



## Déclaration intermédiaire au 30 juin 2025

Troisième trimestre de l'exercice 2024/2025

## RÉSULTATS POSITIFS & ARBITRAGES AU SEIN DU PORTEFEUILLE

**6,91%**

RENDEMENT BRUT DU  
PORTEFEUILLE

**Stabilité**

DE LA JUSTE VALEUR DU  
PORTEFEUILLE

**96,0%**

TAUX D'OCCUPATION EPRA

**96,3%**

RATIO DE COUVERTURE DE  
TAUX D'INTERÊT

### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 40,6 millions EUR, en progression de 1,8% par rapport à 39,9 millions EUR au 30/06/2024
- **Résultat EPRA** : 28,5 millions EUR, en hausse de 2,1% par rapport à 27,9 millions EUR au 30/06/2024
- **Résultat EPRA par action** : 4,32 EUR (vs 4,23 EUR au 30/06/2024)
- **Résultat net** : 26,4 millions EUR (vs 21,0 millions EUR au 30/06/2024)

### INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille immobilier** : 745,2 millions EUR (vs 748,6 millions EUR au 30/09/2024)
- **Ratio d'endettement (EPRA LTV)** : 41,8%, en baisse par rapport à 42,1% au 30/09/2024
- **Valeur intrinsèque (EPRA NTA) par action** : 65,81 EUR (vs 65,80 EUR au 30/09/2024)

## Faits marquants

Au cours du dernier trimestre, les marchés ont globalement évolué dans un **contexte** de stabilité relative, marqué par une normalisation de l'inflation et une légère détente des taux d'intérêt. Toutefois, les incertitudes persistantes, alimentées par les tensions géopolitiques et les annonces en provenance des États-Unis, continuent de peser sur l'environnement économique. Dans ce contexte, le secteur immobilier continue de tourner au ralenti, tant sur le plan locatif que sur celui de l'investissement, avec des volumes de transactions qui demeurent proches de leurs plus bas historiques.

En termes de **gestion locative**, Ascencio a signé 6 baux (4 nouveaux et 2 renouvellements), portant le total depuis le début de l'exercice à 22 baux (13 nouveaux et 9 renouvellements), pour une surface totale d'environ 21.500 m<sup>2</sup>. En moyenne, le niveau de loyer des baux signés est supérieur d'environ 10% aux valeurs locatives de marché et inférieur d'environ 5% par rapport aux loyers antérieurs des unités commerciales concernées. La Société a en outre conclu 3 baux de courte durée (18 baux au total en 2024/25).

Ascencio a également connu quelques départs, et notamment, comme déjà annoncé, celui de l'enseigne Casa, en liquidation, qui occupait 5 cellules commerciales au sein du portefeuille (3 en Belgique et 2 en France). Dans le calcul du taux d'occupation EPRA au 30/06/2025, l'ensemble de ces cellules est considéré comme vacant ; alors que deux d'entre elles font déjà l'objet d'une reprise ferme et 2 autres d'un accord de principe sur les conditions d'une relocation. Après finalisation, ces opérations généreraient un impact positif de l'ordre de 0,8% sur le taux d'occupation EPRA.

Tenant compte de ces événements, le taux d'occupation EPRA s'établit au 30/06/2025 à 96,0% (vs 97,8% au 30/09/2024).

Au cours du trimestre écoulé, la Société a par ailleurs finalisé la **cession** de ses immeubles belges de Tournai, Châtelineau, ainsi qu'une cellule commerciale à Hannut (route de Landen) pour un montant cumulé de 5,2 millions EUR, globalement supérieur au total de leurs dernières justes valeurs.

Ascencio a en outre réalisé pour 0,9 million EUR d'**investissements** au sein de son portefeuille, principalement dans des rénovations de toitures à Châtelet (Belgique), Chanas (France) et Barcelone (Espagne), portant le montant total des investissements depuis le début de l'exercice à 1,5 million EUR.

Ascencio a également poursuivi l'installation et la mise en service des bornes de recharge au sein de son portefeuille français. Au 30/06/2025, la mise en service de 4 sites (38 bornes) a déjà été réalisée ; tandis que Ascencio prévoit d'ici le 30/09/2025 l'équipement de 14 sites supplémentaires (198 bornes). Après réception des installations de l'ensemble des sites français (24 sites – 276 bornes), ce projet générera un revenu additionnel minimum de l'ordre de 0,4 million EUR par an. Ces équipements renforcent encore davantage l'attractivité des sites en offrant un service supplémentaire aux consommateurs et communautés locales.

Enfin, la Société a obtenu le permis pour le redéveloppement de plusieurs cellules (3.000 m<sup>2</sup>) de son retail park de Bellefleur à Couillet (Belgique). Ce projet permettra à terme de compléter la mixité commerciale du site.

En matière de **gestion financière**, Ascencio a finalisé les discussions quant au renouvellement de la dernière ligne de crédit bancaire échéant en 2025, dont la contractualisation interviendra au cours du prochain trimestre. En termes de gestion de sa structure de couverture, la Société a réalisé l'acquisition et la restructuration d'instruments financiers dérivés, pour un montant notionnel total de 65 millions EUR.

Tenant compte de ces opérations, Ascencio bénéficie au 30/06/2025 de disponibilités sur ses lignes de crédit pour un montant total de 95 millions EUR. Son coût moyen de financement s'établit à 2,15% depuis le début de l'exercice (vs 2,22% pour l'exercice précédent). La durée moyenne des financements s'élève à 3,1 années (vs 3,0 années au 30/09/2024), tandis que le ratio de couverture de la dette demeure élevé, s'établissant à 96,3% (vs 95,5%).

## Chiffres clés au 30 juin 2025

### COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(000 EUR)	30/06/2025	30/06/2024
REVENUS LOCATIFS	40.644	39.938
RÉSULTAT EPRA	28.470	27.889
RÉSULTAT NET	26.404	20.970
Résultat EPRA par action (EUR)	4,32	4,23
Résultat net par action (EUR)	4,00	3,18
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EXISTANTES	6.595.985	6.595.985

Les **revenus locatifs** ont augmenté de 1,8%. Cette progression s'explique par l'impact de l'indexation des loyers sur les 12 derniers mois, partiellement compensé par un changement de périmètre du portefeuille (acquisition et cessions) et la baisse du taux d'occupation EPRA. En « like-for-like », l'évolution des revenus s'élève à +2,1%.

Le **résultat EPRA** augmente également de 2,1%, principalement grâce à l'évolution des revenus locatifs décrite ci-dessus.

Le **résultat net** évolue quant à lui très positivement (+25,9%), s'établissant à 26,4 millions EUR (vs 21,0 millions EUR au 30/06/2024). Cette évolution résulte de la légère baisse de valeur des instruments de couverture constatée au cours de la période écoulée, par rapport à une baisse de valeur plus significative de ces instruments un an auparavant.

## BILAN CONSOLIDÉ

(000 EUR)	30/06/2025	30/09/2024
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>745.201</b>	<b>748.621</b>
Immeubles disponibles à la location	739.682	743.082
Projets de développement	5.519	5.539
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>440.996</b>	<b>442.921</b>
<b>ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>308.422</b>	<b>311.671</b>
<b>IFRS NAV (EUR/action)</b>	<b>66,86</b>	<b>67,15</b>
<b>EPRA NTA (EUR/action)</b>	<b>65,81</b>	<b>65,80</b>
<b>RATIO D'ENDETTEMENT (EPRA LTV)</b>	<b>41,8%</b>	<b>42,1%</b>

La **juste valeur** du portefeuille s'établit au 30/06/2025 à 745,2 millions EUR, stable (-0,1%) hors investissements et désinvestissements par rapport à sa valeur au 30/09/2024.

Comme mentionné ci-avant, la Société a, depuis le 30/09/2024, réalisé des investissements pour 1,5 million EUR et cédé 3 immeubles d'une juste valeur totale de 4,3 millions EUR au sein de son portefeuille d'immeubles de placement. Ascencio a par ailleurs finalisé la cession de son immeuble situé à Ghlin (Belgique) lequel était repris au 30/09/2024 dans la rubrique des actifs détenus en vue de la vente, pour une juste valeur de 0,3 million EUR.

Les **fonds propres** ont légèrement baissé depuis le 30/09/2024 par l'effet de la distribution du dividende de l'exercice précédent (28,4 millions EUR), en majeure partie compensée par le résultat net généré depuis le début de l'exercice en cours (26,4 millions EUR).

Enfin, le total de l'**endettement financier** s'élève à 308,4 millions EUR au 30/06/2025 (vs 311,7 millions EUR au 30/09/2024), tandis que l'endettement moyen sur la période s'établit à 305,1 millions EUR (vs 316,3 millions EUR pour l'exercice précédent).

## Gouvernance d'entreprise

Tous les mandats d'administrateur au sein d'Ascencio Management SA arrivant à échéance à l'Assemblée Générale du mois de juin 2025 ont été renouvelés pour une nouvelle période d'1 an.

## Perspectives

Tenant compte des résultats générés depuis le début de l'exercice et sans préjudice d'une dégradation substantielle du contexte macro-économique, Ascencio estime pouvoir distribuer, pour l'exercice en cours, un dividende au minimum en ligne avec celui de l'exercice précédent.

## Agenda financier de l'actionnaire 2024/2025

Communiqué annuel au 30 septembre 2025	26 novembre 2025 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2024/2025	30 janvier 2026 (14h30)

## 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 740 millions EUR répartis sur environ 100 actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 442.000 m<sup>2</sup> et générant des loyers de près de 53 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à plus de 315 millions EUR au 30/06/2025.

Pour davantage d'informations, veuillez consulter [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

### AURORE ANBERGEN

**Head of IR, Marketing  
& Communication**

Tél : +32 (0)71.91.95.23

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

### CÉDRIC BIQUET

**Chief Financial Officer**

Tél : +32 (0)71.91.95.00

### VINCENT H. QUERTON

**Chief Executive Officer**

Tél : +32 (0)71.91.95.00