

# Déclaration intermédiaire au 31/12/2022

— Premier trimestre de l'exercice 2022/2023

## RÉSULTATS OPÉRATIONNELS SOLIDES

### & RÉSILIENCE DES VALEURS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

#### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **REVENUS LOCATIFS** : 12,3 millions EUR, en progression de 1,5% par rapport à 11,7 millions EUR au 31/12/2021
- **EPRA EARNINGS** : 8,6 millions EUR, en hausse de 5,8% par rapport à 8,2 millions EUR au 31/12/2021
- **EPRA EARNINGS PAR ACTION** : 1,31 EUR contre 1,24 EUR au 31/12/2021
- **RÉSULTAT NET** : 13,9 millions EUR contre 11,7 millions EUR au 31/12/2021, soit une hausse de 18,8 %

#### INFORMATIONS BILANTAIRES

- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE** : 744,6 millions EUR contre 738,9 millions EUR au 30/09/2022
- **EPRA LTV** : 42,9%, en baisse par rapport à 44,4% au 30/09/2022
- **EPRA NTA PAR ACTION** : 64,45 EUR contre 62,35 EUR au 30/09/2022

Adaptation du ticker d'Ascencio  
sur Euronext Brussels de « ASC » vers  
« ASCE »



## SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ

Dans un contexte toujours marqué par une inflation élevée et une tendance haussière des taux d'intérêts, l'attractivité des marchés locatif et de l'investissement en immobilier commercial de périphérie ne s'est pas démentie au cours du trimestre écoulé.

Durant cette période, Ascencio a maintenu une gestion locative dynamique de ses actifs avec la signature de 7 baux (2 nouveaux et 5 renouvellements) et la conclusion de 3 baux de courte durée, le tout représentant environ 4.750 m<sup>2</sup> et portant le taux d'occupation EPRA de son portefeuille à 96,9% (contre 96,5% au 30/09/2022).

La Société a également poursuivi les travaux d'extension de son supermarché d'Ottignies (Belgique), lesquels ont depuis lors été réceptionnés, ainsi que la rénovation de la toiture de son supermarché d'Aix-en-Provence (France) dans le cadre du programme global d'isolation de ses bâtiments.

En ce qui concerne les aspects ESG, Ascencio a accéléré les préparatifs de mise en place de sa stratégie en matière énergétique sur l'ensemble de son portefeuille.

La Société a en outre réalisé au cours du trimestre écoulé les actions suivantes :

- Au niveau environnemental : installation de 6 nouvelles bornes de rechargement pour véhicules électriques à son siège social de Gosselies (Belgique) au bénéfice tant de ses collaborateurs que de ses locataires;
- Au niveau social : participation à diverses actions de soutien du sport liées à l'objectif de développement durable « bonne santé et bien-être ».

Dans le cadre du bien-être au travail de son équipe, Ascencio a également pris la décision de procéder à un réaménagement de ses espaces de bureaux pour les rendre plus attractifs et plus adaptés à une organisation du travail flexible et collaborative.

En matière de gestion financière, dans ce contexte de taux d'intérêts élevés, Ascencio a veillé à maintenir l'équilibre dans l'utilisation de ses différentes sources de financement, notamment en augmentant l'encours de ses émissions de commercial papers. Cet équilibre, combiné à la structure de couverture des taux d'intérêts mise en place par la Société, ont permis à Ascencio de maintenir un coût de financement relativement stable par rapport à l'exercice précédent (à 1,87% au 31/12/2022 contre 1,80% au 30/09/2022).

Enfin, la Société a réalisé au cours du trimestre écoulé la préparation de la refonte de ses statuts en vue de leur mise en conformité avec le nouveau Code des Sociétés et des Associations ; celle-ci devant être approuvée par une assemblée générale extraordinaire convoquée pour le premier trimestre 2023.

# RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2022/2023

## Compte de résultats consolidés au 31/12/2022

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/12/2022	31/12/2021
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>12.283</b>	<b>11.692</b>
Charges relatives à la location	-31	172
Récupération de charges immobilières	259	120
Charges locatives et taxes non refacturées	-21	-2
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12.490</b>	<b>11.981</b>
Charges immobilières	-1.008	-984
Frais généraux	-1.156	-1.085
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>10.326</b>	<b>9.912</b>
<i>Marge opérationnelle</i>	<b>84,1%</b>	<b>84,8%</b>
Revenus financiers	303	0
Charges d'intérêts nettes	-1.722	-1.447
Autres charges financières	-175	-121
Impôts	-87	-173
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>8.646</b>	<b>8.170</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-159
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.214	999
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>5.214</b>	<b>840</b>
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	88	2.682
Impôts différés	-55	1
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>13.893</b>	<b>11.694</b>
<b>EPRA Earnings par action (EUR)</b>	<b>1,31</b>	<b>1,24</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>2,11</b>	<b>1,77</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

Les revenus locatifs s'établissent à 12,3 millions EUR, en hausse de 5,1% par rapport au premier trimestre de l'exercice précédent (like-for-like : 4,8%), et ce principalement grâce à la poursuite de l'impact du niveau élevé actuel d'inflation.

Le résultat immobilier s'établit quant à lui à 12,5 millions EUR, en hausse de 4,2% par rapport aux 12,0 millions EUR de la période comparable.

Le résultat financier est resté stable à -1,6 million EUR; l'augmentation des charges d'intérêts sur les financements à taux variables ayant été pour la majeure partie compensée par les revenus d'intérêts générés par les instruments dérivés de couverture mis en place par la Société. Au 31/12/2022, le coût moyen de financement (instruments de couverture inclus) et l'endettement financier moyen s'élèvent respectivement à 1,87% et 325 millions EUR, contre 1,82% et 333 millions EUR au 31/12/2021. En date du 31/12/2022, le ratio de couverture de la Société s'élève à

91,8%, permettant à la Société comme illustré dans les résultats ci-dessus de limiter l'impact négatif d'une hausse des taux d'intérêt et ainsi de réduire la volatilité de son résultat financier.

Tenant compte de ces évolutions et d'une baisse des charges fiscales liée à l'application du régime Socimi, l'EPRA Earnings s'établit à 8,6 millions EUR au 31/12/2022, en hausse de 5,8% par rapport aux 8,2 millions EUR générés au 31/12/2021. Par action, celui-ci passe donc à 1,31 EUR, par rapport à 1,24 EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Au niveau de la réévaluation du portefeuille immobilier, l'évolution à la hausse des valeurs se poursuit, celle-ci s'élevant à +5,2 millions EUR (+0,7%) au 31/12/2022, contre 1,0 million EUR (+0,1%) au 31/12/2021. Cette tendance illustre la résilience des valeurs du portefeuille d'immeubles détenu par la Société (caractérisé par un mix de supermarchés et de retail parks) dans un contexte de hausse significative des taux d'intérêts pourtant traditionnellement défavorable aux valeurs immobilières. Sur base de ces valeurs, le rendement initial du portefeuille s'établit à 6,47% au 31/12/2022, contre 6,41% un an auparavant.

Tenant compte de ces éléments et d'une stabilisation des valeurs des instruments de couverture sur le trimestre écoulé (+0,1 million EUR contre +2,7 millions EUR au 31/12/2021), le résultat net de la Société s'élève à 13,9 millions EUR (2,11 EUR par action), en hausse de 19% par rapport aux 11,7 millions EUR (1,77 EUR par action) générés au 31/12/2021.

## Bilan consolidé au 31/12/2022

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/12/2022	30/09/2022
<b>ACTIF</b>	<b>785.342</b>	<b>783.312</b>
Immobilisations incorporelles	24	24
Immeubles de placement	744.570	738.933
Autres immobilisations corporelles	45	35
Autres actifs non courants	30.681	31.514
Actifs financiers courants	1.823	885
Créances commerciales	2.623	4.956
Trésorerie	2.847	4.356
Autres actifs courants	2.729	2.611
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>785.342</b>	<b>783.312</b>
Capitaux propres	450.904	437.011
Dettes financières non courantes	237.753	268.677
Autres passifs financiers non courants	2.534	2.476
Passifs d'impôts différés	6.225	6.170
Dettes financières courantes	79.983	58.038
Autres passifs courants	7.943	10.939
<b>IFRS NAV (EUR/action)</b>	<b>68,36</b>	<b>66,25</b>
<b>EPRA NTA (EUR/action)</b>	<b>64,45</b>	<b>62,35</b>
<b>Ratio d'endettement (selon l'Arrêté Royal)</b>	<b>43,1%</b>	<b>44,9%</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>42,9%</b>	<b>44,4%</b>

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 31/12/2022 à un montant de 744,6 millions EUR, en hausse de 5,2 millions EUR (+0,7%) par rapport à sa valeur au 30/09/2022. Les principaux investissements réalisés concernent le projet d'extension de son supermarché d'Ottignies (devenu depuis lors « Intermarché by Mestdagh »), pour lequel 0,4 million EUR ont été dépensés au cours du trimestre écoulé.

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 32,0 millions EUR au 31/12/2022.

Les capitaux propres de la Société continuent d'augmenter, passant de 437,0 millions EUR au 30/09/2022 à 450,9 millions EUR au 31/12/2022. Il est à noter que ces derniers intègrent encore le dividende de l'exercice 2021/2022 (3,95 EUR par action / 26,1 millions EUR) approuvé après clôture par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et qui a été distribué au début de ce mois de février. Au 31/12/2022, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 68,36 EUR, tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 64,45 EUR (contre 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 317,7 millions EUR au 31/12/2022 contre 326,7 millions EUR au 30/09/2022. Au 31/12/2022, la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 3,1 ans (contre 3,3 ans au 30/09/2022).

Tenant compte de cette structure de financement, la Société bénéficie de 128 millions EUR de lignes de crédit non utilisées, disponibles (i) pour couvrir la totalité des émissions de billets de trésorerie en cours (40,8 millions EUR), (ii) pour permettre le financement de la distribution du prochain dividende, et (iii) pour participer au financement des activités opérationnelles et d'éventuelles opérations de croissance.

Au 31/12/2022, l'EPRA LTV s'élève à 42,9%, 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 43,1%, et 44,9% à ces mêmes dates.

## **ÉVÉNEMENT POST CLOTURE**

La Société informe que son code mnémorique (« ticker ») sur Euronext Brussels devient « ASCE » (précédemment «ASC ») à partir du 13 février 2023.

Cette modification de dénomination, intervenant suite à l'intégration de la plateforme boursière italienne au périmètre d'Euronext en tant qu'opérateur boursier paneuropéen, n'a pas d'incidence pour les investisseurs.

## **PERSPECTIVES**

Dans ce contexte caractérisé par une inflation élevée et des taux d'intérêts en hausse, Ascencio entend poursuivre le dialogue avec ses locataires retailers afin de répondre au mieux à leurs besoins. L'identification de ceux-ci met notamment en lumière l'importance des questions énergétiques et conforte dès lors la mise en place, à un rythme soutenu, de la stratégie ESG de la Société.

Cet environnement macro-économique, dont l'évolution dans les prochains mois reste incertaine, a conduit le marché de l'investissement dans l'expectative quant à la convergence entre les attentes des vendeurs et les exigences des acheteurs ; ceci se traduisant par un ralentissement du rythme de transactions.

Cette situation amène Ascencio à adopter une attitude prudente quant à l'analyse et à la valorisation de nouveaux dossiers d'investissement.

## AUORE ANBERGEN

**Head of IR, Marketing & Communication**

Tél : +32 (0)71.91.95.23

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

## CÉDRIC BIQUET

**Chief Financial Officer**

Tél: +32 (0)71.91.95.00

## VINCENT H. QUERTON

**Chief Executive Officer**

Tél: +32 (0)71.91.95.00

## 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, d'une valeur de l'ordre de 750 millions EUR.

Cotée sur Euronext Brussels depuis 2007 et bénéficiant d'une capitalisation boursière d'environ 350 millions EUR, Ascencio développe une politique visant à créer de la valeur à long terme pour l'ensemble de ses actionnaires, partenaires et collaborateurs.



ascencio