 52 baux renouvelés), représentant près de 75.000 m<sup>2</sup>, soit environ 17% de la surface du portefeuille immobilier et 16% des loyers du portefeuille, à des niveaux en moyenne supérieurs de 8,5% par rapport à la valeur locative estimée et en moyenne inférieurs de 1,5% par rapport aux précédents loyers des surfaces concernées.

Cette activité locative a notamment été concrétisée par les transactions suivantes :

- En Belgique :
  - le renouvellement de la totalité des 18 baux arrivant à échéance en 2024 avec l'enseigne alimentaire Intermarché, aux conditions financières en vigueur, représentant des revenus annuels totaux de 3,6 millions EUR, soit 6,9% des revenus locatifs de la Société. Ces 18 renouvellements permettent de sécuriser l'occupation d'Intermarché au sein du portefeuille d'Ascencio et d'asseoir à long terme la relation avec un locataire retailer alimentaire de renommée internationale et en pleine expansion ;

- à Genval : 2 nouveaux baux (Tenshi et Afflelou) et 14 renouvellements signés ;
  - à Hannut : 2 nouveaux baux ont été signés (dont l'un d'eux avec l'enseigne alimentaire Bio Planet) ;
  - à Couillet : 3 renouvellements signés.
- En France :
    - à Saint-Aunès : 1 nouveau bail (Grand Vision) et 5 renouvellements signés ;
    - à Bourgoin-Jallieu : 1 nouveau bail (Maxi Bazar) et 1 renouvellement signés.
  - En Espagne :
    - à Madrid : 1 nouveau bail a été signé (Tansley) ;
    - à Valence : 1 nouveau bail a été signé (JumpYard).

L'accueil d'un nouveau locataire à Valence permet de porter à nouveau le taux d'occupation du portefeuille espagnol à 100%, après le vide qui avait été laissé par son précédent locataire depuis 2021. À Madrid, l'enseigne Worten ayant annoncé la cessation de ses activités espagnoles depuis plusieurs années, Ascencio a proactivement procédé au remplacement de ce locataire et ainsi stabilisé la situation locative de cet actif.

Ascencio a en outre conclu 14 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. C'est notamment le cas en Belgique à Uccle où 10 baux de courte durée ont été signés pour permettre la réalisation prochaine d'une rénovation importante du site ainsi qu'à Couillet, dans la perspective du redéveloppement de quelques cellules.

Cette belle performance locative illustre l'attractivité des sites d'Ascencio, bénéficiant de localisations stratégiques, et cadre avec sa volonté d'établir des relations à long terme avec ses locataires. Elle témoigne également de la qualité de l'équipe commerciale d'Ascencio.

L'ensemble de ces opérations a permis de consolider encore davantage le taux d'occupation EPRA du portefeuille immobilier de la Société ; celui-ci s'établissant à 97,9% au 30/09/2023, par rapport à 96,5% au terme de l'exercice précédent. Au 30/09/2023, la durée moyenne résiduelle des contrats d'occupation du portefeuille d'Ascencio s'établit jusqu'à leurs termes (« WALT ») à 7,0 années et jusqu'à leurs premières échéances (« WALB ») à 2,7 années.

### Investissements

La Société n'a pas réalisé de nouvelle acquisition au cours de l'exercice écoulé mais a investi pour 2,1 millions EUR de travaux au sein de son portefeuille immobilier, correspondant principalement

- à la finalisation des travaux d'extension de son supermarché Intermarché d'Ottignies (Belgique) ;
- à la rénovation des toitures de 3 surfaces commerciales au sein de son retail park « L'Orchidée Plaza » à Hannut (Belgique) dans la continuité d'un programme de redéveloppement et de recommercialisation du site entrepris depuis quelques années ;
- à la rénovation de la toiture de son supermarché Casino à Aix-en-Provence (France).

## Valorisations immobilières

Tenant compte de l'ensemble de ces opérations et hors investissements, la valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio est restée stable (-0,2 million EUR/-0,02%), par rapport à la forte hausse de 23,8 millions EUR au cours de l'exercice précédent. Cette stabilité est d'autant plus remarquable qu'elle intervient alors que les taux d'intérêt ont connu une hausse sans précédent depuis plus d'un an. Contrairement à d'autres segments de l'immobilier, l'immobilier commercial de périphérie a démontré sa résilience en période de crise et a même constitué une alternative intéressante pour des investisseurs à la recherche de rendement. Ce segment de l'immobilier a en effet toujours évolué à des niveaux de rendements plus élevés, rendant ainsi ses valeurs moins sensibles à l'évolution des taux d'intérêt.

Quelques ajustements de taux ont toutefois été appliqués ponctuellement par les experts sur certains actifs, dont l'impact négatif a cependant, dans l'ensemble, été compensé par l'augmentation des loyers de marché constatée sur la même période.

Les valorisations du portefeuille immobilier d'Ascencio au terme des deux derniers exercices s'établissent comme suit :

| Immeubles de placement                           | 30/09/2023            |                        |                        |                | 30/09/2022             |                        |                |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------|------------------------|------------------------|----------------|
|  | % Juste Valeur totale | Juste Valeur (000 EUR) | Taux d'occupation EPRA | Rendement brut | Juste Valeur (000 EUR) | Taux d'occupation EPRA | Rendement brut |
| BELGIQUE   | 54%                   | 404.493                | 96,9%                  | 7,23%          | 393.826                | 96,1%                  | 6,95%          |
| FRANCE   | 42%                   | 305.863                | 99,0%                  | 6,38%          | 313.936                | 98,3%                  | 5,92%          |
| ESPAGNE  | 4%                    | 30.500                 | 100,0%                 | 6,49%          | 30.850                 | 83,5%                  | 5,16%          |
| <b>TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES A LA LOCATION</b> | <b>100%</b>           | <b>740.856</b>         | <b>97,9%</b>           | <b>6,84%</b>   | <b>738.612</b>         | <b>96,5%</b>           | <b>6,43%</b>   |
| Projets de développement                         |                       | 0                      |                        |                | 320                    |                        |                |
| <b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>              |                       | <b>740.856</b>         |                        |                | <b>738.933</b>         |                        |                |

## Durabilité

Conformément à sa politique de durabilité décrite dans son Rapport Annuel 2022 et s'appuyant sur l'expérience de son équipe Operations & ESG renforcée, Ascencio a entrepris le déploiement de sa stratégie ESG tant au niveau corporate qu'au sein de son portefeuille immobilier.

Les principales initiatives et réalisations intervenues au cours de l'exercice sont, notamment :

Au niveau environnemental :

1. Ascencio a conclu un partenariat avec la société Powerdot. Celle-ci s'engage à investir dans l'installation de près de 260 points de charge rapide pour véhicules électriques sur les parkings de ses actifs français. Ces installations renforceront encore l'attractivité des sites en y constituant des nœuds de passage en termes d'électromobilité et en offrant ainsi un service complémentaire aux consommateurs et communautés locales. La Société travaille en parallèle sur un projet d'installation de bornes pour son portefeuille belge sur base d'un modèle de collaboration similaire.
2. Ascencio s'est fixée l'objectif d'obtenir un label BREEAM *in use*, à minima « *very good* », pour ses 6 plus importants retail parks à l'horizon 2026. Au cours de l'exercice écoulé, les retail parks de Genvall et Couillet en Belgique ainsi que Caen en France ont fait l'objet d'une première évaluation et des programmes d'investissement ont été identifiés en vue d'atteindre la certification requise. Ces travaux débiteront dans le courant de 2024.
3. La Société a poursuivi le processus de collecte des données de consommation de ses locataires au sein des portefeuilles belge et français. À ce jour, 92% des données ont été obtenues pour le portefeuille français, tandis que les données du portefeuille belge sont en cours de collecte.

4. La Société a élaboré une annexe verte au bail dont tout nouveau bail ou renouvellement de bail est assorti dans laquelle les locataires s'engagent notamment à communiquer leurs données de consommation.

Au niveau social :

1. Dans le cadre du programme de développement HR, Ascencio a mis en place une Academy, un plan de compagnonnage et des formations adaptées à ses collaborateurs.
2. La transition de la flotte de véhicules de société vers l'électromobilité est en cours, 50% du parc étant désormais hybride ou électrique.
3. Ascencio finalise un programme de réaménagement de ses bureaux en vue de dynamiser la collaboration et la communication interne.
4. La promotion du sport et de la lutte contre la faim ont fait l'objet de diverses initiatives au cours de l'exercice.

Au niveau de la gouvernance d'entreprise :

1. Le comité exécutif d'Ascencio a été complété par l'arrivée de Bernard Sergeant en tant que directeur Operations & ESG.
2. Ascencio a obtenu le label « gold » dans le cadre de son reporting EPRA sBRP (sustainability best practice recommendations).
3. Ascencio a démarré un projet de digitalisation de la Société visant à améliorer l'efficacité de ses process internes et le suivi des indicateurs de performance de son portefeuille immobilier.

## ACTIVITÉ FINANCIÈRE

Dans ce contexte macro-économique de grande volatilité des taux d'intérêt et de baisse de disponibilité des sources de financement, la gestion de la position de liquidité est restée au centre des priorités d'Ascencio.

La Société a en effet poursuivi la gestion de la durée de son portefeuille de dettes, en anticipant le refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance à un horizon de 12 mois. Cette gestion proactive a permis de maintenir à tout moment des disponibilités sur ses lignes de crédit, sécurisées pour un montant d'environ 85 millions EUR assurant ainsi la liquidité de la Société. Etant donné la faible profondeur de marché et les conditions peu attractives constatées sur les marchés obligataires, Ascencio a concentré ses efforts sur des refinancements par des lignes de crédit bancaire, tant en entretenant ses relations d'affaires avec ses partenaires bancaires existants qu'en développant des relations avec de nouvelles institutions.

En substance, Ascencio a conclu, auprès de 4 institutions financières (Belfius Banque, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Hauts de France et CBC Banque), 7 nouvelles lignes de crédit de type « revolving », de durées fermes fixées entre 4 et 8 ans, pour un montant nominal total de 80 millions EUR, à des conditions financières globalement en ligne par rapport aux précédents refinancements.

Ces nouvelles lignes permettent à la Société d'augmenter la durée résiduelle moyenne de son endettement à 3,4 ans (par rapport au 3,3 ans du 30/09/2022) et de bénéficier au 30/09/2023 de lignes de crédit non utilisées pour un montant total de 119 millions EUR ; dont 57 millions EUR restent disponibles après la prise en compte du back-up à 100% des émissions de billets de trésorerie et du financement prochain du dividende de l'exercice.

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 à des conditions de marché, sa capacité à assurer de manière pérenne son refinancement.

À la clôture de l'exercice, l'endettement financier de la Société se répartit de la manière suivante :

| (000 EUR)                                  | 30/09/2023     |               | 30/09/2022     |               |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  | non courant    | courant       | non courant    | courant       |
| Crédits bancaires                          | 221.249        | 2.500         | 207.234        | 26.500        |
| Commercial paper                           | 0              | 34.750        | 0              | 30.750        |
| Medium Term Notes                          | 10.500         | 20.000        | 30.500         | 0             |
| Institutional bonds                        | 25.000         | 0             | 25.000         | 0             |
| Crédits d'investissements                  | 1.542          | 579           | 2.121          | 743           |
| <b>Dettes financières (hors IFRS 16)</b>   | <b>258.291</b> | <b>57.829</b> | <b>264.855</b> | <b>57.993</b> |
| Dettes financières IFRS 16                 | 4.379          | 0             | 3.822          | 45            |
| <b>Dettes financières (IFRS 16 inclus)</b> | <b>262.670</b> | <b>57.829</b> | <b>268.677</b> | <b>58.038</b> |
| <b>Dettes financières totales</b>          | <b>320.499</b> |               | <b>326.716</b> |               |

Afin de limiter la volatilité de ses charges financières, Ascencio dispose d'un portefeuille d'instruments de couverture de type IRS et le gère de manière à se conformer à sa **politique de couverture**, à savoir le maintien d'un niveau de couverture d'au minimum 75% de sa dette prévisionnelle sur une durée minimale de 5 ans.

Pour atteindre cet objectif stratégique à moyen terme tout en renforçant son ratio de couverture à court terme, Ascencio a réalisé plusieurs opérations, à savoir :

- l'acquisition de 4 contrats d'échange de taux (« IRS »), d'un montant notionnel total de 40 millions EUR, dont la moitié porte sur la période de couverture du 30/06/2023 au 31/12/2029 et l'autre moitié sur la période du 31/12/2026 au 31/12/2028 ;
- la liquidation de 4 IRS de son portefeuille existant, d'un montant notionnel total de 45 millions EUR et portant sur des périodes de couverture entre mars 2025 et juin 2030, et le réinvestissement de la soule de liquidation dans l'acquisition de 3 nouveaux IRS actifs sur les mêmes périodes comportant des montants notionnels variables.

Fort de ces opérations, la Société dispose au 30/09/2023 d'un ratio de couverture de 95,0% et atteint son objectif de couverture énoncé ci-dessus jusqu'en décembre 2028.

Tenant compte de ces opérations de refinancement et de renforcement du portefeuille d'instruments de couverture, le coût moyen de financement de la Société s'établit à 2,02% au 30/09/2023 (vs 1,80% au 30/09/2022), pour un endettement moyen de 326,3 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 des politiques de refinancement et de couverture de taux mises en place par Ascencio.

## RÉSULTATS CONSOLIDÉS ANNUELS DE L'EXERCICE 2022/2023

| (000 EUR)  | 30/09/2023       | 30/09/2022       |
|--|------------------|------------------|
| <b>REVENUS LOCATIFS</b>  | <b>51.322</b>    | <b>47.849</b>    |
| Charges relatives à la location                                | -223             | 684              |
| Récupération de charges immobilières                           | 956              | 681              |
| Charges locatives et taxes non récupérées                      | -312             | -108             |
| Autres recettes et dépenses relatives à la location            | -26              | -239             |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>                                     | <b>51.716</b>    | <b>48.867</b>    |
| Charges immobilières   | -4.633           | -4.004           |
| Frais généraux   | -4.657           | -4.481           |
| Autres recettes et frais d'exploitation                        | 1                | -1               |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> | <b>42.427</b>    | <b>40.381</b>    |
| <i>Marge opérationnelle (*)</i>                                | <b>82,7%</b>     | <b>84,4%</b>     |
| Revenus financiers   | 765              | 134              |
| Charges d'intérêts nettes                                      | -6.157           | -5.710           |
| Autres charges financières                                     | -685             | -554             |
| Impôts   | -342             | -477             |
| <b>EPRA EARNINGS</b>   | <b>36.009</b>    | <b>33.773</b>    |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement                    | 0                | -159             |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement       | -745             | 23.800           |
| <b>Résultat sur le portefeuille</b>                            | <b>-745</b>      | <b>23.641</b>    |
| Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers  | -1.543           | 38.135           |
| Impôts différés  | 85               | -4.896           |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>33.806</b>    | <b>90.653</b>    |
| <b>EPRA Earnings par action (EUR)</b>                          | <b>5,46</b>      | <b>5,12</b>      |
| <b>Résultat net par action (EUR)</b>                           | <b>5,13</b>      | <b>13,74</b>     |
| <b>Nombre total d'actions existantes</b>                       | <b>6.595.985</b> | <b>6.595.985</b> |

Les **revenus locatifs** s'établissent à 51,3 millions EUR, en hausse de 7,3% par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like équivalent à 7,3%). Ils se répartissent, par pays, de la manière suivante :

| REVENUS LOCATIFS (000 EUR) | 30/09/2023    |             | 30/09/2022    |             | Δ           |
|----------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Belgique                   | 28.638        | 56%         | 26.152        | 55%         | 9,5%        |
| France                     | 20.608        | 40%         | 19.781        | 41%         | 4,2%        |
| Espagne                    | 2.076         | 4%          | 1.917         | 4%          | 8,3%        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>51.322</b> | <b>100%</b> | <b>47.849</b> | <b>100%</b> | <b>7,3%</b> |

La croissance des revenus, constatée dans les trois pays, résulte de l'effet combiné de l'inflation importante qui s'est reflétée dans l'indexation des loyers et de la bonne gestion locative des immeubles qui a permis d'augmenter le taux d'occupation. Les différences de coefficient d'évolution des revenus entre les trois pays sont principalement expliquées par les écarts de niveaux d'indexation qui y ont été constatés. L'Espagne connaît en outre une évolution significative de sa situation locative avec l'arrivée d'un nouveau locataire dans la surface vacante de Valence et le remplacement d'un locataire au sein de l'immeuble de Madrid, générant la perception d'une indemnité de départ anticipé.

Les **charges relatives à la location** redeviennent positives à 0,2 million EUR et concernent des réductions de valeur prises sur créances commerciales douteuses, alors qu'elles avaient été négatives l'exercice précédent (-0,7 million EUR) du fait de la reprise de provisions liées à la pandémie Covid afin d'anticiper de potentielles réductions de loyer finalement non octroyées.

Ces différents éléments, auxquels s'ajoutent les récupérations de charges immobilières ainsi que les charges locatives et taxes non récupérées, permettent au **résultat immobilier** d'atteindre 51,7 millions EUR au 30/09/2023, en hausse de 5,8% par rapport aux 48,9 millions EUR de l'exercice précédent.

Les **charges immobilières** augmentent de 15,7% (4,6 millions EUR vs 4,0 millions EUR), en raison principalement d'un renforcement de l'équipe de gestion immobilière d'Ascencio et d'une hausse des interventions techniques réalisées au sein du portefeuille d'immeubles.

Les **frais généraux** augmentent de 3,9% (4,7 millions EUR vs 4,5 millions EUR). Cette hausse limitée illustre l'efficacité de la politique de contrôle des coûts appliquée par la Société, dans un environnement pourtant marqué par une inflation importante.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 42,4 millions EUR, en hausse de 5,1% par rapport aux 40,4 millions EUR de l'exercice écoulé, permettant de dégager une marge opérationnelle de 82,7% (vs 84,4%).

Le **résultat financier** connaît quant à lui une remarquable stabilité (+0,9%) liée principalement à la compensation de l'augmentation des charges d'intérêts sur les financements (-4,2 millions EUR / +74%) et des commissions de réservation sur financements (-0,1 million EUR) par l'apparition de revenus financiers générés par les instruments de couverture détenus par la Société (+3,8 millions EUR) et par la réalisation d'une plus-value sur la liquidation d'instruments de couverture (+0,8 million EUR vs +0,1 million EUR).

Tenant compte de ces évolutions et d'une baisse des charges fiscales, l'**EPRA Earnings** s'établit à 36,0 millions EUR au 30/09/2023, en hausse de 6,6% par rapport aux 33,8 millions EUR générés l'exercice précédent. Par action, l'EPRA Earnings passe donc à 5,46 EUR, par rapport à 5,12 EUR.

Au niveau de la **réévaluation du portefeuille immobilier**, celui-ci a connu une parfaite stabilité, sa réévaluation hors investissements s'établissant à -0,2 million EUR (-0,02%), par rapport à une hausse de +23,8 millions EUR (+3,3%) constatée durant l'exercice 2021/2022. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt d'une rapidité et d'une amplitude sans précédent, une stabilité de la valeur du portefeuille immobilier apparaît comme étant une bonne performance illustrant le caractère particulièrement résilient et défensif du portefeuille immobilier d'Ascencio. En outre, cette rubrique intègre une réévaluation négative des dettes financières comptabilisées selon IFRS 16 pour un montant négatif de 0,6 million EUR.

En ce qui concerne la **réévaluation des instruments de couverture**, celle-ci s'établit à -1,5 million EUR au 30/09/2023 (vs + 38,1 millions EUR pour l'exercice précédent durant lequel la plus grande partie de la hausse des taux d'intérêt long terme avait été constatée).

Enfin, le **résultat net** s'établit à 33,8 millions EUR au 30/09/2023, par rapport à 90,7 millions EUR un an auparavant, à savoir respectivement 5,13 et 13,74 EUR par action. Cette baisse significative (-62,7%) est exclusivement liée aux écarts de réévaluations illustrés ci-dessus.



## BILAN CONSOLIDÉ ANNUEL AU TERME DE L'EXERCICE 2022/2023

| (000 EUR)                                       | 30/09/2023     | 30/09/2022     |
|---|----------------|----------------|
| <b>ACTIFS</b>                                   | <b>786.469</b> | <b>783.312</b> |
| Immobilisations incorporelles                   | 236            | 24             |
| Immeubles de placement                          | 740.856        | 738.933        |
| Autres immobilisations corporelles              | 49             | 35             |
| Autres actifs non courants                      | 30.670         | 31.514         |
| Actifs financiers courants                      | 867            | 885            |
| Créances commerciales                           | 5.556          | 4.956          |
| Trésorerie                                      | 5.423          | 4.356          |
| Autres actifs courants                          | 2.811          | 2.611          |
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>              | <b>786.469</b> | <b>783.312</b> |
| Capitaux propres                                | 444.763        | 437.011        |
| Dettes financières non courantes                | 262.670        | 268.677        |
| Autres passifs financiers non courants          | 2.806          | 2.476          |
| Passifs d'impôts différés                       | 6.085          | 6.170          |
| Dettes financières courantes                    | 57.829         | 58.038         |
| Autres passifs courants                         | 12.316         | 10.939         |
| <b>IFRS NAV (EUR/action)</b>                    | <b>67,43</b>   | <b>66,25</b>   |
| <b>EPRA NTA (EUR/action)</b>                    | <b>63,59</b>   | <b>62,35</b>   |
| <b>Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)</b> | <b>44,0%</b>   | <b>44,9%</b>   |
| <b>EPRA LTV</b>                                 | <b>43,4%</b>   | <b>44,4%</b>   |

### 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 30/09/2023 à 740,9 millions EUR, contre 738,9 millions EUR au 30/09/2022. 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 4,4 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 totale | Juste Valeur (000 EUR) 30/09/2023 | Juste Valeur (000 EUR) 30/09/2022 | Δ Juste valeur 2022/2023 |
|--|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| BELGIQUE   | 54%                   | 404.493                           | 393.826                           | +2,1%                    |
| FRANCE   | 42%                   | 305.863                           | 313.936                           | -2,7%                    |
| ESPAGNE  | 4%                    | 30.500                            | 30.850                            | -1,1%                    |
| <b>TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES A LA LOCATION</b> | <b>100%</b>           | <b>740.856</b>                    | <b>738.612</b>                    | <b>-0,02%</b>            |
| Projets de développement                         |                       | 0                                 | 320                               |                          |
| <b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>              |                       | <b>740.856</b>                    | <b>738.933</b>                    | <b>-0,02%</b>            |

En Belgique, la valeur du portefeuille évolue positivement tant au niveau de la réévaluation (+8,2 millions EUR) que par la réalisation d'investissements pour un montant d'1,8 million EUR ; ces derniers étant principalement relatifs à la finalisation de l'extension du supermarché d'Ottignies et à des travaux liés à la commercialisation du retail park « L'Orchidée Plaza » à Hannut.

En France, le portefeuille connaît une réévaluation négative de -8,4 millions EUR, tandis que 0,3 million EUR d'investissements ont été dépensés principalement pour la rénovation de la toiture du supermarché Casino d'Aix-en-Provence.

En Espagne enfin, la réévaluation du portefeuille s'établit à -0,4 million EUR et aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, aucune nouvelle acquisition ou cession n'a été réalisée au sein du portefeuille d'immeubles de placement.

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 atteignant 30,3 millions EUR au 30/09/2023, contre 31,0 millions EUR un an plus tôt.

Les **actifs financiers courants** reprennent exclusivement 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 5,6 millions EUR au 30/09/2023 (vs 5,0 millions EUR). Dans un contexte d'inflation élevée ayant pour effet de mettre sous pression la rentabilité des entreprises, Ascencio a attaché une importance toute particulière au suivi de ses créances clients. Au cours de l'exercice écoulé, il n'a pas été constaté d'augmentation significative des créances impayées qui auraient nécessité la comptabilisation de provisions importantes.

Le solde de la rubrique de **trésorerie** augmente légèrement du fait de l'anticipation d'une échéance de trésorerie intervenant le lendemain de la date de clôture de l'exercice, tandis que la rubrique des **autres actifs courants** est restée relativement stable et n'appelle pas de commentaires spécifiques.

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

Au 30/09/2023, le total des **capitaux propres** s'établit à 444,8 millions EUR, en hausse de 1,8% par rapport aux 437,0 millions EUR enregistrés au 30/09/2022. Cette hausse provient de la réalisation d'un montant de résultat net (+33,8 millions EUR), supérieur à celui du dividende distribué en février 2023 (26,1 millions EUR). Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 67,43 EUR (vs 66,25 EUR au 30/09/2022), tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 63,59 EUR (vs 62,35 EUR).

Au niveau du passif, les **dettes financières** (non courantes et courantes) s'élèvent à 320,5 millions EUR, en baisse par rapport à 326,7 millions EUR au 30/09/2022. Outre les lignes de financement effectivement utilisées pour un montant de 316,4 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 comprennent des dettes de location-financement comptabilisées selon IFRS 16 de 4,4 millions EUR et des commissions de structuration de financements de -0,3 million EUR.

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers non courants** a augmenté, passant de 2,5 millions EUR à 2,8 millions EUR. Cette rubrique comprend principalement les garanties locatives perçues de la part des locataires, notamment en Espagne avec l'arrivée du nouveau locataire à Valence.

La rubrique des **passifs d'impôts différés** a été très légèrement réévaluée (+0,01 million EUR) ; la base de calcul de la latence fiscale (différence entre la juste valeur des actifs français et leur valeur nette comptable) étant restée relativement stable.

Le **ratio d'endettement** consolidé s'élève à 44,0% au 30/09/2023 (EPRA LTV : 43,4%), en baisse par rapport au 44,9% au 30/09/2022 (EPRA LTV : 44,4%). La Société bénéficie ainsi d'une structure bilantaire solide lui permettant de financer ses opérations et de disposer d'une marge de manœuvre pour réaliser de nouveaux investissements sans devoir envisager, à court terme, de faire appel au marché des capitaux.

## DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

| NOMBRE D' ACTIONS                                 | 30/09/2023       | 30/09/2022       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Nombre total d'actions existantes</b>          | <b>6.595.985</b> | <b>6.595.985</b> |
| <b>RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)</b>                 |                  |                  |
| <b>EPRA Earning</b>                               | <b>5,46</b>      | <b>5,12</b>      |
| <b>Résultat net par action</b>                    | <b>5,13</b>      | <b>13,74</b>     |
| <b>30/09/2023</b>                                 |                  |                  |
| Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)           | 444.763          | 437.011          |
| <b>VAN IFRS par action (EUR)</b>                  | <b>67,43</b>     | <b>66,25</b>     |
| Retraitements :                                   |                  |                  |
| Impôts différés (000 EUR)                         | 6.085            | 6.170            |
| Juste valeur des instruments financiers (000 EUR) | -31.149          | -31.928          |
| Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS | -236             | 0                |
| <b>EPRA NTA (000 EUR)</b>                         | <b>419.463</b>   | <b>411.254</b>   |
| Nombre d'actions                                  | 6.595.985        | 6.595.985        |
| <b>EPRA NTA par action (EUR)</b>                  | <b>63,59</b>     | <b>62,35</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.

## ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17/02/2023, Ascencio SCA, société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme, désormais dénommée Ascencio SA, dont l'administrateur statutaire unique est la personne morale Ascencio Management SA (anciennement Ascencio SA, le Gérant Statutaire de la commandite). Cette transformation a été réalisée en vue d'adapter la structure et les statuts de la Société aux dispositions légales applicables, à savoir la loi du 22/10/2017 relative aux sociétés immobilières réglementées et aux prescrits du nouveau Code des Sociétés et des Associations.

En outre, lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 05/07/2023, 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.

Enfin, le mandat d'administrateur d'Alexandra Leunen a été renouvelé pour une période de 1 an, arrivant à échéance à la date d'assemblée générale ordinaire 2024 d'Ascencio Management SA.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022/2023

Compte tenu des résultats de l'exercice 2022/2023, le conseil d'administration d'Ascencio Management SA, administrateur d'Ascencio SA, proposera à l'assemblée générale du 31/01/2024 d'approuver la distribution d'un dividende brut de 4,15 EUR par action (2,905 EUR net par action), soit une hausse de 5,1% par rapport à l'exercice précédent. L'octroi de ce dividende représente un ratio de distribution de 78,0% du produit net généré au cours de l'exercice ; le solde étant affecté aux réserves de la Société pour préserver la solidité de son bilan.

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

## ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA

En date du 13 juin 2023, Ascencio a reçu une notification de transparence de la part du Groupe AGEAS l'informant du franchissement du seuil de 5% à la baisse. Il déclare un actionariat à 4,99%.

| ACTIONNAIRES                             | Nombre d'actions | Pourcentage détenu |
|--|------------------|--------------------|
| Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA | 684.578          | 10,38%             |
| AG Finance SA                            | 329.572          | 4,99%              |
| Flottant                                 | 5.581.835        | 84,63%             |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>6.595.985</b> | <b>100,00%</b>     |

## ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Ascencio a acquis, en date du 14/11/2023, 100% des parts de la société Holdtub SA, détentrice de 3 cellules commerciales récemment redéveloppées et entièrement louées dans le retail park « Bellefleur » à Couillet (Charleroi - Belgique), pour une surface totale de près de 3.000 m<sup>2</sup>.

Cet investissement, financé intégralement par endettement, est réalisé sur base d'une valorisation de l'actif de 7,0 millions EUR, en ligne avec la valeur de marché déterminée par l'expert.

Cette opération cadre parfaitement avec la stratégie d'Ascencio d'investir dans des retail parks bénéficiant des qualités intrinsèques requises, tant en termes de localisation que d'attractivité commerciale et de performances historiques.

## PERSPECTIVES

Dans un contexte incertain, résultant d'une succession d'événements défavorables (pandémie Covid, tensions géopolitiques, hausse des taux,...) et tenant compte des défis liés aux changements des modes de consommation et à la durabilité, Ascencio garde le cap et continue à délivrer de solides résultats en croissance.

Ceux-ci sont le fruit d'une vision stratégique bien établie, impliquant :

- une gestion proactive du portefeuille immobilier, en accordant une attention particulière à la mise en place d'une stratégie ESG responsable et cohérente ;
- une approche commerciale orientée clients en créant une relation long terme permettant d'être à l'écoute de leurs besoins ;
- le respect d'une politique d'investissement sélective dans des actifs correspondant aux critères stratégiques que la Société s'est fixée ;
- la constitution et le développement d'une équipe de professionnels bénéficiant d'un environnement de travail motivant et d'outils de gestion efficaces.

En outre, la préservation d'une structure bilantaire solide et d'un niveau de liquidités suffisant est au centre des priorités de la Société. Cela passe nécessairement par le maintien d'un ratio d'endettement contrôlé, la poursuite d'une bonne anticipation de ses processus de refinancement et de la mise en place de sa structure de couverture des taux d'intérêt.

Pour la période à venir, la Société poursuivra cette stratégie en continuant à gérer de manière proactive son portefeuille et à détecter les opportunités de création de valeur qui y résident, en les cristallisant éventuellement par des arbitrages. Elle gardera en outre une attitude sélective quant à l'analyse de nouvelles opportunités d'acquisition dans un marché de l'investissement en fort ralentissement.

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 ; ce dernier ayant d'ailleurs connu une croissance ininterrompue depuis près de 10 ans.

## AGENDA FINANCIER DE L'ACTIONNAIRE 2023/2024<sup>1</sup>

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Assemblée générale ordinaire 2022/2023         | 31 janvier 2024 (14h30)  |
| <b>Date de détachement du coupon (Ex date)</b> | <b>6 février 2024</b>    |
| <b>Date d'enregistrement (Record date)</b>     | <b>7 février 2024</b>    |
| <b>Date de mise en paiement du dividende</b>   | <b>9 février 2024</b>    |
| Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2023  | 22 février 2024 (17h40)  |
| Rapport financier semestriel au 31 mars 2024   | 30 mai 2024 (17h40)      |
| Déclaration intermédiaire au 30 juin 2024      | 13 août 2024 (17h40)     |
| Communiqué annuel au 30 septembre 2024         | 28 novembre 2024 (17h40) |
| Assemblée générale ordinaire 2023/2024         | 31 janvier 2025 (14h30)  |

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30/09/2023 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 31/01/2024.

<sup>1</sup> 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](http://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

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 740 millions EUR répartis sur 104 actifs immobiliers et générant des loyers supérieurs à 50 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 275 millions EUR au 30/09/2023.

Pour davantage d'informations, veuillez consulter [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

## 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 2022/2023 qui sera disponible prochainement sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

|   |                | 30/09/2023   | 30/09/2022   |
|---|----------------|--------------|--------------|
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR) | = A            | 42.427       | 40.381       |
| Revenus locatifs (000 EUR)  | = B            | 51.322       | 47.849       |
| <b>MARGE OPÉRATIONNELLE</b>                                       | <b>= A / B</b> | <b>82,7%</b> | <b>84,4%</b> |

### Coût moyen de financement

|  |                | 30/09/2023     | 30/09/2022     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Charges nettes d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR) |                | 5.986          | 5.550          |
| Commissions de non utilisation de crédits          |                | 521            | 416            |
| Frais de mise en place des crédits                 |                | 83             | 68             |
| <b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>           | <b>= A</b>     | <b>6.590</b>   | <b>6.033</b>   |
| <b>DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE</b>        | <b>= B</b>     | <b>326.318</b> | <b>334.551</b> |
| <b>COÛT MOYEN DE FINANCEMENT</b>                   | <b>= A / B</b> | <b>2,02%</b>   | <b>1,80%</b>   |

### Ratio de couverture

| (000 EUR)   |                | 30/09/2023     | 30/09/2022     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Dettes financières à taux fixe  |                | 92.573         | 130.720        |
| Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS |                | 208.000        | 178.000        |
| <b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ</b>                       | <b>= A</b>     | <b>300.573</b> | <b>308.720</b> |
| <b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE</b>                               |                | <b>15.798</b>  | <b>14.395</b>  |
| <b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>   | <b>= B</b>     | <b>316.371</b> | <b>323.115</b> |
| <b>RATIO DE COUVERTURE</b>  | <b>= A / B</b> | <b>95,0%</b>   | <b>95,5%</b>   |

## EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

|    |   | 30/09/2023 | 30/09/2022 |
|----|---|------------|------------|
| 1  | <b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>                          | 36.009     | 33.773     |
|    | <b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>                    | 5,46       | 5,12       |
| 2  | <b>EPRA NAV (000 EUR)</b>                               | 419.699    | 411.254    |
|    | <b>EPRA NAV per share (EUR)</b>                         | 63,63      | 62,35      |
| 3  | <b>EPRA NNAV (000 EUR)</b>                              | 450.498    | 438.708    |
|    | <b>EPRA NNAV per share (EUR)</b>                        | 68,30      | 66,51      |
| 4  | <b>EPRA NRV (000 EUR)</b>                               | 452.106    | 443.699    |
|    | <b>EPRA NRV per share (EUR)</b>                         | 68,54      | 67,27      |
| 5  | <b>EPRA NTA (000 EUR)</b>                               | 419.463    | 411.254    |
|    | <b>EPRA NTA per share (EUR)</b>                         | 63,59      | 62,35      |
| 6  | <b>EPRA NDV (000 EUR)</b>                               | 450.498    | 438.708    |
|    | <b>EPRA NDV per share (EUR)</b>                         | 68,30      | 66,51      |
| 7  | <b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>                     | 6,39%      | 6,06%      |
| 8  | <b>EPRA Topped-up NIY</b>                               | 6,47%      | 6,12%      |
| 9  | <b>EPRA Vacancy Rate</b>                                | 2,12%      | 3,46%      |
| 10 | <b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b> | 17,33%     | 15,61%     |
| 11 | <b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b> | 16,67%     | 14,68%     |
| 12 | <b>EPRA LTV</b>   | 43,40%     | 44,38%     |

Ces données ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.