

Rapport financier semestriel de Ascencio SA

— RÉSULTATS AU 31 MARS 2023

RÉSULTAT EPRA EN HAUSSE

& SOLIDE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **REVENUS LOCATIFS**: 25,1 millions EUR, en progression de 6,1% par rapport à 23,6 millions EUR au 31/03/2022
- **TAUX D'OCCUPATION EPRA** : 97,2%, en hausse par rapport aux 96,5% du 30/09/2022
- **RÉSULTAT EPRA**: 17,5 millions EUR, en hausse de 7,8% par rapport à 16,2 millions EUR au 31/03/2022
- **RÉSULTAT EPRA PAR ACTION** : 2,65 EUR contre 2,46 EUR au 31/03/2022
- **RÉSULTAT NET** : 22,2 millions EUR contre 44,0 millions EUR au 31/03/2022, dont la baisse est liée à l'écart de réévaluations positives par rapport au 31/03/2022 (+5,0 millions EUR contre +28,2 millions EUR)

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE** : 748,6 millions EUR contre 738,9 millions EUR au 30/09/2022
- **RATIO D'ENDETTEMENT EPRA**: 45,3% par rapport à 44,4% au 30/09/2022
- **VALEUR INTRINSÈQUE PAR ACTION (EPRA NTA)**: 62,18 EUR contre 62,35 EUR au 30/09/2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Le 25 mai 2023

Sous embargo jusqu'à 17h40

97,2%

**TAUX D'OCCUPATION
EPRA**

6,63%

**RENDEMENT BRUT DU
PORTEFEUILLE**

+1,0%

**DE VARIATION DE
JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE**

**Changement de
forme juridique**

**ASCENCIO SCA DEVIENT
ASCENCIO SA**



TABLE DES MATIÈRES

1. RAPPORT DE GESTION	3
1.1. SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DURANT LE 1 ^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE	3
1.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2023	6
1.3. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2023.....	8
1.4. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER.....	10
1.5. DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION	11
1.6. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	11
1.7. ÉVÈNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2023	11
1.8. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	11
1.9. PERSPECTIVES.....	12
2. RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS.....	13
2.1. EXPERTS IMMOBILIERS.....	13
2.2. RAPPORT DES EXPERTS	13
3. ASCENCIO EN BOURSE.....	16
3.1. ÉVOLUTION DU COURS DE CLOTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE	16
3.2. DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2021/2022.....	16
3.3. ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA	16
4. ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS	17
4.1. BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2023	17
4.2. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2023	19
4.3. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2023.....	21
4.4. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES AU 31 MARS 2023	22
4.5. INFORMATION SECTORIELLE AU 31 MARS 2023	23
4.6. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS	24
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables	24
NOTE 2 Immeubles de placement	25
NOTE 3 Dettes financières.....	26
NOTE 4 Instruments financiers.....	26
4.7. RAPPORT DU COMMISSAIRE	27
5. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES.....	28
6. INFORMATIONS SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES.....	28
7. CALENDRIER FINANCIER.....	28
8. FICHE INFORMATIVE	28
RÉCONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)	30
EPRA	31

1. RAPPORT DE GESTION

CONTEXTE GÉNÉRAL

Au cours du semestre écoulé, le contexte macro-économique s'est caractérisé par une inflation particulièrement élevée, atteignant au mois d'octobre 2022 son point culminant à des niveaux qui n'avaient plus été constatés depuis le milieu des années 70. Pour endiguer ce phénomène, les banques centrales ont adopté, à partir du second semestre 2022, une politique monétaire restrictive en élevant à un rythme soutenu le niveau des taux d'intérêt. Cette politique a commencé à produire ses effets, l'inflation refluant progressivement vers des niveaux plus modérés bien qu'encore supérieurs aux objectifs fixés, mais en réduisant cependant l'accès à la liquidité sur le marché.

Le marché de l'immobilier commercial, pour les supermarchés et retail parks de périphérie a connu un bilan globalement positif depuis le début de l'année 2022, tant en termes de prise en occupation que de volumes investis.

Le volume de prises en occupation a connu une hausse significative, non seulement par rapport à la période du Covid-19 mais aussi par rapport aux années antérieures, atteignant même des niveaux records en Belgique et en Espagne.

Les volumes d'investissement ont, quant à eux, selon les pays, été stables ou supérieurs aux dernières années avec une très bonne première partie d'année 2022, le segment des retail parks s'étant particulièrement démarqué et ayant connu des niveaux d'investissements records, malgré l'instabilité économique internationale. Cependant, dès le 3^{ème} trimestre 2022, encore davantage marqué depuis début 2023, un ralentissement des volumes investis a été constaté en réaction au contexte de hausse significative des taux d'intérêt.

L'inflation a eu des répercussions importantes sur les loyers du fait de leur indexation automatique à des niveaux très élevés depuis la fin 2022. Hors phénomène d'indexation, les loyers moyens sont, de manière générale, restés globalement stables dans le segment du commerce de périphérie.

Un contexte de hausse des taux d'intérêts génère une pression négative sur les rendements immobiliers. Ces derniers mois, on a cependant pu observer, principalement en Belgique et en France, une relative stabilité des rendements tant pour les supermarchés que pour les commerces de périphérie. Cette stabilité s'explique d'une part par la résilience de ce type d'immobilier et d'autre part par ses rendements traditionnellement élevés bénéficiant d'un différentiel plus important par rapport au niveau croissant des coûts de financement.

1.1. SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DURANT LE 1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

Ascencio a réalisé une activité locative dynamique en concluant 27 opérations (3 nouveaux baux commerciaux, 14 renouvellements de baux commerciaux et 10 baux de courte durée), pour un total de l'ordre de 12.000 m², soit environ 3% de la surface totale de son portefeuille immobilier. Les niveaux de loyer obtenus pour les baux commerciaux signés sont supérieurs d'environ 9% à la valeur locative estimée et de 2% par rapport aux précédents loyers des surfaces concernées.

Ces baux commerciaux portent sur les immeubles suivants :

- En Belgique :
 - à Couillet « Bellefleur » : 3 renouvellements de baux (Orchestra, Leonidas et Di Vincenzo Coiffure);
 - aux Papeteries de Genval : 1 nouveau bail (enseigne de restauration Tenshi) et 2 renouvellements de baux (Planet Coiffure et Les Bourgeoises);
 - à Laeken : 1 nouveau bail (enseigne alimentaire Tanger Markt);
 - à Loverval : 1 renouvellement de bail (Literie Prestige);
 - à Morlanwelz : 1 renouvellement de bail (Kruidvat);
 - à Uccle : 1 renouvellement de bail (Les Chouchoux).
- En France :
 - à Rots : 2 renouvellements de baux (Norauto et Réauté Chocolat) ;
 - à Saint-Aunès : 1 nouveau bail (GrandVision) et 4 renouvellements de baux (Chaussea, Burger King et les 2 baux de l'enseigne Orchestra).

Les 10 baux de courte durée mentionnés ci-dessus ont été signés par Ascencio principalement pour garder une flexibilité d'occupation dans des d'immeubles concernés par des projets de rénovation ou de redéveloppement.

Cette activité opérationnelle importante a permis d'augmenter le taux d'occupation EPRA du portefeuille consolidé de 96,5% au 30 septembre 2022 à 97,2% au 31 mars 2023.

En termes d'investissements, Ascencio a finalisé les travaux d'extension (+670 m²) de son supermarché d'Ottignies (Belgique), dont la livraison a été réalisée dans les temps au mois de janvier 2023 et permettant le démarrage du nouveau bail avec Intermarché.



La Société a en outre réalisé des capex de réaménagement et divisions de cellules liés à la commercialisation de surfaces vacantes (en Belgique à Laeken, Uccle, Hannut et en France à Chanas).

POLITIQUE ESG

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique ESG, Ascencio a pris, au cours du semestre écoulé, une série d'initiatives et a notamment concrétisé les actions suivantes :

Au niveau environnemental :

- Programme de collecte des données de consommation des locataires : en France, Ascencio dispose de près de 90% des données de consommations de ses retailers. Cette collecte a également démarré en Belgique où près de 50% des mandats de collecte de données ont été obtenus. A l'avenir, ces mandats seront directement intégrés dans les contrats de bail conclus avec les futurs locataires.
- Optimisation des performances énergétiques : Ascencio a
 - o entamé les travaux de rénovation des toitures de deux cellules commerciales au sein de son retail park « l'Orchidée Plaza » à Hannut (Belgique) ;
 - o finalisé la rénovation de la toiture de son supermarché d'Aix-en-Provence (France) permettant une optimisation énergétique de l'enveloppe de l'immeuble de près de 19%.
- Bornes de rechargement : Ascencio a entamé des discussions en vue de conclure des partenariats visant à installer à grande échelle des bornes de rechargement au sein de ses portefeuilles français et belge. Elle a en outre installé des nouvelles bornes à son siège social de Gosselies (Belgique) au bénéfice tant de ses collaborateurs que de ses locataires.
- Labélisation : la Société poursuit le processus de labélisation de 3 de ses retail parks (« Bellefleur » à Couillet, « Les Papeteries de Genval » à Genval et le « Parc des Drapeaux » à Rots) en vue de l'obtention d'une certification BREEAM.

Au niveau social :

- Formation : Ascencio déroule son programme de formation de ses équipes (Ascencio Academy et compagnonnage) ;
- Positive office : Ascencio a pris la décision et entamé la préparation d'un nouvel aménagement de ses bureaux ;
- Mobilité : le parc automobile d'Ascencio atteint désormais 50% de véhicules hybrides ou électriques ;
- Politique sociale et philanthropique : la Société a participé à divers événements sportifs.

ACTIVITÉ FINANCIÈRE

Ascencio a poursuivi le refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance en concluant deux nouvelles lignes bancaires de type RCF (« Revolving Credit Facility ») pour un montant total de 20 millions EUR, sur des durées respectives de 7 et 8 ans, à des conditions financières globalement en ligne par rapport aux précédents refinancements. Plusieurs discussions de refinancement sont en outre en cours auprès de différentes banques et devraient aboutir d'ici la fin du présent exercice. Au vu des conditions de marché actuelles, Ascencio se concentre sur des refinancements auprès de ses partenaires bancaires plutôt que sur les marchés institutionnels actuellement moins favorables. Ascencio garde cependant l'objectif, à terme, de poursuivre la diversification de ses sources de financement, en s'adressant notamment aux marchés obligataires comme initié l'année passée.

Ascencio bénéficie au 31 mars 2023 de disponibilités sur ses lignes de financement pour un montant total de l'ordre de 54 millions EUR, lui permettant à la fois de couvrir ses besoins de fonctionnement et les investissements à réaliser au sein de son portefeuille, mais aussi de disposer d'une capacité financière suffisante pour participer au financement d'opérations d'investissement qui viendraient à se concrétiser. Au 31 mars 2023, la durée résiduelle moyenne de l'endettement de la Société s'établit à 3,1 années, contre 3,3 années au 30 septembre 2022.

Ascencio bénéficiant d'une structure de couverture solide pour les prochains exercices et les conditions de marché n'étant pas favorables, la Société n'a pas procédé au cours du semestre écoulé à des modifications de son portefeuille d'instruments de couverture. La Société a cependant mis en place un monitoring régulier de l'évolution du contexte de taux d'intérêt afin de pouvoir étendre la couverture de sa dette sur les années 2027 et suivantes lorsque les conditions le permettront. Au 31 mars 2023, le ratio de couverture s'établit à 84,8%, au-delà des niveaux minimum de couverture que la Société s'est fixée.

1.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2023

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	31/03/2023	31/03/2022
Revenus locatifs	25.066	23.627
Charges relatives à la location	-155	413
Récupération de charges immobilières	469	341
Charges locatives non refacturées	-44	-18
Autres recettes et dépenses relatives à la location	176	-99
Résultat immobilier	25.511	24.263
Charges immobilières	-2.312	-2.174
Frais généraux	-2.326	-2.189
Autres recettes et frais d'exploitation	1	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.875	19.900
<i>Marge opérationnelle (*)</i>	83,3%	84,2%
Revenus financiers	1.061	0
Charges d'intérêts	-3.950	-2.950
Autres charges financières	-332	-246
Impôts	-174	-485
EPRA Earnings	17.480	16.220
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-159
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs et passifs financiers	0	10
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.438	12.318
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.413	15.908
Impôts différés	-266	-336
RÉSULTAT NET	22.238	43.961
EPRA Earnings (EUR)	2,65	2,46
Résultat net par action (EUR)	3,37	6,66
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir page 30.

Les **revenus locatifs** du premier semestre de l'exercice s'élèvent à 25,07 millions EUR, en hausse de 6,1 % par rapport au premier semestre de l'exercice 2021/2022.

Le tableau ci-après reprend les **revenus locatifs par pays** :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/03/2023		31/03/2022	
Belgique	14.126	56%	12.819	54%
France	10.091	41%	9.813	42%
Espagne	849	3%	995	4%
TOTAL	25.066	100%	23.627	100%

La croissance des revenus est liée à une activité locative dynamique, principalement constatée en Belgique (+10%), où l'impact du niveau élevé d'inflation, combiné à une progression du taux d'occupation EPRA, a été le plus marqué. Cette progression s'est aussi réalisée en France, mais de manière moins significative (+ 3%), du fait d'un effet inflatoire moins élevé et d'une légère baisse de l'occupation au cours de la période considérée. Les revenus espagnols sont quant à eux négativement impactés par l'absence de loyer sur la surface vacante de Valence.

Les **charges relatives à la location**, principalement composées des réévaluations de créances commerciales, présentent un total négatif au cours du semestre écoulé (-0,2 million EUR), contre un total positif de 0,4 million EUR pour la période comparable de l'exercice précédent. Ce total positif était lié aux nombreuses reprises de provisions pour créances douteuses qui avaient été enregistrées en période Covid et qui ne se sont finalement pas matérialisées.

Ces différents éléments permettent au **résultat immobilier** d'atteindre 25,51 millions EUR au 31 mars 2023, en hausse de 5,0% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, ceux-ci s'établissant à des niveaux relativement stables par rapport au 31 mars 2022, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 20,88 millions EUR (contre 19,90 millions EUR). La marge opérationnelle s'établit quant à elle à 83,3%.

Au niveau du résultat financier, les **charges d'intérêts** ont connu une hausse significative et s'élèvent à 3,95 millions EUR au 31 mars 2023, contre 2,95 millions EUR au 31 mars 2022. Cet impact de 34% est du à la hausse importante des taux d'intérêt constatée au cours de la dernière année. Cet impact est cependant intégralement compensé par les **revenus financiers** (1,1 million EUR) générés par les instruments de couverture détenus par la Société et qui produisent leur effet à plein régime, illustrant l'efficacité de la politique de couverture mise en place par Ascencio.

Sur le premier semestre, l'endettement moyen de la Société s'établit à 326,6 millions EUR contre 333,5 millions EUR pour la même période de l'exercice précédent et son coût moyen de financement¹ à 1,90% (contre 1,85%).

La charge d'**impôts** a significativement baissé par l'effet du régime Socimi pour lequel la filiale espagnole d'Ascencio a opté depuis l'exercice précédent mais qui n'était pas encore reflété dans ses comptes au 31 mars 2022. La charge fiscale de l'entité française est quant à elle restée stable.

Sur base de ces résultats, l'**EPRA Earnings** s'élève au 31 mars 2023 à 17,48 millions EUR, soit une progression de 7,8 % par rapport au 31 mars 2022. L'**EPRA Earnings par action** s'établit dès lors à 2,65 EUR, en hausse par rapport à 2,46 EUR pour le premier semestre de l'exercice précédent.

Au niveau de la **variation de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement**, celle-ci a poursuivi son évolution positive en augmentant de 1,0% (+7,4 millions EUR), contre 1,8% (+12,3 millions EUR) pour la période comparable. Concernant les **variations de juste valeur des actifs et passifs financiers** (reprenant exclusivement les variations de valeur des instruments financiers de couverture), celles-ci ont connu une légère baisse (-2,4 millions EUR), alors qu'elles avaient été significativement positives (+15,9 millions EUR) durant la période de comparaison. Enfin, les dettes d'**impôts différés** ont continué à augmenter du fait de l'évolution de valeur positive constatée sur les actifs.

Tenant compte de ces réévaluations, dont l'impact est significativement moins favorable que lors de l'exercice précédent, le **résultat net** consolidé du premier semestre s'établit à 22,24 millions EUR, en baisse importante par rapport à 43,96 millions EUR au 31 mars 2022.

¹ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir page 30.

1.3. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2023

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
ACTIF	792.526	783.312
Immobilisations incorporelles	30	24
Immeubles de placement	748.587	738.933
Autres immobilisations corporelles	41	35
Autres actifs non courants	28.659	31.514
Actifs financiers courants	1.331	885
Créances commerciales	3.087	4.956
Trésorerie	2.948	4.356
Autres actifs courants	7.845	2.611
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	792.526	783.312
Capitaux propres	433.195	437.011
Dettes financières non courantes	236.374	268.677
Autres passifs financiers non courants	2.821	2.476
Impôts différés	6.437	6.170
Dettes financières courantes	101.950	58.038
Autres passifs courants	11.750	10.939
Passif	359.332	346.301

ACTIF

L'actif de la Société est constitué à 95% du portefeuille d'**immeubles de placement**, dont la juste valeur totale (investissements et projets de développement compris) s'élève au 31 mars 2023 à 748,6 millions EUR, contre 738,9 millions EUR au 30 septembre 2022. Il est à noter que cette rubrique intègre, conformément à la norme IFRS 16, les droits d'usage détenus sous forme d'emphytéoses par la Société, pour une valeur de 4,4 millions EUR.

Les **autres actifs non courants** reprennent principalement les instruments de couverture bénéficiant de valorisations positives et dont les échéances s'établissent à plus d'un an (28,2 millions EUR), tandis que les actifs financiers courants reprennent ces instruments à valeurs positives dont l'échéance intervient à moins d'un an (1,3 millions EUR).

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 3,1 millions EUR au 31 mars 2023, en baisse significative par rapport au solde de fin d'exercice précédent. Cette baisse s'explique principalement par le rythme de facturation des impôts fonciers et des décomptes de charges auprès des locataires juste avant la clôture comptable annuelle du 30 septembre.

Le solde de **trésorerie** est en baisse du fait d'une gestion encore plus attentive de ce poste au regard de l'augmentation du coût des liquidités intervenue ces derniers mois.

Les **autres actifs courants** augmentent significativement du fait de l'application de la norme IFRIC 21, celle-ci impliquant la comptabilisation dans les comptes semestriels 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.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

Au 31 mars 2023, le total des **capitaux propres** s'établit à 433,2 millions EUR, en légère baisse par rapport aux 437,0 millions EUR enregistrés au 30 septembre 2022. Cette baisse est liée à la distribution du dividende de 26,1 millions EUR intervenue en février 2023, dont le montant n'a pas été intégralement compensé par le résultat de 22,2 millions EUR généré sur la période écoulée. Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 65,68 EUR (contre 66,25 EUR au 30 septembre 2022) tandis que la EPRA NTA par action s'élève à 62,18 EUR (contre 62,35 EUR au 30 septembre 2022).

Au niveau du passif, les **dettes financières (non courantes et courantes)** s'élèvent à 338,3 millions EUR, par rapport à 326,7 millions EUR au 30 septembre 2022.

La hausse des dettes financières provient du paiement au cours du mois de février 2023 du dividende de l'exercice précédent, en partie compensée par la trésorerie nette positive générée durant les 6 premiers mois de l'exercice.

Les dettes financières se répartissent en différents types de financement :

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
Crédits bancaires	228.720	233.734
Billets de trésorerie	47.250	30.750
Medium Term Notes	30.500	30.500
Emprunts obligataires	25.000	25.000
Crédits d'investissements	2.461	2.865
Dettes financières IFRS 16	4.392	3.867
Dettes financières totales	338.324	326.716

Le semestre écoulé a été marqué par la conclusion de deux nouvelles lignes de financement bancaire pour un montant total de 20 millions EUR sous la forme de RCF pour des durées de 7 et 8 ans. La conclusion de ces lignes de crédit, à des conditions financières globalement en ligne avec les derniers refinancements réalisés, illustre la capacité d'Ascencio à se financer auprès de partenaires bancaires faisant confiance au business model d'Ascencio et à la qualité intrinsèque de son portefeuille immobilier.

Au 31 mars 2023 et tenant compte de la nécessité de garder des lignes disponibles pour couvrir l'entièreté du montant émis de billets de trésorerie, Ascencio dispose de lignes de crédit utilisables pour un montant de 53,7 millions EUR. Le total des lignes de financement arrivant à échéance dans les 12 prochains mois s'élève aujourd'hui à 70,0 millions EUR (dont 54,0 millions EUR sont effectivement utilisées en date de clôture), réparties chez plusieurs partenaires bancaires ainsi que sur le marché institutionnel.

Ces dettes financières intègrent également la dette enregistrée selon la norme IFRS 16, représentant la somme actualisée des redevances dont Ascencio est redevable en tant qu'emphytéote sur les contrats d'emphytéose portant sur les immeubles de Genval, Châtelaineau et Hannut. Cette dette fait l'objet d'une réévaluation périodique au moment de l'indexation annuelle de ces redevances.

Les rubriques des **autres passifs financiers non courants** et des **impôts différés** sont restées relativement stables. Celle-ci reprennent respectivement les garanties locatives reçues des locataires et le solde d'impôt différé provisionné sur les latences fiscales existant au sein du portefeuille français ainsi que du portefeuille espagnol sur la période précédant son option pour le régime Socimi.

Les **dettes financières courantes** intègrent principalement 34 millions EUR de dettes bancaires, 20 millions EUR de MTN (« Medium Term Notes ») et 47,25 millions EUR de billets de trésorerie ayant la caractéristique commune d'arriver à échéance au cours des 12 prochains mois. Ces dettes font l'objet d'une attention particulière et sont déjà en partie en cours de refinancement.

Le ratio d'endettement EPRA consolidé s'élève à 45,3% au 31 mars 2023, en légère hausse par rapport aux 44,4% du 30 septembre 2022.

1.4. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Ascencio détient un portefeuille de 104 actifs immobiliers situés en Belgique, en France et en Espagne, dont la juste valeur s'élève à 748,6 millions EUR (projets de développement et droits d'usage IFRS 16 inclus), en hausse de 1,0% par rapport à sa juste valeur au 30 septembre 2022.

Le tableau ci-après présente les principales caractéristiques, avec répartition géographique, du portefeuille d'immeubles de placement :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	(%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Rendement brut (%)
Belgique	413.233	403.261	53,9%	29.103	96,8%	7,12%
France	336.921	315.276	42,1%	20.633	98,9%	6,12%
Espagne	31.060	30.050	4,0%	1.751	84,0%	5,64%
TOTAL	781.215	748.587	100,0%	51.487	97,2%	6,63%

La juste valeur des immeubles de placement a fait preuve d'une grande résilience depuis le début de l'exercice, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt qui est un phénomène en principe défavorable aux valorisations immobilières. Bien que les taux de capitalisation utilisés dans ces valorisations n'aient plus connu de baisse comme c'était le cas au cours du premier semestre de l'exercice précédent, ils sont restés relativement stables depuis le début de l'exercice en cours, n'étant que marginalement adaptés à la hausse dans certains cas spécifiques. Dans le contexte actuel, cette stabilité est assez remarquable et n'a pas été de mise pour d'autres secteurs de l'immobilier, opérant sur base de rendements plus faibles, pour lesquels les taux de capitalisation appliqués ont fait l'objet de corrections négatives. La légère hausse de juste valeur constatée sur le portefeuille d'Ascencio est plutôt liée à sa composante « loyer » qui a connu une indexation importante sur la dernière année.

Tenant compte de cette indexation importante des loyers contractuels et de la légère hausse de juste valeur du portefeuille, le rendement brut de celui-ci s'élève à 6,63% au 31 mars 2023, contre 6,43% au 30 septembre dernier.

INVESTISSEMENTS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE

Les investissements réalisés au sein du portefeuille concernent principalement la finalisation du programme d'extension du supermarché d'Ottignies (1,1 million EUR dépensés en 2022/2023 pour un budget total de 1,5 million EUR), dont les travaux ont été livrés et pour lequel le nouveau bail avec Intermarché a démarré en janvier 2023. Outre cette extension, la Société a réalisé des investissements pour un montant de 0,6 million EUR, principalement en Belgique dans le retail park « L'Orchidée Plaza » à Hannut ainsi qu'à Laeken, Uccle et Gosselies, afin d'y rénover des surfaces en vue d'y accueillir de nouveaux locataires.

DÉSINVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ascencio n'a pas réalisé de désinvestissement au sein de son portefeuille au cours du semestre écoulé.

TAUX D'OCCUPATION EPRA

Au 31 mars 2023, le taux d'occupation EPRA s'élève à 97,2 %, en hausse par rapport au 30 septembre 2022 (96,5%). En examinant cette évolution globale par pays, on constate les tendances suivantes :

1. en Belgique : 96,8% au 31 mars 2023, contre 96,1% au 30 septembre 2022. Cette hausse du taux d'occupation EPRA est principalement imputable à l'impact net positif de nouvelles locations réalisées notamment à Hannut, Laeken et Genval et de départs actés à Leuze et Messancy.
2. en France : 98,9% au 31 mars 2023, contre 98,3% au 30 septembre 2022. Cette hausse est exclusivement liée au démarrage du nouveau bail avec Sport 2000 à Chanas; les seules surfaces restant vacantes se situant à Bourgoin-Jallieu et à Saint Aunès pour lesquelles le processus de commercialisation a été entamé.
3. en Espagne : 84,0% au 31 mars 2023, contre 83,5% au 30 septembre 2022. La situation est restée inchangée; la seule surface vacante étant située dans l'immeuble de Valence. Cette surface est actuellement en phase de commercialisation et plusieurs discussions en cours avec des candidats-locataires laissent espérer une reprise en occupation dans les prochains mois.

1.5. DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

NOMBRE D'ACTIONS	31/03/2023	31/03/2022	30/09/2022
Nombre moyen pondéré d'actions	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2023	31/03/2022	30/09/2022
Résultat EPRA	2,65	2,46	5,12
Résultat net	3,37	6,66	13,74

	31/03/2023	31/03/2022	30/09/2022
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	433.195	390.319	437.011
VAN IFRS par action (EUR)	65,68	59,18	66,25
Retraitements :			
Impôts différés (000 EUR)	6.437	1.611	6.170
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	-29.514	-9.576	-31.928
EPRA NTA (000 EUR)	410.118	382.353	411.254

EPRA NTA par action (EUR)	62,18	57,97	62,35
---------------------------	-------	-------	-------

1.6. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 février 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 octobre 2017 relative aux sociétés immobilières réglementées et aux prescrits du nouveau Code des Sociétés et des Associations.

1.7. ÉVÈNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2023

Il n'y a pas d'événements et de transactions importants qui se sont produits après la date de clôture du semestre écoulé et qui pourraient avoir un impact sur les états financiers illustrés dans le présent rapport.

1.8. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les risques spécifiques fondamentaux auxquels la Société est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Facteurs de risques » du Rapport Annuel 2021-2022. Ascencio veille à appliquer au mieux les mesures et procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

Il est cependant nécessaire d'ajouter que le contexte macro-économique actuel, toujours marqué par le conflit géopolitique entre la Russie et l'Ukraine, et le contexte financier qui en découle (inflation et taux d'intérêt élevés, rétrécissement des liquidités) continuent de générer de l'incertitude et de la volatilité dans les marchés. A la date du présent rapport, ces incertitudes n'ont à notre connaissance pas généré d'impacts supplémentaires matériels qui n'auraient pas été reflétés dans les résultats de la Société à la date de clôture du semestre écoulé.

1.9. PERSPECTIVES

Dans ce contexte caractérisé par une inflation et des taux d'intérêts élevés, Ascencio poursuit son travail de bonne gestion de son portefeuille, avec ses clients-locataires en anticipant leurs besoins ainsi que l'exécution de sa politique environnementale.

Par ailleurs, Ascencio porte une attention particulière à la préservation d'une structure bilantaire solide et à la sécurisation de ses sources de liquidité. La Société procède notamment à une gestion proactive de ses échéances de financement, à une analyse d'opportunités de cristallisations de valeur et à l'adoption d'une attitude pointue quant à l'analyse et la valorisation de nouveaux dossiers d'investissement.

Enfin, compte tenu des bons résultats du semestre et sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte macro-économique qui impacterait significativement les résultats de la Société, Ascencio estime pouvoir distribuer pour l'exercice en cours un dividende au minimum en ligne à celui de l'exercice précédent.



2. RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS

2.1. EXPERTS IMMOBILIERS

L'évaluation trimestrielle du portefeuille a été confiée aux experts suivants :

- Jones Lang LaSalle (Bruxelles), représenté par Monsieur Roderick Scrivener MRICS ;
- Cushman & Wakefield (Bruxelles), représenté par Monsieur Ardalan Azari ;
- CBRE (Bruxelles), représenté par Monsieur Pieter Paepen MRICS ;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, France), représenté par Madame Valérie Parmentier MRICS;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Paris, France), représenté par Monsieur Pierre-Jean Poli REV ;
- CBRE (Paris, France), représenté par Madame Béatrice Rousseau MRICS ;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Espagne), représenté par Monsieur Tony Loughran MRICS.

Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2023/2024.

2.2. RAPPORT DES EXPERTS



Bruxelles le 31 mars 2023

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle, CBRE ainsi qu'à Cushman & Wakefield d'expertiser les immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne qui font partie de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Ascencio en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus d'Ascencio, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Circle Investment Valuer, Argus Entreprise ou encore Microsoft Excel.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté deux méthodes : la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, de la vacance locative, etc.

Le rendement, utilisé dans les deux méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (future vacance locative, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions jugées comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leurs départements d'investissements.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovation importantes, coûts non récupérables, etc.).

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que, sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR).

Les biens belges sont considérés comme un portefeuille.

Pour les immeubles situés en France, le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9% et 7,5%, selon les départements, dans tous les autres cas.

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **valeur d'investissement arrondie** du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2023 s'élève à :

776.815.000 EUR
(Sept cent septante-six millions huit cent quinze mille euros)

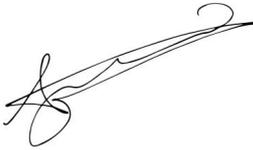
Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés CBRE, Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield, dans les 3 pays où Ascencio est présent.

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France et 2,9%/3,4%/3,9% pour les immeubles détenus en Espagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une **juste valeur arrondie** du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2023 à :

744.187.000 EUR
(Sept cent quarante-quatre millions cent quatre-vingt-sept mille euros)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés CBRE, Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield, dans les 3 pays où Ascencio est présent.

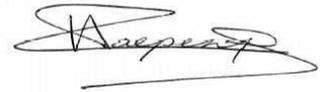
Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Ardalan Azari
Partner
Cushman & Wakefield Belgium



Roderick Scrivener MRICS
Co-Head of Valuation
Jones Lang LaSalle Belgium



Pieter Paepen MRICS
Senior Director Valuation
CBRE Belgium



Valérie Parmentier MRICS
Directrice
Cushman & Wakefield France



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
Cushman & Wakefield Spain



Pierre-Jean Poli REV
Director
Jones Lang LaSalle France



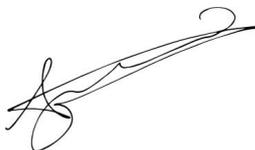
Signature électronique certifiée
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV
Directeur
CBRE Valuation
+33 06 08 18 40 02

Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE France

Important : voir ci-après «Note explicative sur les conditions de marché suite au conflit en Ukraine ».

Opinion de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2023, la valeur d'investissement à 260.113.982 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 248.574.203 EUR.



Ardalan Azari
Partner
Cushman & Wakefield Belgium



Valérie Parmentier MRICS
Directrice
Cushman & Wakefield France



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
Cushman & Wakefield Spain

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2023, la valeur d'investissement à 200.055.914 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 190.038.209 EUR.



Roderick Scrivener MRICS
Co-Head of Valuation
Jones Lang LaSalle Belgium



Pierre-Jean Poli REV
Director
Jones Lang LaSalle France

Opinion de CBRE

CBRE estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2023, la valeur d'investissement à 316.645.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 305.575.000 EUR.



Pieter Paepen MRICS
Senior Director Valuation
CBRE Belgium



Signature électronique certifiée
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV
Directeur
CBRE Valuation
+33 06 08 18 40 02

Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE France

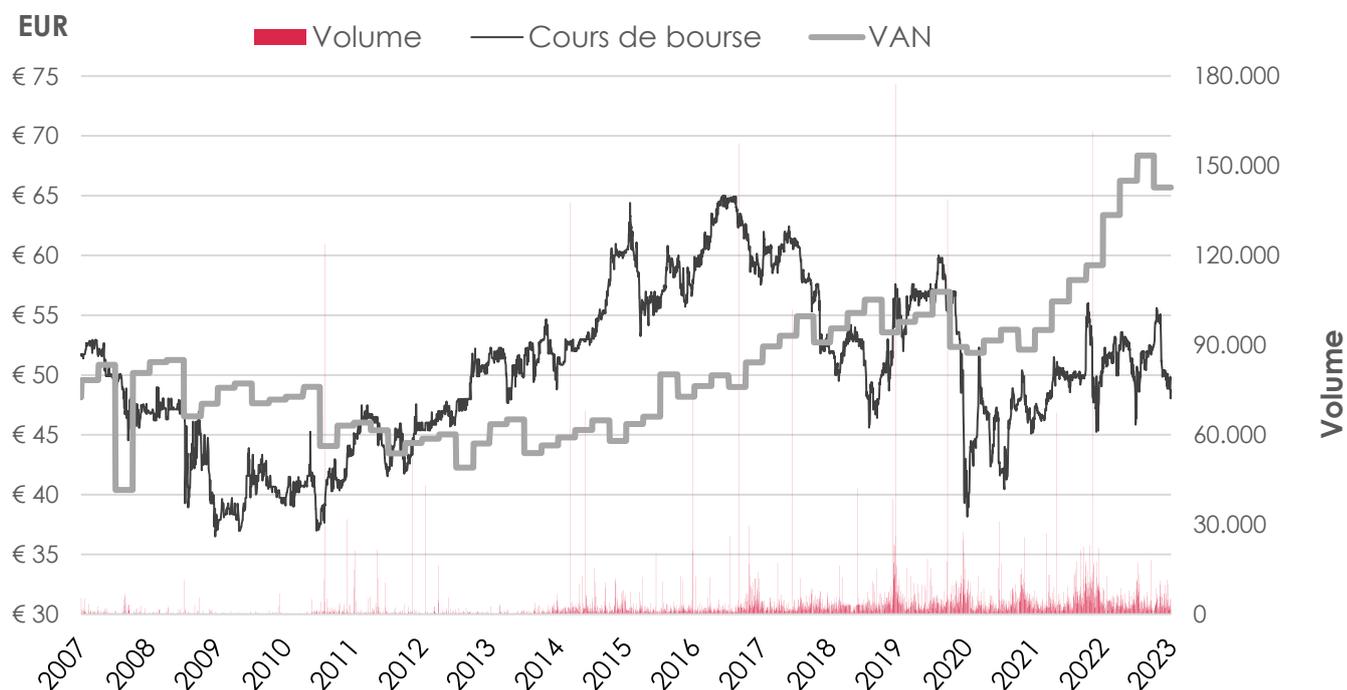
NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ SUITE AU CONFLIT EN UKRAINE

Malgré la reprise initiale de l'économie après la pandémie, la Belgique connaît actuellement une incertitude grandissante en raison des impacts mondiaux plus importants de la guerre en Ukraine, l'inflation ayant augmenté de manière significative. Nous avons constaté en Belgique, comme dans d'autres pays européens, une augmentation des taux d'intérêt entraînant une hausse des coûts d'emprunt.

Ces facteurs ont un impact sur la croissance et la confiance des consommateurs. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse à des changements politiques et économiques plus larges, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation car il est nécessaire de comprendre le contexte du marché dans lequel le rapport d'évaluation a été préparé.

3. ASCENCIO EN BOURSE

3.1. ÉVOLUTION DU COURS DE CLOTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE



L'action Ascencio est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles. Elle est reprise dans le Bel Mid Index². La Société informe que son code mnémonique (« ticker ») sur Euronext Bruxelles est « ASCE » (précédemment « ASC ») depuis le 13 février 2023.

Ascencio est également incluse dans le FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Au 31 mars 2023, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 48,70 EUR (par rapport à 50,70 EUR au 30 septembre 2022). L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 21,7 % par rapport à l'EPRA NTA.

3.2. DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2021/2022

L'assemblée générale du 31 janvier 2023 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. En conséquence, l'assemblée a décidé d'attribuer un dividende brut de 3,95 EUR par action pour l'exercice se clôturant au 30 septembre 2022. Ce dividende (coupon n° 20) a été mis en paiement le 9 février 2023.

3.3. ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA

ACTIONNAIRE	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	684.578	10,38%
AG Finance SA	344.671	5,22%
Flottant	5.566.736	84,40%
TOTAL	6.595.985	100,00%

² L'indice Bel Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20, ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 55.000 EUR et affichant un taux de rotation d'au moins 15%.

4. ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS

4.1. BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2023

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
B Immobilisations incorporelles	30	24
C Immeubles de placement	748.587	738.933
D Autres immobilisations corporelles	41	35
E Actifs financiers non courants	28.659	31.514
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	777.316	770.505
II ACTIFS COURANTS		
B Actifs financiers courants	1.331	885
D Créances commerciales	3.087	4.956
E Créances fiscales et autres actifs courants	2.621	2.294
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.948	4.356
G Comptes de régularisation	5.224	317
TOTAL ACTIFS COURANTS	15.210	12.807
TOTAL DE L'ACTIF	792.526	783.312

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2023	30/09/2022
CAPITAUX PROPRES			
I	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	433.195	437.011
A	Capital	38.659	38.659
B	Prime d'émission	253.353	253.353
C	Réserves	118.945	54.346
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	63.696	39.896
	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.923	-9.923
	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	29.697	-4.483
	m. Autres réserves	35.475	28.856
D	Résultat net de l'exercice	22.238	90.653
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		433.195	437.011
PASSIF			
I	PASSIFS NON COURANTS	245.632	277.323
B	Dettes financières non courantes	236.374	268.677
	a. Etablissements de crédit	196.531	209.355
	c. Autres	35.500	55.500
	d. IFRS 16	4.343	3.822
C	Autres passifs financiers non courants	2.821	2.476
F	Passifs d'impôts différés	6.437	6.170
	b. Autres	6.437	6.170
II	PASSIFS COURANTS	113.700	68.978
B	Dettes financières courantes	101.950	58.038
	a. Etablissements de crédit	34.651	27.243
	c. Autres	67.250	30.750
	d. IFRS 16	49	45
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.465	8.045
	b. Autres	5.465	8.045
F	Comptes de régularisation	6.284	2.894
TOTAL PASSIF		359.332	346.301
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		792.526	783.312

4.2. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2023

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2023	31/03/2022
I	Revenus locatifs	25.066	23.627
III	Charges relatives à la location	-155	413
RÉSULTAT LOCATIF NET		24.911	24.040
IV	Récupération de charges immobilières	469	341
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.416	5.713
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.460	-5.732
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	176	-99
RÉSULTAT IMMOBILIER		25.511	24.263
IX	Frais techniques	-644	-445
X	Frais commerciaux	-202	-331
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-143	-321
XII	Frais de gestion immobilière	-1.268	-1.038
XIII	Autres charges immobilières	-55	-39
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.312	-2.174
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		23.200	22.089
XIV	Frais généraux	-2.326	-2.189
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	1	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		20.875	19.900
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-159
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7.438	12.318
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		28.313	32.060
XX	Revenus financiers	1.061	10
XXI	Charges d'intérêts nettes	-3.950	-2.950
XXII	Autres charges financières	-332	-246
XXIII	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.413	15.908
RÉSULTAT FINANCIER		-5.635	12.722
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		22.678	44.782
XXV	Impôt des sociétés	-440	-821
IMPÔTS		-440	-821
RÉSULTAT NET		22.238	43.961
RÉSULTAT NET (EUR/ACTION)		3,37	6,66

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2023	31/03/2022
I	RÉSULTAT NET	22.238	43.961
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	0	303
B.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôts	0	303
	RÉSULTAT GLOBAL	22.238	44.264



4.3. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2023

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	31/03/2023	31/03/2022
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4.356	3.707
Résultat de l'exercice	22.238	43.961
Résultat financier	3.221	3.186
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	0	159
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	174	485
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-4.611	-28.039
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-7.438	-12.318
+/- Variation des actifs financiers non courants	-4	-5
+/- Variation des passifs financiers non courants	2.413	-15.908
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	266	336
+ Amortissements	12	17
+ Réductions de valeur	140	-161
Variations du besoin en fonds de roulement	-2.522	-1.497
+/- Variation des créances commerciales	1.728	3.913
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-327	-435
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.906	-4.379
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.407	-4.037
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	3.390	3.441
Impôts payés	-347	-397
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	18.153	17.858
- Projets en développement en cours	-1.043	-47
- Autres investissements	-619	-817
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	-6	-64
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-18	-8
+ Cessions d'immeubles de placement	0	1.309
+ Cessions de passifs financiers	0	-447
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-1.686	-74
Variation nette des dettes financières	11.037	10.740
Remboursement des dettes financières IFRS 16	-28	0
Autres variations sur actifs et passifs financiers	346	-162
Dividendes bruts payés	-26.054	-24.405
Charges financières décaissées	-3.176	-3.159
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-17.875	-16.986
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2.948	4.504

4.4. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES AU 31 MARS 2023

(000 EUR)	Réserves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2021	38.659	253.353	26.791	-	-	28.419	45.652	370.353
Distribution de dividendes				10.031	12.491		-24.405	-24.405
Affectation aux réserves			9.835		5.704	5.708	-21.247	0
Résultat net							43.961	43.961
Autres éléments reconnus dans le résultat global				107				107
Reclassification des réserves			2.942		866	-3.808		0
Ajustement des réserves			303			0		303
SOLDE AU 31/03/2022	38.659	253.353	39.872	-9.924	-5.922	30.319	43.961	390.319
Distribution de dividendes							0	0
Affectation aux réserves			25		-864	839	0	0
Résultat net							46.692	46.692
Reclassification des réserves			0		2.302	-2.302		0
SOLDE AU 30/09/2022	38.659	253.353	39.897	-9.924	-4.483	28.856	90.653	437.011

(000 EUR)	Réserves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2022	38.659	253.353	39.897	-9.924	-4.483	28.856	90.653	437.011
Distribution de dividendes							-26.054	-26.054
Affectation aux réserves			23.800		38.135	2.665	-64.599	0
Résultat net							22.238	22.238
Reclassification des réserves			0		-3.955	3.955		0
SOLDE AU 31/03/2023	38.659	253.353	63.697	-9.924	29.696	35.476	22.238	433.195

* Réserves :

C.b. : Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

C.c. : Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

C.e. : Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée

C.m. : Autres réserves

4.5. INFORMATION SECTORIELLE AU 31 MARS 2023

La ventilation du compte de résultats par pays est la suivante :

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Total	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Revenus locatifs	14.126	12.819	10.091	9.813	849	995	25.066	23.627
Charges relatives à la location	-34	-1	-121	429	0	-15	-155	413
RÉSULTAT LOCATIF NET	14.092	12.818	9.971	10.242	849	980	24.911	24.040
Récupération de charges immobilières	398	266	72	75	-1	0	469	341
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.608	2.968	2.713	2.619	94	126	6.416	5.713
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.656	-2.977	-2.710	-2.631	-94	-124	-6.460	-5.732
Autres recettes et dépenses relatives à la location	93	-99	82	0	0	0	176	-99
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.536	12.977	10.128	10.305	848	982	25.511	24.263
Frais techniques	-597	-385	-47	-60	0	0	-644	-445
Frais commerciaux	-150	-276	-52	-55	0	0	-202	-331
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-76	-302	-16	-19	-51	0	-143	-321
Frais de gestion immobilière	-843	-700	-418	-338	-6	0	-1.268	-1.038
Autres charges immobilières	-48	0	-5	-39	-2	0	-55	-39
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.715	-1.663	-539	-510	-58	0	-2.312	-2.174
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.821	11.313	9.589	9.794	789	982	23.200	22.089
Frais généraux	-2.045	-1.936	-263	-219	-17	-34	-2.325	-2.189
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.776	9.377	9.326	9.575	772	948	20.875	19.900
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-159	0	0	0	0	0	-159
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6.911	3.382	1.327	7.386	-800	1.550	7.438	12.318
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17.687	12.601	10.653	16.961	-28	2.498	28.313	32.060
Revenus financiers	1.061	10	0	0	0	0	1.061	10
Charges d'intérêts	-3.712	-2.664	-238	-286	0	0	-3.950	-2.950
Autres charges financières	-303	-229	-28	-16	-1	0	-332	-246
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.413	15.908	0	0	0	0	-2.413	15.908
RÉSULTAT FINANCIER	-5.368	13.025	-267	-303	-1	0	-5.635	12.722
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	12.320	25.626	10.387	16.659	-28	2.498	22.678	44.782
Impôts	0	0	-440	-523	0	-298	-440	-821
RÉSULTAT NET	12.320	25.626	9.947	16.136	-28	2.199	22.238	43.961

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne de la Société fourni à la direction.

4.6. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS

NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables

Informations générales

Ascencio SA (ci-après dénommée « Ascencio SA » ou la « Société ») est une SIR (Société Immobilière Réglementée publique) de droit belge. L'exercice social court du 1^{er} octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la Société clôturés au 31 mars 2023 couvrent la période du 1^{er} octobre 2022 au 31 mars 2023. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du gérant statutaire du 22 mai 2023.

Tous les montants exprimés sont en milliers d'euros sauf mention contraire.

Bases de préparation et méthodes comptables

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (IFRS) et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC ») publiées et effectives au 31 mars 2023 qui ont été approuvées par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 modifié par l'arrêté royal du 28 avril 2018 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les bases de préparation et méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Annuel 2021/2022 (pages 167 à 174).

Evaluation des immeubles de placement et méthodes appliquées par les experts (Jones Lang LaSalle – Cushman & Wakefield - CBRE)

Etant donné que les mandats des experts immobiliers indépendants étaient arrivés à échéance en date du 30 septembre 2021 et conformément au principe de rotation triennal des experts pour assurer leur indépendance, Ascencio a procédé à une réévaluation de la structure d'expertise de son portefeuille et a conclu de nouveaux mandats avec les mêmes sociétés JLL, Cushman & Wakefield et CBRE, en s'assurant que les personnes responsables des expertises aient bien été modifiées au sein de ces sociétés. Les mandats avec les experts JLL, Cushman & Wakefield et CBRE ont été conclu après le 30 septembre 2021 pour une période de trois ans et arriveront donc à échéance au terme de l'expertise du portefeuille en date du 30 septembre 2024.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique et est explicitée en détail aux pages 118 à 120 du Rapport Annuel 2021/2022.

Au 31 mars 2023, l'évaluation des immeubles n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" comme cela avait été le cas au moment de l'éclatement de la crise sanitaire Covid-19. Cependant, les experts tiennent à préciser que, tenant compte de l'incertitude actuelle régnant sur les contextes macro-économique et financier, il est important de bien considérer la date à laquelle les évaluations ont été effectuées.

NOTE 2 Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
Immeubles disponibles à la location	748.587	738.612
Projets de développement	0	320
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	748.587	738.933

Les immeubles de placement comprennent

- les immeubles disponibles à la location, y compris les droits d'usage sur terrains détenus par la Société et reconnus en vertu de la norme IFRS 16 (cfr. point 1 ci-dessous).
- les projets de développement (cfr. point 2 ci-dessous). Les projets de développement sont des travaux en cours qui ont la nature d'investissements sur différents immeubles. Les projets en cours de développement ne font pas partie du calcul du taux d'occupation EPRA.

1. Immeubles de placement disponibles à la location

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	738.612	713.601
Investissements	619	1.092
Transfert du compte projets de développement	1.364	0
Variation de juste valeur	7.992	23.919
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	748.587	738.612

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location reflète les investissements et les désinvestissements réalisés durant l'exercice, ainsi que la variation de la juste valeur des immeubles intervenue au cours de la période écoulée.

Les investissements et désinvestissements de l'exercice sont décrits ci-avant au point 2.4. du rapport de gestion intermédiaire.

2. Projets de développement

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	320	0
Investissements	1.043	439
Transfert aux immeubles disponibles à la location	-1.364	0
Variation de juste valeur	0	-119
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	320

La rubrique projets de développement enregistrait les investissements réalisés dans le cadre du programme d'extension de l'immeuble accueillant le commerce alimentaire Intermarché d'Ottignies. Ces travaux, qui avaient été entamés au cours de l'exercice précédent, se sont poursuivis au cours du semestre écoulé pour finalement être réceptionnés au mois de janvier 2023. La réception ayant été donnée et le nouveau bail avec Intermarché ayant effectivement démarré, la valeur de ce projet a été transférée pour rejoindre le reste de la juste valeur de l'immeuble d'Ottignies dans la rubrique des immeubles disponibles à la location. Au 31 mars 2023, il n'y a plus de programmes de rénovation en cours remplissant les critères de projets de développement.

NOTE 3 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
Dettes financières non courantes	236.374	268.677
- Etablissements de crédit	196.531	209.355
- Autres	35.500	55.500
- IFRS 16	4.343	3.822
Dettes financières courantes	101.950	58.038
- Etablissements de crédit	34.651	27.243
- Autres	67.250	30.750
- IFRS 16	49	45
TOTAL	338.324	326.716

Le coût moyen de l'endettement et la structure des dettes financières sont décrits ci-avant au point 2.3. du présent rapport.

Comme indiqué ci-avant, Ascencio a poursuivi au cours du semestre écoulé son programme de refinancement, avec la prolongation de deux lignes de crédit bancaire pour un montant total de 20 millions EUR.

Au 31 mars 2023, la répartition des dettes financières s'établit en 69% de dettes bancaires, 17% de dettes obligataires (y compris les émissions de medium term notes) et 14% de dettes de billets de trésorerie. A cette date, la Société dispose de 114,0 millions EUR de lignes de crédit non utilisées, contre 109,0 millions EUR au 30 septembre 2022.

NOTE 4 Instruments financiers

Au 31 mars 2023, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 68,5 % d'emprunts à taux flottant (contre 58,4% au 30 septembre 2022). En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, la Société a mis en place une politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

A la date du présent rapport financier semestriel, la couverture était composée de 33 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 463 millions EUR, dont 178 millions EUR étaient effectifs au 31/03/2023 et 285 millions EUR seront effectifs à une date ultérieure (contre respectivement 38 contrats pour un total de 533 millions EUR, dont 178 millions EUR effectifs au 30 septembre 2022).

Ascencio n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de trading selon les normes IFRS, et leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats.

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis.

Au 31 mars 2023, tenant compte de ces instruments de couverture et du total des dettes à taux fixes d'un montant de 105,4 millions EUR, le ratio de couverture de la Société est de 84,8 % (par rapport à 95,5% au 30 septembre 2022).

4.7. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SA pour le semestre clôturé le 31 mars 2023

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan résumé consolidé clôturé le 31 mars 2023, l'état du résultat global consolidé résumé, le tableau des flux de trésorerie consolidé résumé pour le semestre clôturé à cette date et l'état résumé consolidé de variation des capitaux propres, ainsi que les notes sélectives 1 à 4.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SA (« la Société ») et ses filiales (conjointement « le Groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan résumé consolidé s'élève à 792 526 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du Groupe) de la période s'élève à 22 238 (000) EUR.

Le gérant est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Benjamin Henrion

5. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Le conseil d'administration³ d'Ascencio SA déclare qu'à sa connaissance :

- le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur le jeu d'états résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

6. INFORMATIONS SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Ce rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la Société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

7. CALENDRIER FINANCIER

Déclaration intermédiaire au 30 juin 2023	17 août 2023 (17h40)
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2023	23 novembre 2023 (17h40)
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2024 (14h30)

8. FICHE INFORMATIVE

Raison Sociale	Ascencio SCA
Statut	Société Immobilière Réglementée publique (SIR)
Adresse	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies, Belgique
Téléphone	+32 (71) 91 95 00
E-mail	info@ascencio.be
Site web	www.ascencio.be
RPM	Charleroi
Numéro d'entreprise	BE 0881 334 476
Date de fondation	10 mai 2006
Agrément en tant que SIR	28 octobre 2014
Durée	Indéterminée
Commissaire	DELOITTE Réviseurs d'entreprise représenté par Rik Neckebroeck
Experts Immobiliers	Jones Lang Lasalle Cushman & Wakefield CBRE
Clôture de l'exercice financier	30 septembre
Capital Social	39.575.910 EUR
Nombre d'actions	6.595.985
Cotation	Euronext Brussels
Juste valeur du portefeuille immobilier	749 millions EUR
Nombre d'immeubles	104
Type d'immeubles	Immeubles commerciaux de périphérie, alimentaires/autres

³ Ascencio SA – avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – numéro d'entreprise BE 0881.160.173

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 104 actifs immobiliers et générant des loyers de l'ordre de 50 millions EUR par an.

Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 320 millions EUR au 31 mars 2023.

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

Ce rapport semestriel est également disponible en néerlandais et anglais mais seule la version française du document fait foi. Les versions néerlandaise et anglaise sont une traduction libre, établies sous la responsabilité d'Ascencio.

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 une note de bas de page.

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2021/2022 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2023	31/03/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	20.875	19.900
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	25.066	23.627
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	83,3%	84,2%

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2023	31/03/2022
Revenus financiers (rubrique XX) (000 EUR)		-1.061	0
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		3.950	2.950
Intérêts sur dette de location (IFRS 16)		-77	-83
Commissions de non-utilisation de crédits		255	191
Frais de mise en place des crédits		42	22
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	3.109	3.080
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	326.636	333.546
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A*2 / B	1,90%	1,85%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2023	30/09/2022
Dettes financières à taux fixe		105.364	130.720
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		178.000	178.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	283.364	308.720
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		50.847	14.395
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	334.211	323.115
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	84,8%	95,5%

EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 280 membres et représentant plus de 790 milliards EUR d'actifs.

L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations Guidelines » («EPRA Best Practices»). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Ascencio s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		31/03/2023	31/03/2022
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	17.480	16.220
EPRA Earnings per share (EUR)		2,65	2,46
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	16,7%	15,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	16,2%	14,4%
		31/03/2023	30/09/2022
EPRA NRV (000 EUR)	L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la Société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la Société.	442.745	443.699
EPRA NRV per share (EUR)		67,12	67,27
EPRA NTA (000 EUR)	L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	410.118	411.254
EPRA NTA per share (EUR)		62,18	62,35
EPRA NDV (000 EUR)	L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la Société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	439.409	438.708
EPRA NDV per share (EUR)		66,62	66,51
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	6,4%	6,1%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,5%	6,1%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,8%	3,5%
EPRA LTV	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport à ses valeurs de marché de ses actifs.	45,3%	44,4%