



Déclaration intermédiaire au 31/12/2024 Premier trimestre de l'exercice 2024/2025

Résultats en croissance

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 13,4 millions EUR, en progression de 2,9% par rapport à 13,1 millions EUR au 31/12/2023
- **Résultat EPRA** : 9,4 millions EUR, en hausse de 2,2% par rapport à 9,2 millions EUR au 31/12/2023
- **Résultat EPRA par action** : 1,43 EUR (vs 1,40 EUR au 31/12/2023)
- **Résultat net** : 9,0 millions EUR (vs -6,0 millions EUR au 31/12/2023)

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille immobilier** : 747,0 millions EUR (vs 748,6 millions EUR au 30/09/2024)
- **Ratio d'endettement (EPRA LTV)** : 40,8%, en baisse par rapport à 42,1% au 30/09/2024
- **Valeur intrinsèque (EPRA NTA) par action** : 67,24 EUR (vs 65,80 EUR au 30/09/2024)

97,6%

TAUX D'OCCUPATION EPRA

7,03 %

RENDEMENT BRUT DU
PORTEFEUILLE

Stabilité

DE LA JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE

98,3%

RATIO DE COUVERTURE DE
TAUX D'INTERÊT



Mise en service des premières
bornes de recharge au sein du
portefeuille français

Faits marquants du trimestre écoulé

La Banque centrale européenne a poursuivi sa politique de baisse des taux d'intérêt ; les niveaux d'inflation tendant à revenir à la normale. Des incertitudes continuent cependant de peser sur les marchés financiers et d'alimenter leur volatilité, notamment du fait du résultat de l'élection présidentielle aux États-Unis et de la poursuite des tensions géopolitiques au Moyen-Orient. Dans ce contexte, le marché immobilier évolue toujours au ralenti, tant au niveau locatif qu'au niveau de l'investissement.

En termes de gestion locative, Ascencio a connu une belle activité en signant 11 baux (6 nouveaux et 5 renouvellements) pour une surface totale de près de 8.000 m² ; ainsi que 6 baux de courte durée. Au 31/12/2024, le taux d'occupation EPRA du portefeuille de la Société s'élève à 97,6% (vs 97,8% au 30/09/2024).

La Société a par ailleurs acté la cession de son immeuble de Ghlin (Belgique) pour 0,4 million EUR et a signé le compromis de vente d'une cellule commerciale sise route de Landen à Hannut (Belgique), pour une valeur de l'ordre de 2 millions EUR.

La Société a également réalisé pour 0,1 million EUR d'investissement au sein de son portefeuille, principalement dans la rénovation de façade d'une unité commerciale à Messancy (Belgique) et d'une toiture en France.

En ce qui concerne le déploiement de sa politique ESG :

- l'installation et la mise en service des premières bornes de recharge sur les sites du portefeuille français ont été réalisées ;
- l'installation de 750 m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture du supermarché d'Ottignies (Belgique) a été livrée.

En matière de gestion financière, Ascencio a conclu le renouvellement d'une ligne de crédit bancaire de 10 millions EUR pour une durée de 7 ans et a poursuivi sa politique de couverture de taux d'intérêt en acquérant 4 nouveaux instruments financiers dérivés de type IRS, pour un montant total de 45 millions EUR et portant sur la période 2029-2032.

Tenant compte de ces opérations, Ascencio bénéficie au 31/12/2024 de disponibilités sur ses lignes de financement pour un montant total de 97 millions EUR. Son coût moyen de financement s'établit à 2,09% pour le trimestre écoulé, par rapport à 2,22% pour l'entièreté de l'exercice précédent. La durée moyenne des financements s'élève au 31/12/2024 à 2,9 années (vs 3,0 années au 30/09/2024) tandis que le ratio de couverture de la dette reste élevé, s'établissant à 98,3% (vs 93,5%).

Chiffres clés du premier trimestre de l'exercice 2024/2025

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(000 EUR)	31/12/2024	31/12/2023
REVENUS LOCATIFS	13.475	13.097
RÉSULTAT EPRA	9.414	9.213
RÉSULTAT NET	8.998	-6.019
Résultat EPRA par action (EUR)	1,43	1,40
Résultat net par action (EUR)	1,36	-0,91
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EXISTANTES	6.595.985	6.595.985

Les revenus locatifs ont augmenté de 2,9%, principalement dû à l'effet combiné de l'indexation des loyers intervenue au cours des 12 derniers mois et du changement de périmètre du portefeuille (acquisition de cellules commerciales à Couillet (Belgique) et cession de l'ensemble commercial de Jemappes (Belgique)). En « like-for-like », cette évolution s'élève à 3,8%.

Le résultat EPRA augmente quant à lui de 2,2% grâce à l'évolution positive des revenus locatifs décrite ci-dessus ; les charges immobilières et frais généraux de la Société restant globalement sous contrôle.

Le résultat net évolue quant à lui très positivement, s'établissant à 9,0 millions EUR (vs -6,0 millions EUR au 31/12/2023). Cette évolution positive résulte de la belle stabilité des valeurs du portefeuille immobilier et des instruments de couverture constatée au cours du trimestre écoulé, par rapport à la baisse de valeur significative constatée sur le portefeuille d'instruments de couverture un an auparavant.

BILAN CONSOLIDÉ

(000 EUR)	31/12/2024	30/09/2024
IMMEUBLES DE PLACEMENT	747.010	748.621
- Immeubles disponibles à la location	741.479	743.082
- Projets de développement	5.531	5.539
CAPITAUX PROPRES	451.953	442.921
ENDETTEMENT FINANCIER	303.654	311.671
IFRS NAV (EUR/action)	68,52	67,15
EPRA NTA (EUR/action)	67,24	65,80
RATIO D'ENDETTEMENT (EPRA LTV)	40,8%	42,1%

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'établit au 31/12/2024 à 747,0 millions EUR, stable hors investissements (+0,0%), par rapport à sa valeur au 30/09/2024.

Au cours du trimestre écoulé, la Société a procédé à 0,1 million EUR d'investissements au sein de son portefeuille.

Un compromis de vente a en outre été signé pour une cellule commerciale sise route de Landen à Hannut (Belgique) ; laquelle a dès lors été transférée dans la rubrique des actifs détenus en vue de la vente.

Enfin, le total des dettes financières (courantes et non courantes) s'élève à 303,7 millions EUR au 31/12/2024 contre 311,7 millions EUR au 30/09/2024, tandis que l'endettement moyen sur la période s'établit à 300,8 millions EUR (vs 315,4 millions EUR pour l'exercice précédent).

AGENDA FINANCIER DE L'ACTIONNAIRE 2024/2025

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	30 janvier 2026 (14h30)

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 les 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 plus de 100 actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 450.000 m² et générant des loyers de près de 55 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 310 millions EUR au 31/12/2024.

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