

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE AU 31/12/2023

PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2023/2024

98,2%
TAUX
D'OCCUPATION EPRA

6,90%
RENDEMENT BRUT
DU PORTEFEUILLE

-0,4%
VARIATION DE
JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE

94,7%
RATIO DE COUVERTURE

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ROBUSTES & ARBITRAGE AU SEIN DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

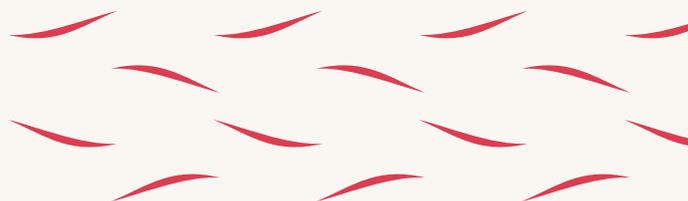
- **Revenus locatifs** : 13,1 millions EUR, en progression de 6,6% par rapport à 12,3 millions EUR au 31/12/2022
- **EPRA Earnings** : 9,2 millions EUR, en hausse de 6,6% par rapport à 8,6 millions EUR au 31/12/2022
- **EPRA Earnings (par action)** : 1,40 EUR (vs 1,31 EUR au 31/12/2022)
- **Résultat net** : -6,0 millions EUR (vs 13,9 millions EUR au 31/12/2022)

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille** : 736,9 millions EUR (vs 740,9 millions EUR au 30/09/2023)
- **EPRA LTV** : 42,9%, en baisse par rapport à 43,4% au 30/09/2023
- **EPRA NTA (par action)** : 64,54 EUR (vs 63,59 EUR au 30/09/2023)



Ascencio renforce sa présence dans son retail park « Bellefleur » à Couillet (Belgique)



SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

Le contexte macroéconomique s'est caractérisé au cours du trimestre écoulé par un retour de l'inflation à des niveaux plus faibles, notamment lié à la baisse des prix de l'énergie et à l'effet des politiques de hausse des taux d'intérêts pratiquées par les banques centrales. Cette normalisation progressive de l'inflation a permis aux banques centrales de mettre un coup d'arrêt à cette politique et au marché d'anticiper un assouplissement des conditions de financement, redonnant ainsi confiance aux investisseurs.

C'est dans cet environnement qu'Ascencio a acquis 100% des parts de la société Holdtub SRL, détentrice de 3 cellules commerciales dans le retail park « Bellefleur » à Couillet (Charleroi - Belgique), pour une surface totale de près de 3.000 m². Ces cellules, récemment redéveloppées, sont entièrement louées et occupées par des enseignes de premier plan. Cet investissement, d'un montant de 7,0 millions EUR, permet à la Société d'encore renforcer sa position dans un de ses actifs phare en Wallonie et de bénéficier de nouvelles cellules comportant des activités venant compléter le mix commercial au sein de ce site. L'opération génère en outre une contribution positive à long terme dans l'EPRA Earnings de la Société.

Ascencio a par ailleurs poursuivi la gestion locative dynamique de ses immeubles avec la signature de 9 baux (3 nouveaux et 6 renouvellements) et la conclusion de 7 baux de courte durée ; le tout représentant environ 9.250 m² et permettant de porter le taux d'occupation EPRA de son portefeuille à 98,2% (contre 97,9% au 30/09/2023).

La Société a également réalisé pour 0,2 million EUR de capex au sein de son portefeuille, principalement dans la rénovation de la toiture de sa surface commerciale de Bruges (Belgique).

En ce qui concerne les aspects ESG, Ascencio a notamment :

- débuté les travaux de réaménagement de ses nouveaux bureaux à son siège de Gosselies (Belgique);
- réalisé plusieurs projets de remplacement d'anciens éclairages de parkings par des lampes LED plus performantes d'un point de vue énergétique;
- lancé, en collaboration avec son partenaire Powerdot, le processus d'installation des bornes de recharge au sein de son portefeuille français en préparant les demandes de permis nécessaires à la concrétisation du projet.

En matière de gestion financière, Ascencio a maintenu une démarche proactive quant à ses refinancements, en poursuivant des discussions avec plusieurs partenaires bancaires en vue d'aboutir à la conclusion de nouvelles lignes de crédit au cours du prochain trimestre. Profitant d'une baisse temporaire des taux d'intérêt long terme, la Société a en outre procédé à l'acquisition de plusieurs instruments de couverture de type IRS, permettant de fixer les taux d'intérêt sur les années 2027 à 2030 pour un montant nominal total de 50 millions EUR. Tenant compte de ces opérations, le coût moyen de financement s'établit au 31/12/2023 à 2,10%, par rapport à 2,02% au terme de l'exercice précédent, tandis que la durée moyenne des financements s'élève à 3,2 années contre 3,4 années respectivement sur les mêmes périodes. Enfin, le ratio de couverture de la dette reste élevé, s'établissant à 94,7% au 31/12/2023 (vs 95,0% au 30/09/2023), permettant à la Société de limiter l'impact négatif d'une hausse des taux d'intérêt et ainsi de réduire la volatilité de son résultat financier.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2023/2024

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31/12/2023

(000 EUR)	31/12/2023	31/12/2022
REVENUS LOCATIFS	13.097	12.283
Charges relatives à la location	5	-31
Récupération de charges immobilières	169	259
Charges locatives et taxes non récupérées	-117	-21
RÉSULTAT IMMOBILIER	13.154	12.490
Charges immobilières	-971	-1.008
Frais généraux	-1.154	-1.156
Autres recettes et frais d'exploitation	2	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.032	10.326
<i>Marge opérationnelle</i>	84,2%	84,1%
Revenus financiers	2	0*
Charges d'intérêts nettes	-1.567	-1.419
Autres charges financières	-169	-175
Impôts	-85	-87
EPRA EARNINGS	9.213	8.646
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.043	5.214
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.284	88
Impôts différés	95	-55
RÉSULTAT NET	-6.019	13.894
EPRA Earnings par action (EUR)	1,40	1,31
Résultat net par action (EUR)	-0,91	2,11
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

* Les intérêts générés par les instruments de couverture qui étaient enregistrés au 31/12/2022 dans la rubrique des revenus financiers ont depuis lors fait l'objet d'une reclassification dans la rubrique des charges d'intérêts nettes.

Les revenus locatifs s'établissent à 13,1 millions EUR, en hausse de 6,6% par rapport au premier trimestre de l'exercice précédent (like-for-like : 6,2%), et ce principalement grâce à l'augmentation du taux d'occupation EPRA du portefeuille et à l'impact de la forte inflation appliquée aux loyers en 2022/2023.

Le résultat immobilier s'établit lui aussi à 13,2 millions EUR, en hausse de 5,3% par rapport aux 12,5 millions EUR de la période comparable.

Tenant compte de charges immobilières et de frais généraux sous contrôle, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 11,0 millions EUR, en hausse de 6,8%, dégagant une marge opérationnelle stable de 84,2%.

Les charges d'intérêts nettes augmentent de manière modérée à -1,6 million EUR (contre -1,4 million EUR au 31/12/2022). Cette évolution résulte de l'impact net des hausses combinées des charges d'intérêts sur les financements à taux variable et des revenus d'intérêts générés par les instruments de couverture mis en place par la Société.

Tenant compte de ces évolutions et d'une stabilité des charges fiscales, l'EPRA Earnings s'établit à 9,2 millions EUR au 31/12/2023, en hausse de 6,6% par rapport aux 8,6 millions EUR générés au 31/12/2022. Par action, celui-ci passe donc à 1,40 EUR, par rapport à 1,31 EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Au niveau de la réévaluation du portefeuille immobilier, celle-ci apparaît légèrement négative à -3,0 millions EUR (-0,4%) au 31/12/2023, contre +5,2 millions EUR (+0,7%) au 31/12/2022. Cette relative stabilité des valeurs confirme la solidité et la performance du portefeuille détenu par la Société (caractérisé par un mix de supermarchés et de retail parks) dans un contexte de taux d'intérêts toujours élevés. Le rendement initial du portefeuille s'établit désormais à 6,90% au 31/12/2023, contre 6,47% un an auparavant.

Au niveau de la réévaluation du portefeuille d'instruments de couverture, celle-ci s'est révélée particulièrement négative au cours du premier trimestre (-12,3 millions EUR), par rapport à une stabilité de valeur constatée au premier trimestre de l'exercice précédent. Cette baisse de valeur est liée tant à la productivité des instruments en cours (ayant généré des revenus financiers pour 1,8 million EUR, ceci impliquant parallèlement une baisse de valeur des instruments concernés) qu'à une baisse des taux d'intérêts à long terme constatée au cours de la période écoulée.

Sur base de l'EPRA Earnings positif de 9,2 millions EUR et de ces réévaluations négatives (pour un total de -15,3 millions EUR), le résultat net de la Société s'élève à -6,0 millions EUR (-0,91 EUR par action), en baisse par rapport aux 13,9 millions EUR (2,11 EUR par action) générés au 31/12/2022.

BILAN CONSOLIDÉ AU 31/12/2023

(000 EUR)	31/12/2023	30/09/2023
ACTIFS	776.357	786.469
Immobilisations incorporelles	347	236
Immeubles de placement	736.932	740.856
Autres immobilisations corporelles	59	49
Autres actifs non courants	19.886	30.670
Actifs détenus en vue de la vente	8.289	0
Actifs financiers courants	592	867
Créances commerciales	2.832	5.556
Trésorerie	4.579	5.423
Autres actifs courants	2.842	2.811
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	776.357	786.469
Capitaux propres	438.744	444.763
Dettes financières non courantes	251.042	262.670
Autres passifs financiers non courants	4.056	2.806
Passifs d'impôts différés	6.183	6.085
Dettes financières courantes	67.561	57.829
Autres passifs courants	8.770	12.316
IFRS NAV (EUR/action)	66,52	67,43
EPRA NTA (EUR/action)	64,54	63,59
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	43,3%	44,0%
EPRA LTV	42,9%	43,4%

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 31/12/2023 à un montant de 736,9 millions EUR, en baisse, hors investissements de 3,0 millions EUR (-0,4%), par rapport à sa valeur au 30/09/2023. Il est à noter que, outre cette évolution de valeur hors investissements, le site commercial de Jemappes en Belgique a fait l'objet d'un transfert (pour 8,3 millions EUR) dans la rubrique des actifs détenus en vue de la vente du fait de la signature avant la clôture de la période d'un compromis de cession levé de toute condition suspensive. Enfin, la Société a réalisé pour 0,2 million EUR d'investissements au sein de son portefeuille.

Les autres actifs non courants et les actifs financiers courants reprennent principalement, en fonction de leurs maturités, le portefeuille d'instruments financiers de couverture bénéficiant de valeurs positives pour un total de 20,1 millions EUR au 31/12/2023. Il est à noter que certains instruments de couverture ont vu leur valeur passer en négatif au cours du trimestre écoulé. Ceux-ci, pour une valeur négative totale de -1,2 million EUR, ont dès lors été transférés dans la rubrique des autres passifs financiers courants.

Les capitaux propres de la Société s'établissent à 438,7 millions EUR au 31/12/2023, contre 444,8 millions EUR au 30/09/2023. Cette légère baisse est imputable au résultat net négatif généré au cours du trimestre écoulé. Il est à noter que les capitaux propres intègrent encore le dividende de l'exercice 2022/2023 (4,15 EUR par action / 27,4 millions EUR) approuvé après clôture par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et qui a été distribué début février 2024. Au 31/12/2023, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 66,52 EUR, tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 64,54 EUR (contre 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 318,6 millions EUR au 31/12/2023 contre 320,5 millions EUR au 30/09/2023. Au 31/12/2023, la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 3,2 ans (contre 3,4 ans au 30/09/2023), tandis que l'endettement financier moyen s'élève à 318 millions EUR au 31/12/2023, contre 326 millions EUR au 30/09/2023.

Tenant compte de cette structure de financement, la Société bénéficie de 108 millions EUR de lignes de crédit non utilisées, disponibles (i) pour couvrir la totalité des émissions de billets de trésorerie en cours (27,0 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 31/12/2023, l'EPRA LTV et le ratio d'endettement selon l'arrêté royal SIR s'établissent respectivement à 42,9% et 43,3% (vs 43,4% et 44,0% au 30/09/2023).

ÉVÉNEMENT POST CLOTURE

En date du 11 janvier 2024, Ascencio a cédé son ensemble commercial d'environ 10.000 m² situé à Jemappes (Belgique) pour un montant net de 8,55 millions EUR, globalement en ligne avec la juste valeur déterminée par l'expert indépendant. Cette cession est intervenue dans le cadre du processus de réévaluation constant du portefeuille immobilier effectué par la Société.

PERSPECTIVES

Dans ce contexte caractérisé par une inflation revenue à des niveaux plus raisonnables et à des taux d'intérêts qui tendent à se stabiliser vers un nouveau point d'équilibre, ce qui devrait apporter davantage de sérénité au sein des marchés financiers, Ascencio poursuit sa stratégie de gestion proactive de son portefeuille immobilier, avec pour priorité l'anticipation des besoins de ses retailers, tout en restant prête à saisir les opportunités d'investissements qui pourraient se présenter. Celles-ci devront cependant respecter les critères d'investissements fixés par Ascencio, tant au niveau des qualités intrinsèques des actifs envisagés (en termes de localisation, de mix retail, de performance ESG, ...) qu'au niveau de la structuration financière des potentielles acquisitions ; celle-ci devant permettre de maintenir la solidité du bilan et la position de liquidité de la Société.

AURORE ANBERGEN**Head of IR, Marketing & Communication**

Tél : +32 (0)71.91.95.23
aurore.anbergen@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET**Chief Financial Officer**

Tél : +32 (0)71.91.95.00

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 plus de 100 actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 450.000 m² et générant des loyers supérieurs à 50 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 330 millions EUR au 31/12/2023.

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