



## Communiqué de presse

# Résultats annuels 2023/2024

## Performances immobilières et financières solides & Dividende en hausse pour la 10<sup>ème</sup> année consécutive

### 97,8%

TAUX D'OCCUPATION  
EPRA

### 6,99%

RENDEMENT BRUT DU  
PORTEFEUILLE

### 2,22%

COÛT MOYEN DE  
FINANCEMENT

### 95,5%

RATIO DE COUVERTURE DE  
TAUX D'INTÉRÊT

### 8,8%

RENDEMENT BRUT DU  
DIVIDENDE

### Résultats opérationnels

- **Revenus locatifs** : 53,3 millions EUR, en progression de 3,9% par rapport à 51,3 millions EUR au 30/09/2023
- **Résultat EPRA** : 36,2 millions EUR, stable par rapport à 36,0 millions EUR au 30/09/2023
- **Résultat EPRA (par action)** : 5,49 EUR (vs 5,46 EUR au 30/09/2023)
- **Résultat net** : 25,5 millions EUR (vs 33,8 millions EUR au 30/09/2023), cette baisse étant exclusivement liée aux écarts de réévaluation par rapport à l'exercice précédent (-10,7 millions EUR vs -2,2 millions EUR)

### Informations bilantaires

- **Juste valeur du portefeuille** : 748,6 millions EUR (vs 740,9 millions EUR au 30/09/2023)
- **Ratio d'endettement EPRA (EPRA LTV)** : 42,1%, en baisse par rapport à 43,4% au 30/09/2023
- **Valeur intrinsèque par action (EPRA NTA)** : 65,80 EUR (vs 63,59 EUR au 30/09/2023)

### Dividende

- **Hausse du dividende pour la 10<sup>ème</sup> année consécutive** : Proposition de distribution d'un dividende brut de 4,30 EUR par action, en hausse de 3,6% par rapport à 4,15 EUR par action pour l'exercice précédent

# FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Après une année 2022 marquée par une poussée inflationniste obligeant la Banque Centrale Européenne (BCE) à adopter une politique monétaire restrictive en augmentant significativement le niveau des taux d'intérêt directeurs, l'exercice écoulé a vu la confirmation que cette politique portait ses fruits. En effet, ces hausses de taux successives ont permis de ralentir la croissance économique et ainsi ramener progressivement l'inflation à des niveaux plus proches de l'objectif des 2% visé par la BCE. Forte de ce résultat, celle-ci a pu initier dès mi-2024 un relâchement monétaire en procédant à des réductions de taux d'intérêt tout en laissant entendre que cette tendance se poursuivrait pour autant que les indicateurs économiques continuent à évoluer positivement. En conséquence, après avoir atteint un plafond à 4,5% en septembre 2023, les taux d'intérêt court terme ont connu un mouvement à la baisse pour s'établir autour de 3,5% à fin septembre 2024.

La politique restrictive menée par la BCE a certes eu les impacts positifs évoqués ci-avant mais a également eu pour effet collatéral de mettre sous haute pression la confiance et le pouvoir d'achat des consommateurs. Cette confiance a été ébranlée par les incertitudes liées tant aux conflits géopolitiques qu'au nombre inédit d'élections à travers le monde en 2024. Ces dernières, ayant une forte tendance à la polarisation, pourraient mener à la mise en place de politiques protectionnistes défavorables à la bonne marche de l'économie européenne.

Cette perte de confiance généralisée s'est traduite sur les marchés immobiliers par un ralentissement significatif des volumes de transactions, à la location et à l'investissement, ainsi que par une baisse des valorisations immobilières pour certains secteurs, tant au niveau des cours de bourse des sociétés que des actifs sous-jacents. Dans la seconde moitié de l'exercice écoulé, des premiers signes de stabilisation de ces valorisations, voir même de légère reprise des activités transactionnelles, ont pu être constatés ; tendance qui devra cependant se confirmer dans la durée.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier commercial de périphérie, cœur de la stratégie d'Ascencio, a de nouveau démontré sa résilience. Ce secteur, qui répond en grande partie aux besoins primaires des consommateurs (alimentaire, entretien et aménagement de la maison, sports et loisirs, ...) et qui évolue à un couple loyer/rendement relativement bon marché, a de ce fait mieux performé que les autres secteurs de l'immobilier. Néanmoins, le pouvoir d'achat des consommateurs ayant été globalement réduit, certains sous-secteurs d'activités ont montré des signes de faiblesses. Ce phénomène a confirmé l'importance pour Ascencio de rester attentive à l'évolution des performances individuelles de ses locataires et de renforcer encore ses relations avec eux pour anticiper au mieux leurs besoins et ainsi les accompagner durant cette période incertaine.

En matière de durabilité, Ascencio s'inscrit dans une démarche d'amélioration permanente de ses performances, tant sur les aspects de sa gestion énergétique du portefeuille que du développement de ses équipes et de sa structure de gouvernance.

## ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

### Commercialisation

Au sein du portefeuille d'Ascencio, l'année écoulée a été marquée, outre l'activité locative décrite ci-dessous, par la reprise des 5 supermarchés Casino respectivement par les enseignes alimentaires Intermarché (4 magasins) et Auchan (1 magasin). Ces transactions ont eu pour effet de renforcer significativement la qualité crédit du portefeuille de locataires en levant l'incertitude relative à l'enseigne Casino. Celle-ci, en difficultés financières depuis plusieurs années, représentait environ 10% des revenus locatifs d'Ascencio. Cette reprise, après l'acquisition des 23 supermarchés Carrefour Market by Mestdagh réalisée 2023, illustre la position

d'Intermarché en tant qu'opérateur alimentaire en pleine expansion. Intermarché représente désormais environ 18% des revenus locatifs d'Ascencio.

La Société a par ailleurs poursuivi une gestion dynamique de son portefeuille. Au total, 25 transactions ont été conclues (10 nouveaux baux et 15 baux renouvelés), portant sur plus de 21.000 m<sup>2</sup> de surface locative et 2,5 millions EUR de loyers annuels, représentant près de 5% de la surface du portefeuille immobilier et des loyers du portefeuille. Les loyers négociés se sont établis à des niveaux en moyenne supérieurs de 8,7% par rapport à la valeur locative estimée et en moyenne inférieurs de 1,9% par rapport aux précédents loyers des unités locatives concernées.

Cette activité a notamment été concrétisée par les opérations suivantes :

- En Belgique :
  - à Genval (Les Papeteries de Genval) : 2 nouveaux baux (Bijouterie Adam et le textile Macha Store) et 3 renouvellements;
  - à Messancy : 2 nouveaux baux (Vendevotrevoiture.be et l'Attrape-Rêves) ;
  - à Hannut (Orchidée Plaza) : 1 nouveau bail (Kiabi) et 1 renouvellement, portant le taux d'occupation du retail park à 100% et finalisant ainsi le repositionnement complet de l'actif entrepris par Ascencio depuis quelques années;
  - à La Louvière : 1 nouveau bail (La Foir'Fouille) et 1 renouvellement;
  - à Leuze-en-Hainaut : 2 renouvellements.
  
- En France :
  - à Crêches-sur-Saône (Parc des Bouchardes) : 1 nouveau bail (Jour de Fête) et 1 renouvellement ;
  - à Rots (Parc Des Drapeaux) : 2 renouvellements.
  
- En Espagne :

Aucune transaction locative n'est intervenue au cours de l'exercice, le portefeuille étant toujours à 100% loué.

Ascencio a en outre conclu ou renouvelé 12 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 principalement le cas en Belgique à Uccle où 8 baux de courte durée ont été signés pour permettre la réalisation prochaine d'une rénovation importante du site.

Cette activité locative illustre l'intérêt des enseignes pour des emplacements stratégiques tantôt en reprenant des emplacements commerciaux vacants, tantôt en consolidant leur position via la reprise de portefeuilles plus vastes.

L'ensemble de ces opérations a permis de consolider le taux d'occupation EPRA du portefeuille immobilier de la Société à un niveau restant élevé ; celui-ci s'établissant à 97,8% au 30/09/2024 (vs 97,9% au 30/09/2023).

TAUX D'OCCUPATION EPRA (%)	30/09/2024	30/09/2023	Δ
BELGIQUE	96,9%	96,9%	0,0%
FRANCE	98,7%	99,0%	-0,3%
ESPAGNE	100,0%	100,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>97,8%</b>	<b>97,9%</b>	<b>-0,1%</b>

Au 30/09/2024, la durée résiduelle moyenne des contrats d'occupation des immeubles d'Ascencio s'établit à 2,8 années jusqu'à leurs premières échéances (« WALB ») et à 7,2 années jusqu'à leurs termes (« WALT »).

### Acquisition & Cession :

Au cours de l'année écoulée, Ascencio a travaillé à la rotation de son portefeuille en réalisant :

- l'acquisition de 3 cellules commerciales d'une surface totale de près de 3.000 m<sup>2</sup> dans le retail park Bellefleur à Couillet (Belgique), pour une valeur immobilière de 7,0 millions EUR, via la reprise de 100% des parts de la société Holdtub SRL. Ces cellules, récemment redéveloppées, sont entièrement occupées par des enseignes de premier plan. Cette acquisition a permis à Ascencio de consolider sa position dans une zone commerciale jouissant d'un franc succès depuis plus de 10 ans ;
- la cession de son ensemble commercial de Jemappes (Belgique) d'une surface de près de 10.000 m<sup>2</sup>, pour un montant net de 8,55 millions EUR. Cette cession est intervenue dans le cadre du processus continu de réévaluation stratégique du portefeuille immobilier ;
- la signature d'un compromis de vente portant sur son site de Ghlin en Belgique (2.000 m<sup>2</sup>), lequel nécessitait un repositionnement complet et sortait du cadre de la stratégie d'investissement de la Société. Cette opération, d'un montant de 0,4 million EUR, est intervenue au cours du premier trimestre 2024/2025.

### Investissements :

La Société a investi pour environ 3,8 millions EUR de travaux au sein de son portefeuille immobilier, principalement dans :

- la rénovation de plusieurs toitures (1,6 million EUR), tant en Belgique (Bruges, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelineau) qu'en France (Marsannay) et en Espagne (Madrid), dans le cadre de son programme pluriannuel d'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments ;
- le réaménagement complet des espaces de travail de son siège social de Gosselies (Belgique) ainsi que l'amélioration technique de l'immeuble ;
- divers travaux liés à l'arrivée de nouveaux locataires.

Ascencio a en outre réalisé les travaux préparatoires de demandes de permis pour deux projets de redéveloppement au sein de son portefeuille belge à Uccle (Avenue de Fré) ainsi qu'à Couillet (retail park Bellefleur).

## Valorisations immobilières

La valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio s'élève au 30/09/2024 à 748,6 millions EUR, en hausse, hors investissements et désinvestissements, de 6,1 millions EUR (+0,8%). Cette augmentation est d'autant plus remarquable qu'elle intervient dans un contexte de taux d'intérêt toujours élevés qui est traditionnellement défavorable aux valorisations immobilières. Cette évolution positive illustre une fois encore la résilience de l'immobilier commercial alimentaire et de périphérie tel que détenu par Ascencio ; son portefeuille consolidé bénéficiant au 30/09/2024 de paramètres sains en moyenne, tant au niveau des loyers (123 EUR/m<sup>2</sup>) que des rendements bruts (6,99%).

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30/09/2024			30/09/2023		Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	
BELGIQUE	54,4%	407.371	7,19%	404.493	7,23%	1,8%
FRANCE	40,7%	304.986	6,78%	305.863	6,38%	-0,4%
ESPAGNE	4,1%	30.725	6,59%	30.500	6,49%	0,2%
<b>TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>99,3%</b>	<b>743.082</b>	<b>6,99%</b>	<b>740.856</b>	<b>6,84%</b>	<b>0,8%</b>
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	0,7%	5.539		0		
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>100,0%</b>	<b>748.621</b>		<b>740.856</b>		

## Politique ESG

Conformément à sa politique et s'appuyant sur l'expérience de son équipe, Ascencio a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG tant au niveau de la Société qu'au sein de son portefeuille immobilier.

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

Au niveau environnemental :

1. La signature de partenariats, avec les sociétés Allego en Belgique et Powerdot en France, portant sur le déploiement d'un programme d'installation de bornes de rechargement pour véhicules électriques ou hybrides (470 points de charge à terme, dont 210 en Belgique et 260 en France) au sein de son portefeuille immobilier. Ces partenariats ne requièrent pas d'investissement de la part d'Ascencio et seront créateurs de valeur, tant en termes de valorisation des actifs que de génération de revenus additionnels. Par ailleurs, ces équipements renforceront encore l'attractivité des sites en y constituant des nœuds de passage en termes d'électromobilité et en offrant ainsi un service supplémentaire aux consommateurs et communautés locales. Après obtention des permis requis, les premiers travaux d'installation ont déjà démarré sur plusieurs actifs français ;
2. La finalisation d'un programme d'économie d'énergie par l'installation de lampes LED sur ses parkings. Ce projet a porté sur 15 sites du portefeuille belge, pour environ 70.000 m<sup>2</sup> de surfaces de stationnement ;

3. La poursuite de la collecte des données de consommation énergétique de ses locataires au sein des portefeuilles français, belge et espagnol. À ce jour, respectivement 92,5%, 51% et 27% des données ont été obtenues ;
4. Le démarrage d'un projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de son supermarché Intermarché d'Ottignies (Belgique). L'installation de près de 750 m<sup>2</sup> permettra, grâce à l'énergie verte produite, de réduire l'emprunte carbone du supermarché en ce qui concerne sa consommation énergétique d'environ 17% par an.

#### Au niveau social :

1. La poursuite de son programme de formations internes de son équipe en organisant plusieurs sessions de son « Academy » ;
2. L'adaptation de sa politique de voitures de société en y prévoyant la conversion progressive de son parc automobile en véhicules 100% électriques ;
3. La finalisation des travaux de réaménagement des bureaux du siège social de Gosselies (Belgique), y compris le remplacement intégral de ses installations HVAC permettant une économie d'énergie estimée à 25% ;
4. L'organisation d'actions de promotion du sport et de lutte contre la faim au sein de ses retail parks et la participation de son équipe à des événements en lien avec ces deux thèmes.

#### Au niveau de la gouvernance d'entreprise :

1. La mise en place d'un comité ESG pour faire un suivi régulier de l'exécution de la stratégie définie par Ascencio et de l'établissement du reporting CSRD conformément aux exigences réglementaires ;
2. La publication de son reporting EPRA sBPR (« sustainability Best Practice Recommendations »), pour lequel un label « Gold » a été obtenu pour la deuxième année consécutive ;
3. L'implémentation d'un nouveau système de gestion des activités locative, administrative et comptable amenant davantage de fluidité et d'agilité dans la gestion quotidienne des tâches opérationnelles. Ascencio a également entamé la recherche d'un outil complémentaire en vue de renforcer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier.

## ACTIVITÉ FINANCIÈRE

Ascencio a poursuivi la gestion proactive de sa structure d'endettement en procédant au refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance sur un horizon de l'ordre de 12 mois. Le succès de cette stratégie a permis à la Société de maintenir à tout moment une position de liquidité forte avec des disponibilités sécurisées sur ses lignes de crédit, lui assurant le financement de ses activités quotidiennes tout en disposant d'une capacité immédiate d'investissement supplémentaire. Etant donné l'accessibilité encore réduite des marchés obligataires pour les acteurs de l'immobilier, Ascencio a concentré ses efforts sur des refinancements sous forme de lignes de crédit bancaire, avec ses partenaires existants mais aussi en développant une nouvelle relation avec une institution bancaire de premier plan.

En substance, Ascencio a conclu, auprès de plusieurs établissements de crédit, 3 nouvelles lignes de type « revolving », de durées fermes fixées entre 4 et 7 ans, pour un montant nominal total de 50 millions EUR, à des conditions financières compétitives. La Société a en outre réalisé, pour refinancer une échéance de Medium Term Notes de 20 millions EUR, une nouvelle émission de ce même produit d'un montant équivalent en deux tranches d'une durée moyenne de 3 ans. Cette dernière émission illustre la capacité d'Ascencio de

faire également appel à des capitaux provenant d'investisseurs institutionnels et ainsi conserver une bonne diversification de ses sources de financement.

L'ensemble de ces refinancements permet à la Société de conserver une durée résiduelle moyenne de son endettement de 3,0 ans (vs 3,4 ans au 30/09/2023) et de bénéficier au 30/09/2024 de lignes de crédit non utilisées pour un montant total de 158 millions EUR ; dont 90 millions EUR restent disponibles après la prise en compte du back-up à 100% des émissions de commercial papers et du financement prochain du dividende de l'exercice.

Au terme des deux derniers exercices, l'endettement financier de la Société se répartit de la manière suivante :

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023	
	non courant	courant	non courant	courant
Crédits bancaires	145.589	64.204	221.249	2.500
Commercial Papers	0	39.500	0	34.750
Medium Term Notes	30.454	656	10.500	20.000
Bonds	14.937	10.361	25.000	0
Crédits d'investissements	986	559	1.542	579
<b>Dettes financières (hors IFRS 16)</b>	<b>191.967</b>	<b>115.280</b>	<b>258.291</b>	<b>57.829</b>
Dettes financières IFRS 16	4.424	0	4.379	0
<b>Dettes financières (IFRS 16 inclus)</b>	<b>196.391</b>	<b>115.280</b>	<b>262.670</b>	<b>57.829</b>
<b>Dettes financières totales</b>	<b>311.671</b>		<b>320.499</b>	

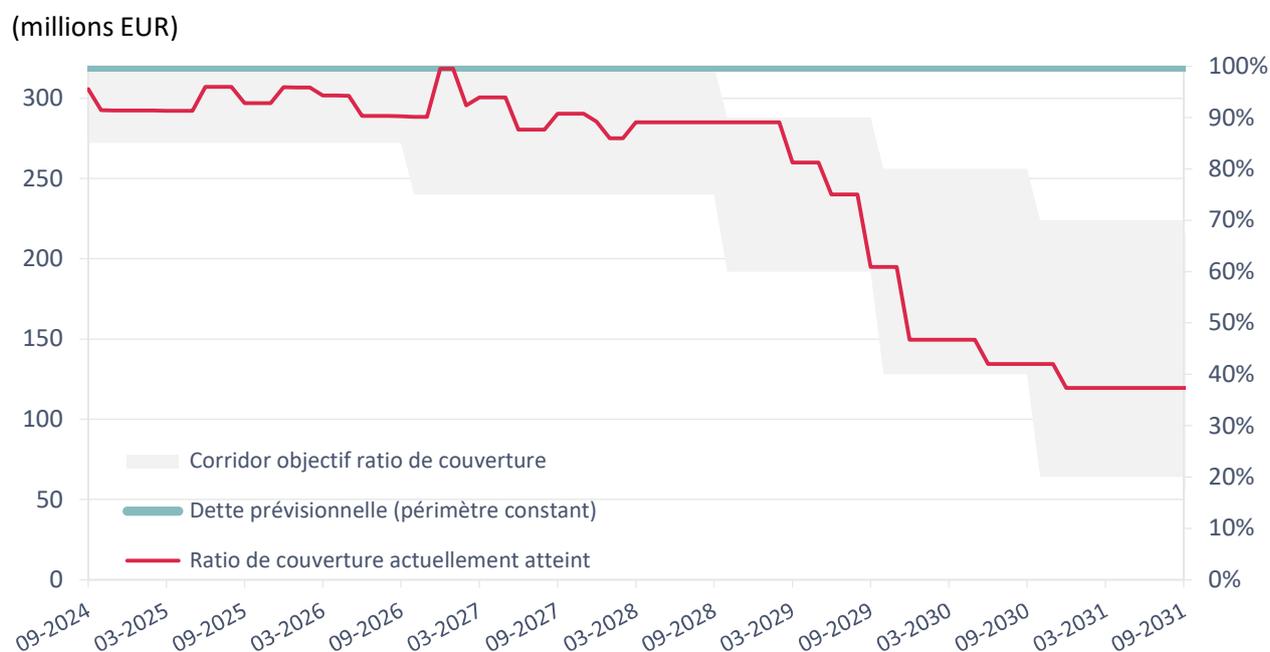
Afin de limiter la volatilité de ses charges financières, Ascencio dispose d'un portefeuille d'instruments de couverture sous forme de contrats d'échanges de taux (« IRS ») et le gère de manière à se conformer à sa politique de couverture. Tenant compte du nouvel environnement de taux d'intérêt élevés apparu depuis deux ans, Ascencio a réexaminé celle-ci et en a confirmé sa pertinence, en allongeant cependant sa portée dans le temps et en modulant le pourcentage de couverture en proportion de la dette prévisionnelle. Désormais, l'horizon de couverture porte sur une période de 7 ans et les objectifs de couverture en pourcentage sont définis sur base de fourchettes dégressives dans la durée. Cette adaptation d'une politique ayant déjà démontré son efficacité, le coût moyen de financement étant resté sous contrôle, permet une gestion plus fluide dans la durée des volumes de couverture à atteindre, tout en garantissant une grande flexibilité dans sa mise en œuvre.

Pour atteindre ces objectifs stratégiques à moyen terme tout en renforçant son ratio de couverture à court terme, Ascencio a réalisé plusieurs opérations, à savoir :

- l'acquisition de 6 IRS payeurs de taux fixes, d'un montant notionnel total de 140 millions EUR, principalement sur la période de couverture 2027 à 2031 ;
- l'acquisition de 2 IRS receveurs de taux fixes, pour un montant total de 20 millions EUR, pour variabiliser les taux d'intérêt fixés lors de la nouvelle émission de Medium Term Notes, conformément à la gestion «macro» de ses couvertures ;
- la liquidation de 2 IRS du portefeuille existant, d'un montant notionnel total de 20 millions EUR et actifs entre 2024 et 2029. La soulte perçue a été intégralement réinvestie dans l'acquisition de 2

nouveaux IRS sur la période 2024 à 2031, comportant des montants notionnels variables (montant initial total de 20 millions EUR) et une composante optionnelle sur les années 2025 et 2026.

Forte de ces opérations, la Société dispose au 30/09/2024 d'un ratio de couverture « spot » de 95,5% et d'une structure d'instruments financiers dérivés sur les années 2024 à 2031 conformes à ses objectifs, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous :



Tenant compte de ces opérations de refinancement et de renforcement du portefeuille d'instruments dérivés, le coût moyen de financement de la Société s'établit à 2,22% au 30/09/2024 (vs 2,02% au 30/09/2023), pour un endettement moyen de 316,3 millions EUR (vs 326,3 millions EUR). Cette augmentation marginale du coût moyen de financement, malgré des taux d'intérêt demeurant à des niveaux élevés, illustre l'efficacité des politiques de refinancement et de couverture de taux mises en place par Ascencio.

## RÉSULTATS CONSOLIDÉS ANNUELS DE L'EXERCICE 2023/2024

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>53.345</b>	<b>51.322</b>
Charges relatives à la location	-223	-223
Récupération de charges immobilières	766	956
Charges locatives et taxes non récupérées	-308	-312
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-15	-26
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>53.565</b>	<b>51.716</b>
Charges immobilières	-4.835	-4.633
Frais généraux	-5.196	-4.657
Autres recettes et frais d'exploitation	0	1
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>43.534</b>	<b>42.427</b>
<i>Marge opérationnelle</i>	<b>81,6%</b>	<b>82,7%</b>
Revenus financiers	309	765
Charges d'intérêts nettes	-6.477	-6.157
Autres charges financières	-816	-685
Impôts	-364	-342
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>36.185</b>	<b>36.009</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.963	-745
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>5.964</b>	<b>-745</b>
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16.395	-1.543
Variation de la juste valeur des dettes d'impôts différés	-238	85
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>Résultat EPRA par action (EUR)</b>	<b>5,49</b>	<b>5,46</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>3,87</b>	<b>5,13</b>
<b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EXISTANTES</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

Les **revenus locatifs** s'établissent à 53,3 millions EUR, en hausse de 3,9% par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like équivalent à 4,7%). Ils se répartissent, par pays, de la manière suivante :

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Δ
Belgique	29.831	56%	28.638	56%	4,2%
France	21.538	40%	20.608	40%	4,5%
Espagne	1.975	4%	2.076	4%	-4,8%
<b>TOTAL</b>	<b>53.345</b>	<b>100%</b>	<b>51.322</b>	<b>100%</b>	<b>3,9%</b>

La croissance des revenus locatifs constatée en Belgique et en France résulte de l'effet combiné de l'indexation annuelle des loyers, d'un niveau d'occupation moyen du portefeuille plus élevé et de l'arrivée à échéance de périodes de gratuités locatives au cours de l'exercice. L'Espagne connaît quant à elle une légère baisse de revenus locatifs résultant du remplacement d'un locataire au sein de l'immeuble de Madrid ; le locataire sortant ayant versé au cours de l'exercice précédent une indemnité de sortie et le locataire entrant ayant conclu son bail à un niveau de loyer inférieur.

Les **charges relatives à la location** restent stables à 0,2 million EUR et concernent des réductions de valeur prises sur créances commerciales douteuses ; celles-ci augmentant légèrement en Belgique mais diminuant à due concurrence sur le portefeuille français.

Ces différents éléments, auxquels s'ajoutent les récupérations de charges immobilières (inférieures du fait d'une indemnisation sur sinistre non récurrente perçue au cours de l'exercice précédent) ainsi que les charges locatives et taxes non récupérées, permettent au **résultat immobilier** d'atteindre 53,6 millions EUR au 30/09/2024, en hausse de 3,6% par rapport aux 51,7 millions EUR au 30/09/2023.

Les **charges immobilières** augmentent de 4,4% (4,8 millions EUR vs 4,6 millions EUR) du fait d'une hausse des charges sur immeubles non loués liée à la prise en compte de taxes non récurrentes sur des surfaces inoccupées, partiellement compensée par une baisse des frais de réparation des sites.

Les **frais généraux** augmentent quant à eux de 11,6% (5,2 millions EUR vs 4,7 millions EUR), en grande partie en raison de frais de renforcement d'équipe, de mise en place du nouveau système informatique et d'étude de projets d'investissement non réalisés à la date de clôture du présent exercice.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 43,5 millions EUR, en hausse de 2,6% par rapport aux 42,4 millions EUR de l'exercice précédent, permettant de dégager une marge opérationnelle de 81,5% (vs 82,7%).

Le **résultat financier** baisse quant à lui de 14,9% dû à l'augmentation des charges financières nettes (-0,5 million EUR) et d'une baisse des résultats positifs non récurrents liés à la restructuration d'instruments de couverture (-0,5 million EUR).

Tenant compte de ces évolutions et d'une stabilité des charges fiscales, le **résultat EPRA** s'établit à 36,2 millions EUR au 30/09/2024, stable (+0,5%) par rapport aux 36,0 millions EUR générés l'exercice précédent. Par action, le résultat EPRA passe donc à 5,49 EUR (vs 5,46 EUR).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** a été positive (hors investissements et désinvestissements – dettes IFRS 16 incluses) de +6,0 millions EUR, par rapport à une stabilité durant l'exercice 2022/2023. Cette stabilité répétée des valorisations immobilières illustre une fois encore le caractère particulièrement résilient et défensif du portefeuille immobilier d'Ascencio.

La **réévaluation des instruments de couverture** s'établit à -16,4 millions EUR au 30/09/2024 (vs -1,5 million EUR). Cette réévaluation négative est exclusivement liée à la baisse de la courbe des taux d'intérêts constatée au cours de l'exercice écoulé, du fait des décisions de réduction de taux déjà prises par la Banque Centrale Européenne ainsi que des attentes du marché de la poursuite de cette tendance au cours des prochains trimestres. Outre ces réévaluations négatives non monétaires, les instruments de couverture génèrent actuellement des revenus financiers monétaires importants enregistrés en réduction des charges d'intérêts payés par la Société.

Sur cette base, le **résultat net** s'établit à 25,5 millions EUR au 30/09/2024, par rapport à 33,8 millions EUR un an auparavant, à savoir respectivement 3,87 et 5,13 EUR par action. Cette baisse significative (-24,5%) est exclusivement liée aux écarts de réévaluations illustrés ci-dessus.

## BILAN CONSOLIDÉ ANNUEL AU TERME DE L'EXERCICE 2023/2024

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>ACTIFS</b>	<b>780.658</b>	<b>786.469</b>
Immobilisations incorporelles	375	236
Immeubles de placement	748.621	740.856
Autres immobilisations corporelles	963	49
Autres actifs non courants	16.145	30.670
Actifs détenus en vue de la vente	259	0
Actifs financiers courants	926	867
Créances commerciales	6.120	5.556
Trésorerie	3.070	5.423
Autres actifs courants	4.179	2.811
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>780.658</b>	<b>786.469</b>
Capitaux propres	442.921	444.763
Dettes financières non courantes	196.391	262.670
Autres passifs financiers non courants	5.060	2.806
Passifs d'impôts différés	6.516	6.085
Dettes financières courantes	115.280	57.829
Autres passifs courants	14.491	12.316
<b>IFRS NAV (EUR/action)</b>	<b>67,15</b>	<b>67,43</b>
<b>EPRA NTA (EUR/action)</b>	<b>65,80</b>	<b>63,59</b>
<b>Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)</b>	<b>42,8%</b>	<b>44,0%</b>
<b>Ratio d'endettement EPRA</b>	<b>42,1%</b>	<b>43,4%</b>

### ACTIF

L'actif du bilan de la Société est constitué à 96% du portefeuille d'**immeubles de placement**, dont la juste valeur totale s'élève au 30/09/2024 à 748,6 millions EUR (vs 740,9 millions EUR au 30/09/2023). 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 4,1 millions EUR (essentiellement site de Genval).

Cette valeur de portefeuille se répartit par pays dans lesquels la Société est active de la manière suivante :

	30/09/2024		30/09/2023	Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>				
BELGIQUE	54,4%	407.371	404.493	1,8%
FRANCE	40,7%	304.986	305.863	-0,4%
ESPAGNE	4,1%	30.725	30.500	0,2%
<b>TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>99,3%</b>	<b>743.082</b>	<b>740.856</b>	<b>0,8%</b>
Projets de développement (belgique)	0,7%	5.539	0	
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>100,0%</b>	<b>748.621</b>	<b>740.856</b>	

En Belgique, la valeur du portefeuille évolue positivement du fait d'une réévaluation positive (+7,2 millions EUR) et de la réalisation d'investissements au sein du portefeuille pour un montant de 2,4 millions EUR, en partie compensés par l'impact net négatif de l'entrée de 3 surfaces commerciales récemment redéveloppées dans le retail park Bellefleur à Couillet (+7,3 millions EUR) et de la sortie de l'ensemble commercial de Jemappes (-8,3 millions EUR). Les investissements réalisés en portefeuille portent principalement sur des travaux de rénovation de toitures (Châtelineau, Bruges, Ottignies et Leuze-en-Hainaut) ainsi que sur des travaux d'installation dans le cadre de l'arrivée de nouveaux locataires. Par ailleurs, l'immeuble commercial situé Avenue de Fré à Uccle ainsi que plusieurs cellules du retail park de Couillet ont été transférés de la rubrique des immeubles disponibles à la location vers la rubrique des projets de développement (+5,5 millions EUR), dans la perspective des travaux lourds qui y seront réalisés après réception des permis dont les demandes sont en cours de préparation.

En France, le portefeuille connaît une réévaluation négative de -1,1 million EUR, tandis que 0,3 million EUR d'investissements ont été dépensés, principalement pour la rénovation de la toiture du supermarché de Marsannay.

En Espagne enfin, la réévaluation du portefeuille est stable tandis qu'un investissement de 0,2 million EUR a été réalisé dans le cadre de la rénovation de la toiture de l'immeuble de Madrid.

Les **immobilisations incorporelles** intègrent les coûts d'implémentation du nouveau système de gestion administrative et comptable ; ces frais faisant l'objet d'un amortissement sur la durée d'utilisation attendue de cet outil.

Les **autres immobilisations corporelles** enregistrent principalement les frais liés au réaménagement des espaces de bureau du siège social de la Société ; ces frais faisant l'objet d'un amortissement sur base des durées d'utilisation respectives des différentes catégories de travaux réalisées.

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 15,8 millions EUR au 30/09/2024 (vs 30,3 millions EUR un an plus tôt).

Les **actifs détenus en vue de la vente** intègrent l'immeuble situé à Ghlin (Belgique) pour lequel un compromis de vente sans condition a été signé. La cession de cet actif, abritant anciennement un supermarché mais devenu vacant et dont la vocation est d'être redéveloppé en une autre affectation hors stratégie d'Ascencio, est intervenue au cours du premier trimestre de l'exercice 2024/2025.

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 6,1 millions EUR au 30/09/2024 (vs 5,6 millions EUR). Ces créances ouvertes, dont le solde est relativement stable par rapport à l'exercice précédent, fait l'objet d'une attention particulière de la part de la Société. Outre les créances encore non échues, représentant la majeure partie du montant ouvert (liées à des loyers facturés ainsi qu'à des taxes foncières facturées annuellement juste avant le terme de l'exercice), ce solde reprend des montants de créances impayées échues pour lesquelles la Société a mis en place une procédure stricte de suivi. Malgré un contexte économique restant difficile pour les entreprises, Ascencio n'a pas constaté d'augmentation significative des créances impayées qui aurait nécessité la comptabilisation de provisions importantes.

Les rubriques de **trésorerie** et des **autres actifs courants** sont restées globalement stables et n'appellent pas de commentaires particuliers.

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

Au 30/09/2024, le total des **capitaux propres** s'établit à 442,9 millions EUR, en baisse de 0,4% par rapport aux 444,8 millions EUR enregistrés au 30/09/2023. Cette légère baisse provient de la réalisation d'un montant de résultat net de l'exercice (+25,5 millions EUR) inférieur à celui du dividende distribué en février 2024 (27,3 millions EUR). Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 67,15 EUR (vs 67,43 EUR au 30/09/2023), tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 65,80 EUR (vs 63,59 EUR).

Au niveau du passif, les **dettes financières (non courantes et courantes)** s'élèvent à 311,7 millions EUR, en baisse par rapport à 320,5 millions EUR au 30/09/2023. Outre les lignes de financement effectivement utilisées pour un montant de 307,2 millions EUR, comprenant l'encours de crédits bancaires ainsi que des dettes institutionnelles émises (Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds), les dettes financières comprennent les dettes de location-financement comptabilisées selon IFRS 16 pour un montant de 4,4 millions EUR.

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers non courants** a augmenté, passant de 2,8 millions EUR à 5,1 millions EUR. Cette rubrique comprend principalement les instruments de couverture présentant une valorisation négative, ceux-ci ayant augmenté par rapport à l'exercice précédent, ainsi que les garanties locatives perçues de la part des locataires.

La rubrique des **passifs d'impôts différés** a augmenté de la latence fiscale présente au sein de la société Holdtub récemment acquise (+0,1 million EUR) ainsi que d'une légère réévaluation des latences fiscales présentes au sein du portefeuille français (+0,2 million EUR).

Le **ratio d'endettement EPRA** consolidé s'élève à 42,1% au 30/09/2024, en baisse par rapport au 43,4% au 30/09/2023. 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	30/09/2024	30/09/2023
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat EPRA	5,49	5,46
Résultat net	3,87	5,13
	30/09/2024	30/09/2023
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	442.921	444.763
<b>VAN IFRS par action (EUR)</b>	<b>67,15</b>	<b>67,43</b>
Retraitements (000 EUR):		
Dettes d'impôts différés	6.516	6.085
Juste valeur des instruments financiers	-15.053	-31.149
Immobilisations incorporelles	-375	-236
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>434.008</b>	<b>419.463</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NTA par action (EUR)</b>	<b>65,80</b>	<b>63,59</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 reprises dans le présent communiqué.

## GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Lors de l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio Management SA du 14/06/2024, les mandats d'administrateurs d'Alexandra Leunen, Gérard Lavinay et Stéphanie Boniface ont été renouvelés pour un nouveau terme de 1 an.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023/2024

Compte tenu des résultats de l'exercice 2023/2024, le conseil d'administration d'Ascencio Management SA, administrateur statutaire unique d'Ascencio SA, proposera à l'assemblée générale du 31/01/2025 d'approuver la distribution d'un dividende brut de 4,30 EUR par action (3,01 EUR net), soit une hausse de 3,6% par rapport à l'exercice précédent. L'octroi de ce dividende représente un ratio de distribution de 79,1% 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 18 mars 2024, Ascencio a reçu une notification de transparence de la part de la société Patronale Life SA l'informant du franchissement du seuil de 5% à la hausse.

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	684.578	10,38%
Patronale Life SA	330.000	5,00%
Flottant	5.581.407	84,62%
<b>TOTAL</b>	<b>6.595.985</b>	<b>100,00%</b>

## PERSPECTIVES

Bien que le contexte macro-économique semble offrir des perspectives de redressement à moyen terme, avec la stabilisation des niveaux d'inflation et la baisse entamée des taux d'intérêt, les incertitudes liées au contexte géopolitique continuent de peser sur la confiance des investisseurs et des consommateurs. De ce fait, le retour d'une dynamique de marché normale pourrait se faire attendre.

Dans ces conditions, Ascencio entend poursuivre sa stratégie d'optimisation de son portefeuille immobilier, avec une attention toute particulière à rester à l'écoute tant du marché que de ses locataires, en vue d'anticiper au mieux les évolutions de leurs besoins, ainsi qu'à continuer à dérouler l'exécution de ses projets ESG. C'est en effet le rôle des équipes immobilières de la Société, par l'analyse détaillée du portefeuille, de réaliser le potentiel de création de valeur qui y réside.

La poursuite d'une gestion financière prudente est aussi essentielle, de manière à préserver la bonne position de liquidité et de solvabilité dont bénéficie actuellement la Société en réalisant notamment, de manière proactive, du benchmarking auprès d'autres acteurs de marché.

En outre, forte de sa situation financière saine et solide, Ascencio reste attentive aux opportunités d'investissement qui pourraient se présenter, dans un marché toujours au ralenti mais présentant des perspectives intéressantes 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 (supermarchés et retail parks) qui suscite depuis quelques temps un intérêt accru des investisseurs.

Depuis son origine, cette stratégie adoptée par la Société de conduite attentive de ses activités et de prudence quant à ses investissements a fait ses preuves, résultant en la construction d'un portefeuille immobilier résilient et d'une structure bilantaire solide. En effet, même dans des périodes de crises successives telles que le marché a connu ces dernières années, la Société a pu délivrer des résultats en constante évolution positive et distribuer à ses actionnaires un dividende en hausse ininterrompue depuis 10 ans. La Société entend donc conserver cette approche et veiller au rendement global de ses actionnaires, ceux-ci ayant à maintes reprises manifesté leur confiance en la Société et ses fondamentaux.

## AGENDA FINANCIER DE L'ACTIONNAIRE 2024/2025

Assemblée générale ordinaire 2023/2024	31 janvier 2025 (14h30)
<b>Date de détachement du coupon (Ex date)</b>	<b>6 février 2025</b>
<b>Date d'enregistrement (Record date)</b>	<b>7 février 2025</b>
<b>Date de mise en paiement du dividende</b>	<b>10 février 2025</b>
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2024	19 février 2025 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2025	21 mai 2025 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2025	13 août 2025 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2025	26 novembre 2025 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2024/2025	31 janvier 2026 (14h30)

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30/09/2024 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 31/01/2025.

## 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 750 millions EUR répartis sur une centaine d'actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 440.000 m<sup>2</sup> et générant des loyers supérieurs à 54 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 320 millions EUR au 30/09/2024.

Pour davantage d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet [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 2023/2024 qui sera disponible prochainement sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

		30/09/2024	30/09/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	43.534	42.427
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	53.345	51.322
<b>MARGE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>81,6%</b>	<b>82,7%</b>

### Coût moyen de financement

		30/09/2024	30/09/2023
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16) (000 EUR)		6.297	5.991
Commissions de non-utilisation de crédits		640	521
Frais de mise en place des crédits		90	83
<b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= A</b>	<b>7.028</b>	<b>6.595</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE</b>	<b>= B</b>	<b>316.279</b>	<b>326.318</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= A / B</b>	<b>2,22%</b>	<b>2,02%</b>

### Ratio de couverture de taux d'intérêt

(000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
Dettes financières à taux fixes		89.542	92.573
Dettes financières à taux variables fixés via des IRS		223.000	208.000
Dettes financières à taux fixes variabilisés via des IRS		-20.000	0
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXES OU FIXÉS</b>	<b>= A</b>	<b>292.542</b>	<b>300.573</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COUVERTES</b>		<b>13.750</b>	<b>15.798</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>= B</b>	<b>306.292</b>	<b>316.371</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,0%</b>

## EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		30/09/2024	30/09/2023
1	<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>	36.185	36.009
	<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>	5,49	5,46
2	<b>EPRA NRV (000 EUR)</b>	466.664	452.106
	<b>EPRA NRV per share (EUR)</b>	70,75	68,54
3	<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	434.008	419.463
	<b>EPRA NTA per share (EUR)</b>	65,80	63,59
4	<b>EPRA NDV (000 EUR)</b>	442.416	450.498
	<b>EPRA NDV per share (EUR)</b>	67,07	68,30
5	<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	6,44%	6,35%
	<b>EPRA Topped-up NIY</b>	6,50%	6,44%
6	<b>EPRA Vacancy Rate</b>	2,25%	2,12%
7	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	18,49%	17,33%
8	<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	17,08%	16,67%
9	<b>EPRA LTV</b>	42,12%	43,40%

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.