

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE AU 30 JUIN 2024

TROISIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2023/2024

97,7%

TAUX D'OCCUPATION
EPRA

6,94%

RENDEMENT BRUT DU
PORTEFEUILLE

+0,2%

DE VARIATION DE
JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE

93,0%

RATIO DE
COUVERTURE DE
TAUX D'INTÉRÊT

2,20%

COÛT MOYEN DE
FINANCEMENT

SOLIDES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 39,9 millions EUR, en progression de 4,1% par rapport à 38,3 millions EUR au 30/06/2023
- **Résultat EPRA** : 27,9 millions EUR, en hausse de 4,2% par rapport à 26,8 millions EUR au 30/06/2023
- **Résultat EPRA par action** : 4,23 EUR (vs 4,06 EUR au 30/06/2023)
- **Résultat net** : 21,0 millions EUR (vs 33,2 millions EUR au 30/06/2023), la baisse étant exclusivement liée à l'écart de réévaluations par rapport au 30/06/2023 (-6,9 millions EUR vs +6,8 millions EUR)

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille immobilier** : 743,0 millions EUR (vs 740,9 millions EUR au 30/09/2023)
- **Ratio d'endettement (EPRA LTV)** : stable à 43,4% par rapport au 30/09/2023
- **Valeur intrinsèque par action (EPRA NTA)** : 63,88 EUR (vs 63,59 EUR au 30/09/2023)

CONTEXTE GÉNÉRAL ET SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ

Au cours du trimestre écoulé, **les marchés financiers** sont restés marqués par une tendance à la normalisation des niveaux d'inflation, sans toutefois atteindre la stabilisation escomptée autour des 2% ; ainsi que par une perspective de poursuite de baisse des taux d'intérêt, dont le rythme attendu varie au gré des publications des principaux indicateurs macro-économiques.

Dans ce contexte laissant entrevoir une reprise économique dans un horizon temporel toutefois encore incertain, **les marchés immobiliers** sont restés relativement calmes, tant en termes de commercialisation que d'investissement.

Au niveau de son **activité locative**, Ascencio a signé 1 nouveau bail et 3 renouvellements de baux, portant le total des baux signés depuis le début de l'exercice à 15 (4 nouveaux et 11 renouvellements), pour une surface locative totale supérieure à 12.000m² ; ainsi que 10 baux de courte durée. En moyenne, depuis le début de l'exercice, le niveau de loyer des baux signés est supérieur d'environ 15% aux valeurs locatives de marché et inférieur d'environ 4% par rapport aux loyers antérieurs des unités commerciales concernées. Sur cette base, le taux d'occupation EPRA s'établit au 30/06/2024 à 97,7% (vs 97,9% au 30/09/2023).

En France, Ascencio a acté la cession de l'exploitation de ses supermarchés Casino à Intermarché et Auchan selon la répartition suivante : les magasins du Rouret, Marseille, Antibes et Aix-en-Provence sont repris par Intermarché tandis que celui de Mouans-Sartoux passe sous bannière Auchan.

Cette reprise augmente la position d'Intermarché au sein du portefeuille d'Ascencio et renforce encore la qualité de ses locataires. Cette enseigne du secteur alimentaire, solide et en pleine croissance, génère désormais environ 18% des revenus locatifs de la Société.

En termes **d'investissements** au sein de son portefeuille, la Société a notamment poursuivi son programme de rénovation de toitures ainsi que le réaménagement de son siège social, portant le montant total d'investissements depuis le début de l'exercice à 2,2 millions EUR.

Ascencio a par ailleurs poursuivi le déploiement de sa **politique ESG**, notamment en débutant les travaux d'installation de bornes de recharge sur les parkings de ses immeubles français (260 points de charge à terme) et en organisant de nouvelles sessions de l'« Ascencio Academy », programme de formation continue de ses équipes. Ascencio a en outre publié, pour la troisième année consécutive, son rapport de durabilité conforme aux lignes directrices de l'EPRA en la matière.

La Société a également réalisé avec succès le basculement de ses anciens outils informatiques vers son nouveau système intégré de gestion locative et comptable, lui permettant désormais de poursuivre le processus d'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier, pour lequel un appel à propositions a été lancé.

Au niveau des **valorisations du portefeuille immobilier**, Ascencio a connu au cours du trimestre écoulé une variation de valeur positive de 3,6 millions EUR, liée principalement à l'impact toujours favorable de la hausse des loyers de marché, portant la variation de valeur depuis le début de l'exercice à 1,7 million EUR (+0,2%).

En matière de **gestion financière**, Ascencio a poursuivi les discussions de refinancement avec ses partenaires bancaires et a conclu un renouvellement de ligne de crédit d'un montant de 10 millions EUR, portant le montant total des nouveaux financements à 60 millions EUR depuis le début de l'exercice.

Ces nouvelles lignes permettent à la Société de maintenir la durée résiduelle moyenne de son endettement au-delà des 3 ans (3,1 ans par rapport à 3,4 ans au 30/09/2023) et de bénéficier au 30/06/2024 de lignes de crédit disponibles pour un montant total de 88 millions EUR (après déduction du back-up des billets de trésorerie émis et du provisionnement d'un prorata de dividende pour l'exercice en cours).

Ascencio a en outre restructuré des IRS pour un montant nominal total de 20 millions EUR dans le cadre de l'exécution de sa politique de couverture de taux d'intérêt. Au 30/06/2024, la Société bénéficie d'un ratio de couverture de 93,0% (vs 95,0% au 30/09/2023).

Tenant compte de ces opérations, le coût moyen de financement de la Société s'établit à 2,20% au 30/06/2024 (vs 2,02% au 30/09/2023), pour un endettement moyen de 320,6 millions EUR. Cette augmentation marginale du coût moyen de financement, malgré la hausse significative des taux d'intérêt intervenue depuis 2 ans, illustre l'efficacité de la stratégie de couverture mise en place par Ascencio.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS DES TROIS PREMIERS TRIMESTRES DE L'EXERCICE 2023/2024

Compte de résultats consolidés au 30 juin 2024

(000 EUR)	30/06/2024	30/06/2023
REVENUS LOCATIFS	39.938	38.348
Charges relatives à la location	-160	-201
Récupération de charges immobilières	570	818
Charges locatives et taxes non récupérées	-19	-30
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-92	181
RÉSULTAT IMMOBILIER	40.238	39.116
Charges immobilières	-3.187	-3.599
Frais généraux	-3.683	-3.423
Autres recettes et frais d'exploitation	11	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.379	32.095
<i>Marge opérationnelle</i>	83,6%	83,7%
Revenus financiers	303	0
Charges d'intérêts nettes	-4.908	-4.545
Autres charges financières	-588	-512
Impôts	-297	-273
RÉSULTAT EPRA	27.889	26.765
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1.700	8.648
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.594	-1.886
Impôts différés	-25	-289
RÉSULTAT NET	20.970	33.239
Résultat EPRA par action (EUR)	4,23	4,06
Résultat net par action (EUR)	3,18	5,04
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985

Les **revenus locatifs** s'établissent à 39,9 millions EUR, en hausse de 4,1% par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like : + 4,5%), et ce principalement grâce à l'impact de l'indexation des loyers et de l'augmentation du taux d'occupation moyen du portefeuille sur les deux périodes considérées.

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)		30/06/2024	30/06/2023	Δ %
Belgique	57%	22.417	21.372	4,9%
France	41%	16.054	15.429	4,1%
Espagne	3%	1.467	1.546	-5,1%
TOTAL	100%	39.938	38.348	4,1%

Le **résultat immobilier** s'établit à 40,2 millions EUR, en hausse par rapport aux 39,1 millions EUR du 30/06/2023.

Les **charges immobilières** sont en baisse, liée en grande partie à des frais d'intervention technique moins élevés au sein du portefeuille ; tandis que les **frais généraux** sont quant à eux en légère hausse, principalement due au renforcement de l'équipe et à des frais de structure.

Sur base de ces éléments, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** connaît une hausse de 4,0% (33,4 millions EUR vs 32,1 millions EUR).

Le **résultat financier** connaît quant à lui une baisse de 2,7% liée principalement à l'augmentation des charges d'intérêts sur les financements ; celle-ci étant cependant, en grande partie, compensée par les revenus générés par les instruments de couverture détenus par la Société.

Tenant compte de ces évolutions, le **résultat EPRA** s'établit à 27,9 millions EUR au 30/06/2024, en hausse de 4,2% par rapport aux 26,8 millions EUR générés au 30/06/2023. Par action, celui-ci passe donc à 4,23 EUR, par rapport à 4,06 EUR pour les trois premiers trimestres de l'exercice précédent.

Au niveau de la **réévaluation du portefeuille immobilier**, l'évolution des valeurs est positive, s'établissant à +1,7 million EUR (+0,2%) au 30/06/2024 (vs +8,6 millions EUR / +1,2% au 30/06/2023). Sur base de ces valeurs, le rendement brut du portefeuille s'établit à 6,94% au 30/06/2024 (vs 6,71% un an auparavant).

Concernant la **réévaluation des instruments de couverture**, celle-ci s'établit à -8,6 millions EUR au 30/06/2024 (vs -1,9 million EUR pour la même période de l'exercice précédent). Ces valorisations dépendent en effet des perspectives d'évolution des taux d'intérêt ; celles-ci étant globalement baissières depuis plusieurs trimestres.

Enfin, le **résultat net** s'établit à 21,0 millions EUR au 30/06/2024 (vs 33,2 millions EUR au 30/06/2023), à savoir par action respectivement 3,18 EUR et 5,04 EUR. Cette baisse est exclusivement liée aux écarts de réévaluations décrits ci-dessus.

Bilan consolidé au 30 juin 2024

(000 EUR)	30/06/2024	30/09/2023
ACTIFS	782.852	786.469
Immobilisations incorporelles	457	236
Immeubles de placement	743.002	740.856
Autres immobilisations corporelles	888	49
Autres actifs non courants	22.023	30.670
Actifs financiers courants	1.616	867
Créances commerciales	2.222	5.556
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.862	5.423
Autres actifs courants	8.782	2.811
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	782.852	786.469
Capitaux propres	438.374	444.763
Dettes financières non courantes	203.010	262.670
Autres passifs financiers non courants	3.520	2.806
Passifs d'impôts différés	6.304	6.085
Dettes financières courantes	117.600	57.829
Autres passifs courants	14.045	12.316
Passifs	344.478	341.706
IFRS NAV (EUR/action)	66,46	67,43
EPRA NTA (EUR/action)	63,88	63,59
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	43,4%	44,0%
EPRA LTV	43,4%	43,4%

La valeur du portefeuille d'**immeubles de placement** s'établit au 30/06/2024 à 743,0 millions EUR, en hausse (investissements et désinvestissement inclus) de 2,1 millions EUR (+0,3%) par rapport à sa valeur au 30/09/2023. Les principaux impacts sur cette valeur depuis le début de l'exercice sont (i) les investissements (3 unités commerciales à Couillet - Belgique) et désinvestissement (ensemble commercial de Jemappes - Belgique) ; (ii) les travaux de rénovation réalisés au sein du portefeuille et enfin (iii) les variations de valeur de marché reflétées par les experts immobiliers indépendants.

	30/06/2024			30/09/2023		
	%	Juste Valeur (000 EUR)	Rendement brut	Juste Valeur (000 EUR)	Rendement brut	Δ Juste valeur 9m. 2023/24
Immeubles de placement						
BELGIQUE	54,8%	406.799	7,15%	404.493	7,23%	1,1%
FRANCE	40,8%	303.171	6,72%	305.863	6,38%	-1,0%
ESPAGNE	4,2%	31.025	6,51%	30.500	6,49%	1,2%
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	99,7%	740.995	6,94%	740.856	6,84%	0,2%
Projets de développement	0,3%	2.007		0		
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	100,0%	743.002		740.856		

Les **immobilisations incorporelles** regroupent les frais d'acquisition et d'implémentation du nouvel outil de gestion locative et comptable mis en place par la Société ; tandis que les **autres immobilisations corporelles** reprennent principalement les frais d'aménagements locatifs des nouveaux locaux réalisés au siège social de Gosselies (Belgique).

Les **autres actifs non courants** et les **actifs financiers courants** incluent, en grande partie et en fonction de leurs maturités, les instruments de couverture, dont le total des valeurs de marché est positif et s'élève à 22,9 millions EUR au 30/06/2024.

Concernant les **créances commerciales**, celles-ci font l'objet d'une attention constante et ne comportent pas de retards de paiement significatifs en date de clôture.

Les **autres actifs courants** augmentent significativement du fait de l'application de la norme IFRIC 21, celle-ci impliquant la comptabilisation du montant total des taxes et refacturations de taxes en base annuelle. Cette augmentation est compensée par une augmentation équivalente au sein de la rubrique des autres passifs courants.

Les **capitaux propres** de la Société s'élèvent à 438,4 millions EUR au 30/06/2024 (vs 444,8 millions EUR au 30/09/2023), impactés tant par le résultat net généré au cours de l'exercice que par le dividende 2022/2023 distribué en février 2024. La valeur d'actif net IFRS par action s'établit dès lors à 66,46 EUR, tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 63,88 EUR (vs respectivement 67,43 EUR et 63,59 EUR au 30/09/2023).

Enfin, le total des **dettes financières** (courantes et non courantes) s'élève à 320,6 millions EUR au 30/06/2024, stable par rapport aux 320,5 millions EUR au 30/09/2023.

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers non courants** a sensiblement augmenté du fait de la baisse de valeur de certains instruments de couverture présentant désormais des valeurs négatives ; tandis que la rubrique des **passifs d'impôts différés** a augmenté suite à l'acquisition de la société Holdtub SRL, propriétaire de 3 unités commerciales dans le retail park de Couillet (Belgique), au sein de laquelle existe une latence fiscale.

Au 30/06/2024, l'**EPRA LTV** s'élève à 43,4%, stable par rapport au 30/09/2023 ; tandis que le ratio d'endettement de la Société calculé en vertu de l'arrêté royal SIR s'établit respectivement à 43,4%, et 44,0% à ces mêmes dates.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Au cours du trimestre écoulé, les mandats d'administrateur de Stéphanie Boniface, Alexandra Leunen et Gérard Lavinay au sein d'Ascencio Management SA ont été renouvelés pour une période d'1 an.

PERSPECTIVES

Forte de sa structure bilantaire et de sa position de liquidités solides, Ascencio reste attentive aux opportunités d'investissement qui pourraient se présenter, dans un marché toujours au ralenti mais présentant de bonnes perspectives à moyen terme, pour autant que la situation des taux d'intérêt poursuive sa détente. Ascencio veillera cependant à respecter sa stratégie d'investissement en maintenant une approche sélective des dossiers sur un marché d'immobilier commercial de niche (l'alimentaire et les retail parks) qui suscite depuis quelques temps un intérêt accru des investisseurs.

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

CALENDRIER FINANCIER

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2024	28 novembre 2024 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2023/2024	31 janvier 2025 (14h30)

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 une centaine d'actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 450.000 m² et générant des loyers de l'ordre de 53 millions EUR par an.

Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles, avec une capitalisation boursière de près de 300 millions EUR au 30 juin 2024.

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

