Rapport financier semestriel d'Ascencio SA

Résultats au 31 mars 2025

6,95%
RENDEMENT BRUT DU PORTEFEUILLE

2,18%
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

-0,1%
DE VARIATION DE JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

96,7%
TAUX D'OCCUPATION EPRA

95,2%
RATIO DE COUVERTURE DE TAUX D'INTÉRÊT

ACTIVITÉ COMMERCIALE DYNAMIQUE & STRUCTURE D'ENDETTEMENT ROBUSTE

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs :** 27,1 millions EUR, en progression de 2,8% par rapport à 26,3 millions EUR au 31/03/2024
- **Résultat EPRA :** 19,0 millions EUR, en hausse de 5,7% par rapport à 18,0 millions EUR au 31/03/2024
- **Résultat EPRA par action :** 2,88 EUR (vs 2,72 EUR au 31/03/2024)
- **Résultat net :** 18,7 millions EUR (vs 5,7 millions EUR au 31/03/2024), dont la hausse significative est liée à l'écart de réévaluations (-0,3 million EUR vs -12,2 millions EUR) entre les deux périodes concernées
- **Taux d'occupation EPRA :** 96,7%, en baisse par rapport aux 97,8% du 30/09/2024

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille immobilier :** 746,0 millions EUR (vs 748,6 millions EUR au 30/09/2024)
- **Ratio d'endettement (EPRA LTV) :** 43,5% (vs 42,1% au 30/09/2024)
- **Valeur intrinsèque(EPRA NTA) par action :** 64,23 EUR (vs 65,80 EUR au 30/09/2024)

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

TABLE DES MATIÈRES

1. RAPPORT DE GESTION 3

1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL 3
1.2 SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DURANT LE 1ER SEMESTRE DE L'EXERCICE 3
1.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2025 9
1.4 BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2025 12
1.5 DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION 14
1.6 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 14
1.7 EVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2025 15
1.8 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES 15
1.9 PERSPECTIVES 15

2. RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS 16

2.1 EXPERTS IMMOBILIERS 16
2.2 RAPPORT DES EXPERTS 16

3. ASCENCIO EN BOURSE 20

3.1 ÉVOLUTION DU COURS DE CLÔTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE 20
3.2 DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2023/2024 20
3.3 ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA 20

4. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 21

4.1 BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2025 21
4.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2025 23
4.3 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2025 25
4.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES 26
4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS 27

NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables 27
NOTE 2 Immeubles de placement 28
NOTE 3 Dettes financières 29
NOTE 4 Instruments financiers 30
NOTE 5 Dividende 30
NOTE 6 Information sectorielle au 31 mars 2025 31

4.6 RAPPORT DU COMMISSAIRE 33

5. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES 34
6. INFORMATIONS SUR LES DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES 34
7. CALENDRIER FINANCIER 34
8. INFORMATIONS 34

RÉCONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) 36

INDICATEURS EPRA 37

1. RAPPORT DE GESTION

1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL

Au niveau macro-économique, le premier semestre de l'exercice 2024-2025 a été marqué par un haut degré d'incertitude lié aux incertitudes du gouvernement américain au niveau de sa politique tarifaire ; induisant de la volatilité tant au niveau des perspectives d'inflation que d'évolution des taux d'intérêt. Cette menace d'une guerre commerciale a en outre grandement pesé sur la confiance des consommateurs et des investisseurs ; laissant craindre une baisse de la croissance économique mondiale, voire même des perspectives de récession.

Dans ce contexte, l'immobilier commercial de périphérie continue de démontrer sa résilience malgré la pression régnant actuellement sur certains secteurs d'activité. En particulier, le secteur de l'équipement de la maison, qui avait particulièrement bien performé pendant la période Covid, a marqué le pas avec les difficultés financières présentées par certaines enseignes pourtant bien établies (Maisons du Monde, Casa, …). Plus que jamais, cette situation a induit pour les équipes d'Ascencio de maintenir une proximité avec ses locataires pour anticiper aux mieux leurs besoins et d'ajuster, le cas échéant, sa politique commerciale et son mix de locataires au sein du portefeuille immobilier. Par ailleurs, au niveau du marché de l'investissement, les incertitudes actuelles n'ont pas permis globalement d'entrevoir une augmentation des volumes traités et ont amené la Société à rester vigilante quant à l'opportunité de se positionner sur de nouveaux dossiers d'investissement.

1.2 SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DURANT LE 1ER SEMESTRE DE L'EXERCICE

A. ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

Commercialisation

Ascencio a conclu 16 locations (9 nouveaux baux et 7 renouvellements), portant sur une surface totale d'environ 17.000 m², soit 3,9% de la surface totale du portefeuille, à des niveaux de loyers en moyenne supérieurs de 7,5% aux valeurs locatives estimées et en moyenne inférieurs de -8,4% aux précédents loyers des surfaces concernées. Ce dernier pourcentage s'explique exclusivement par le renouvellement aux valeurs de marché de 2 baux de longue durée (18 ans) dont les loyers indexés avaient atteint des niveaux bien supérieurs à celles-ci.

Cette activité locative s'est notamment concrétisée par la signature des transactions suivantes :

- En Belgique :
  - à Hannut : 2 nouveaux baux (Vanden Borre Kitchen et Maxi Zoo) ;
  - à La Louvière : 2 renouvellements ;

- En France :
  - à Crêches-sur-Saône (Les Bouchardes) : 3 nouveaux baux (Dalery, Atol et Chaussea) et 4 renouvellements.

Ascencio a en outre conclu 15 baux de courte durée, principalement à Uccle (Belgique) pour garder la flexibilité d'occupation dans cet immeuble concerné par un projet de transformation et de rénovation et pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été déposée.

Outre ces locations ou relocations, la Société a connu quelques fins d'occupation au sein de son portefeuille, notamment en Belgique dans les sites de Genval, Hamme-Mille, Gerpinnes et Jodoigne et en France dans les sites de Crèches-sur-Saône et Bourgoin-Jallieu. Ces fins de bail, dont la plupart avait été anticipée, sont déjà en phase de recommercialisation.

Les 29 et 30 octobre 2024, la région de Valence a subi de fortes intempéries, touchant notamment le site commercial de Valence sur lequel Ascencio est propriétaire de 2 unités. Après une période de fermeture forcée pour la remise en état des aménagements intérieurs, les retailers ont pu reprendre leurs activités. Cet événement n'a pas généré d'impact financier pour la Société, tant en termes de revenus que de valorisation.

Le 5 mars 2025 a été annoncée la faillite de l'enseigne Casa, locataire de 3 magasins au sein du portefeuille belge (+/-2.200 m^2 - 0,3 million EUR de revenus annuels). Bien que les locaux soient encore occupés par l'enseigne, Ascencio a déjà démarré le processus de recommercialisation de ces surfaces. A ce jour, des discussions avancées sont en cours pour la commercialisation des 3 surfaces concernées.

Le 3 avril 2025, Intermarché a annoncé la fermeture de 30 points de vente en France sur les 294 rachetés à l'enseigne Casino. Il est à préciser qu'aucun des supermarchés faisant partie du portefeuille d'Ascencio n'est concerné par cette annonce.

Le 8 avril 2025, l'enseigne Cora a annoncé la fermeture de ses magasins hypermarchés en Belgique à l'horizon de 2026. Il est à noter que, bien qu'Ascencio dispose de plusieurs unités commerciales voisines sur les parkings de ces hypermarchés, l'enseigne n'est pas locataire au sein du portefeuille d'Ascencio. Sur base des annonces faites dans la presse, Ascencio accueille positivement les projets de redéveloppement et de redynamisation évoqués sur ces sites.

Tenant compte de ces événements locatifs, le taux d'occupation EPRA s'établit à 96,7% au 31/03/2025 (vs 97,8% au 30/09/2024), avec une répartition par pays comme suit :

	31/03/2025	30/09/2024	Δ
BELGIQUE	95,8%	96,9%	-1,1%
FRANCE	97,7%	98,7%	-1,0%
ESPAGNE	100,0%	100,0%	0,0%
Total taux d'occupation EPRA	**96,7%**	**97,8%**	**-1,1%**

Au 31/03/2025, la durée moyenne résiduelle des contrats d'occupation au sein du portefeuille s'établit jusqu'à leurs premières échéances (« WALB ») à 2,7 années et jusqu'à leurs termes (« WALT ») à 6,9 années.

Acquisitions/Cessions

En Belgique, dans le cadre de son processus d'arbitrage de petits actifs non stratégiques au sein de son portefeuille, Ascencio a cédé son immeuble de Ghlin pour 0,4 million EUR et a en outre signé des compromis de vente pour une cellule commerciale sise route de Landen à Hannut et pour un immeuble à Châtelineau, pour une valeur totale de l'ordre de 3 millions EUR.

Investissements

La Société a investi pour 0,5 million EUR de travaux au sein de son portefeuille immobilier, principalement dans la rénovation de toitures et de façades pour en améliorer leur durabilité.

Durabilité

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

Au niveau environnemental :

- mis en service les premières bornes de recharge au sein de son portefeuille français, sur les sites de Cormontreuil, l'Isle d'Abeau et Guyancourt ;
- installé 750m^2 de panneaux photovoltaïques sur la toiture de son supermarché d'Ottignies (Belgique).

Au niveau social :

- poursuivi l'organisation de ses programmes d'Academy et de compagnonnages à destination de ses collaborateurs et accompagné des étudiants de l'ICHEC et de la Louvain School of Management dans le cadre de leurs travaux de fin d'études.

Au niveau gouvernance :

- procédé à la réévaluation de ses processus opérationnels internes au regard de son nouveau système de gestion des activités locatives, administratives et comptables ;
- démarré l'implémentation d'une solution informatique d'asset management destinée à renforcer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier.

Valorisations immobilières

Hors investissements et désinvestissements, la stabilité de valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio s'est confirmée (-0,6 million EUR/-0,06%) ; en ligne avec la tendance déjà observée au cours des exercices précédents. Cette stabilité est d'autant plus remarquable au vu des incertitudes macro-économiques évoquées ci-avant.

Les valorisations du portefeuille immobilier d'Ascencio s'établissent comme suit :

	31/03/2025			30/09/2024		
Immeubles de placement	% de la Juste Valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
BELGIQUE	54%	404.634	7,10%	407.371	7,19%	-0,11%
FRANCE	41%	305.110	6,81%	304.986	6,78%	0,01%
ESPAGNE	4%	30.725	6,54%	30.725	6,59%	0,00%
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	**99%**	**740.469**	**6,95%**	**743.082**	**6,99%**	**-0,06%**
Projets de développement	1%	5.565		5.539		
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**100%**	**746.034**		**748.621**		

B. ACTIVITÉ FINANCIÈRE

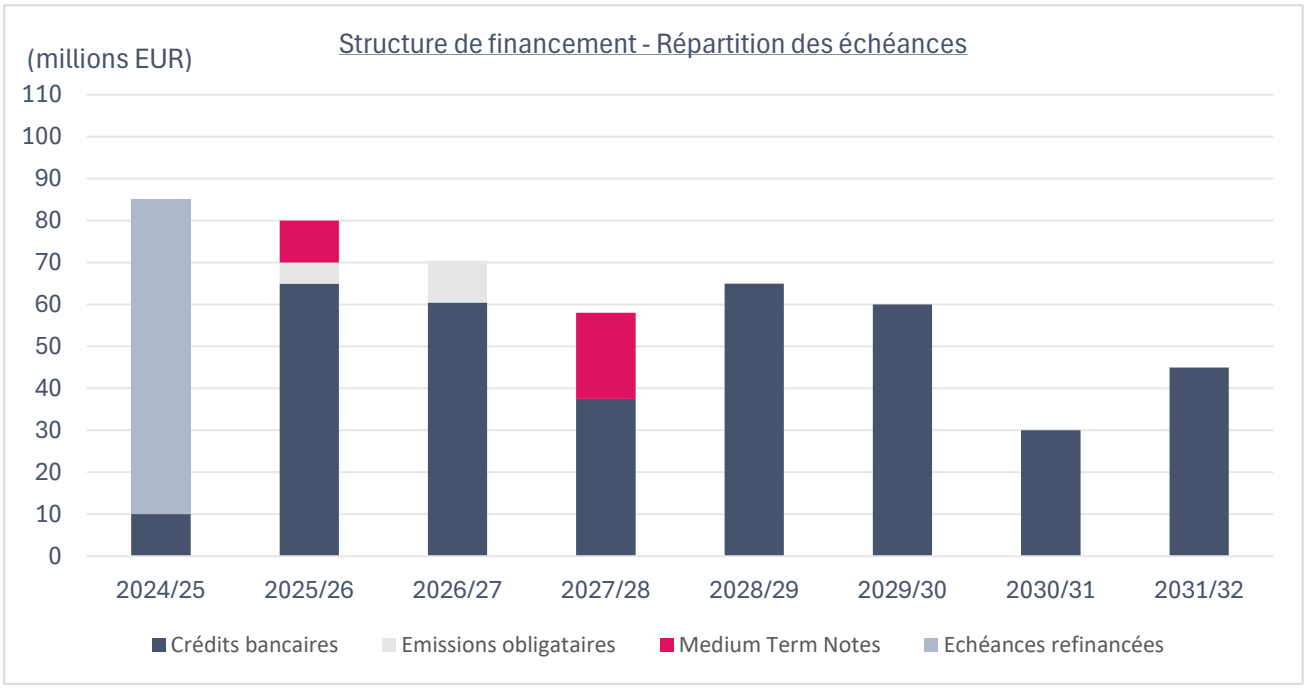
Dans le cadre de la gestion de sa structure d'endettement, Ascencio a conclu plusieurs refinancements importants avec 3 de ses banques-partenaires, pour un montant total de 60 millions EUR. Les refinancements effectués ont été conclus pour une durée moyenne supérieure à 6 années, permettant à la Société d'allonger la durée moyenne résiduelle de sa structure de financement et ainsi d'encore renforcer sa position de liquidité à long terme.

En outre, afin d'optimiser son coût de financement tout en maintenant des disponibilités suffisantes, la Société a choisi de ne pas refinancer l'échéance d'une première tranche obligataire de 10 millions EUR ; et ce malgré la volonté exprimée par l'investisseur institutionnel concerné de prolonger ce crédit.

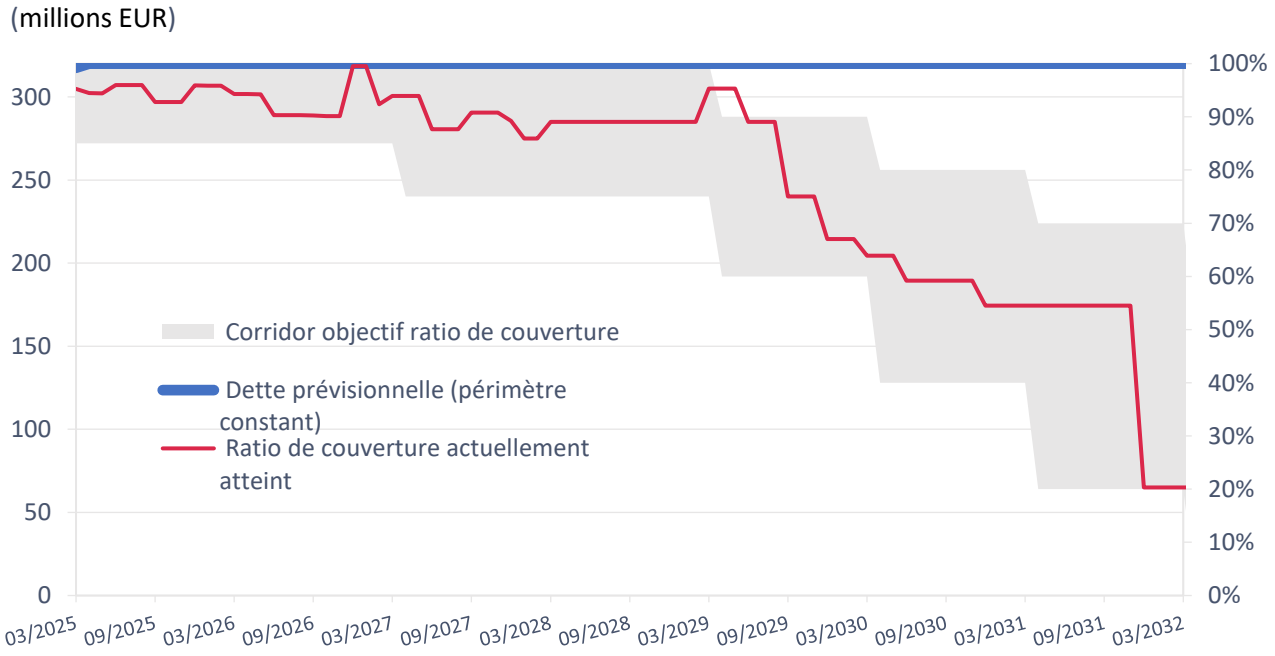
Tenant compte de ces opérations, 90% des financements arrivant à échéance au cours du présent exercice ont déjà été renouvelés ; tandis que les 10% restant sont en phase de discussion.

Ascencio bénéficie au 31/03/2025 de lignes de financement non utilisées pour un montant total de l'ordre de 130,0 millions EUR, dont 88 millions EUR restent disponibles après la prise en compte du back-up à 100% des émissions de commercial papers et du financement d'un prorata de dividende pour l'exercice en cours. Ces disponibilités permettent à la Société de couvrir aisément ses besoins de fonctionnement et les investissements à réaliser au sein de son portefeuille, mais aussi de disposer d'une capacité suffisante pour financer d'éventuelles opérations d'acquisition. La durée résiduelle moyenne de l'endettement de la Société s'établit quant à elle à 3,4 années (vs 3,0 années au 30/09/2024).

Outre le maintien d'une duration moyenne supérieure à 3 ans, Ascencio bénéficie d'une bonne répartition de ses échéances de financements sur les 7 prochaines années, telle qu'illustrée par le graphique ci-dessous :



Sur base d'une dette prévisionnelle constante, ces acquisitions permettent de rencontrer les objectifs fixés sur une période de couverture de 7 ans tels qu'illustrés dans le graphique ci-dessous :



Tenant compte des refinancements et des opérations de couverture visées ci-avant, la Société bénéficie au 31/03/2025 d'un coût moyen de financement de 2,18% (vs 2,22% au 30/09/2024 et 2,16% au 31/03/2024), d'un endettement moyen de 307,9 millions EUR (vs 319,4 millions EUR au 31/03/2024) et d'un ratio de couverture de 95,2% (vs 95,5% au 30/09/2024). Bénéficiant de ces solides structures de financement et de couverture de taux d'intérêt, la Société estime pouvoir conserver un coût moyen de financement compétitif au cours des prochains exercice.

1.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2025

(000 EUR)	**31/03/2025**	31/03/2024
REVENUS LOCATIFS	**27.078**	**26.349**
Charges relatives à la location	16	-76
Récupération de charges immobilières	563	438
Charges locatives et taxes non récupérées	-60	-159
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-27	-110
RÉSULTAT IMMOBILIER	**27.570**	**26.441**
Charges immobilières	-2.709	-2.398**
Frais généraux et autres recettes et frais d'exploitation	-2.544	-2.328**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	**22.317**	**21.715**
Marge opérationnelle *	***82,4%***	***82,4%***
Revenus financiers	472	3
Charges d'intérêts nettes	-2.991	-3.221
Autres charges financières	-503	-357
Impôts	-312	-189
RÉSULTAT EPRA	**18.983**	**17.952**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	43	1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-571	-1.898
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	322	-10.517
Impôts différés	-100	194
RÉSULTAT NET	**18.677**	**5.731**
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats	34	0
RÉSULTAT GLOBAL	**18.712**	**5.731**
Résultat EPRA par action (EUR)	**2,88**	**2,72**
Résultat net par action (EUR)	**2,83**	**0,87**
Nombre total d'actions existantes	**6.595.985**	**6.595.985**

* Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir page 36.

** Retraitement des chiffres au 31/03/2024 liée à la reclassification d'un montant de 95 KEUR entre Frais généraux et Charges immobilières.

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 27,08 millions EUR, en hausse de 2,8% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent (3,3% à périmètre constant « like-for-like »).

Les **revenus locatifs par pays** s'établissent comme suit :

(000 EUR)	**31/03/2025**		31/03/2024	Δ %
Belgique	56%	15.044	14.859	1,2%
France	41%	11.032	10.517	4,9%
Espagne	4%	1.002	973	3,0%
TOTAL	**100%**	**27.078**	**26.349**	**2,8%**

Cette croissance des revenus reste principalement liée à l'impact positif de l'indexation appliquée aux loyers, et notamment à une série d'indexations triennales intervenues au sein du portefeuille français ; partiellement compensé par l'impact négatif de la baisse du taux d'occupation au sein des portefeuilles belge et français.

Cette hausse des revenus, combinée à une baisse des charges non récupérées, permet au **résultat immobilier** d'atteindre 27,57 millions EUR au 31/03/2025, en hausse de 4,3% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Les charges immobilières et les frais généraux connaissent une augmentation de l'ordre de 11%, principalement liée au renforcement des équipes de gestion opérationnelle et comptable, du réaménagement du siège social et de la mise en place des nouveaux outils informatiques.

Tenant compte de ces éléments, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 22,32 millions EUR (vs 21,72 millions EUR au 31/03/2024). La **marge opérationnelle** s'établit quant à elle à 82,4%, stable par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Au niveau du résultat financier, les **charges d'intérêts nettes** ont connu une baisse de 7,2% et s'élèvent à 2,99 millions EUR au 31/03/2025, contre 3,22 millions EUR au 31/03/2024. Cette baisse est en grande partie liée à la diminution de l'endettement moyen au cours de la dernière année ; induite principalement par le faible de taux de distribution du dividende (« pay-out ratio ») pratiqué par la Société. Les autres charges financières ont quant à elles augmenté, principalement au niveau des commissions de réservation de crédit en hausse du fait d'une plus grande disponibilité de crédits conservée par la Société.

La charge d'**impôts** a augmenté par la conjonction des éléments suivants :

- l'apparition d'une base taxable (constituée de dépenses non admises) sur la Belgique, due à l'épuisement de pertes fiscales reportées historiques ;
- une exit tax sur la plus-value latente de la société Holdtub SRL due au moment de la fusion avec sa maison-mère Ascencio SA ;
- une augmentation de la retenue à la source sur des résultats français en hausse par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat EPRA** s'élève à 18,98 millions EUR, soit une progression de 5,7% par rapport au 31/03/2024 tandis que, par action, il s'établit à 2,88 EUR, en hausse équivalente par rapport aux 2,72 EUR du premier semestre de l'exercice précédent.

Au niveau de la **juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement**, celle-ci a connu une stabilité en s'établissant à -0,6 million EUR (-0,1%), contre -1,9 million EUR (-0,2%) au 31/03/2024.

Concernant la **juste valeur des actifs et passifs financiers** (reprenant exclusivement la valeur des instruments financiers de couverture), celle-ci a connu également une belle stabilité (+0,3 million EUR vs -10,5 millions EUR), liée à celle des taux d'intérêt long terme constatée ces derniers mois.

Enfin, les dettes d'**impôts différés** ont augmenté par l'effet combiné d'une reprise de la dette d'impôts différés sur la filiale belge fusionnée Holdtub SRL et d'une augmentation de la latence fiscale sur le portefeuille français.

Tenant compte de l'impact favorable de ces différences de réévaluation, cumulé à un résultat EPRA également en hausse, le **résultat net** consolidé s'établit à 18,68 millions EUR, en hausse significative par rapport à 5,73 millions EUR au 31/03/2024.

Enfin, la reprise des fonds propres du montant de la réévaluation initiale de l'immeuble de Ghlin (Belgique), actée au moment de sa cession, augmente légèrement le **résultat global** de la Société ; celui-ci s'établissant à 18,71 millions EUR.

1.4 BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2025

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
ACTIFS	**780.385**	**780.658**
Immobilisations incorporelles	363	375
Immeubles de placement	746.034	748.621
Autres immobilisations corporelles	823	963
Actifs financiers non courants	16.307	16.145
Actifs détenus en vue de la vente	2.647	259
Actifs financiers courants	594	926
Créances commerciales	2.249	6.120
Trésorerie	2.808	3.070
Autres actifs courants	8.560	4.179
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**780.385**	**780.658**
Capitaux propres	**433.270**	**442.921**
Dettes financières non courantes	248.392	196.391
Autres passifs financiers non courants	4.025	5.060
Passifs d'impôts différés	6.616	6.516
Dettes financières courantes	73.882	115.280
Autres passifs courants	14.201	14.491
Passifs	**347.116**	**337.738**
IFRS NAV (EUR/action)	**65,69**	**67,15**
EPRA NTA (EUR/action)	**64,23**	**65,80**
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	**43,6%**	**42,8%**
Ratio d'endettement EPRA	**43,5%**	**42,1%**

ACTIFS

Les actifs de la Société sont constitués à 96% du portefeuille d'**immeubles de placement**, dont la juste valeur totale s'élève à 746,0 millions EUR au 31/03/2025 (vs 748,6 millions EUR au 30/09/2024). 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 4,2 millions EUR.

Les **immobilisations incorporelles** regroupent les frais d'acquisition et 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; tandis que les **autres immobilisations corporelles** enregistrent principalement les frais liés au réaménagement des espaces de bureau du siège social de la Société (Gosselies – Belgique); ces frais faisant également l'objet d'un amortissement sur base des durées d'utilisation respectives des différentes catégories de travaux réalisées.

Les **actifs financiers non courants** reprennent principalement les instruments de couverture bénéficiant de valorisations positives et dont les échéances s'établissent à plus d'un an (16,0 millions EUR), tandis que les **actifs financiers courants** reprennent ces instruments à valeurs positives dont l'échéance intervient endéans l'année (0,6 million EUR).

Les **actifs détenus en vue de la vente** intègrent une unité commerciale située route de Landen à Hannut (Belgique), ainsi qu'un immeuble anciennement exploité par un supermarché à Châtelineau (Belgique), pour lesquels des compromis de vente sans condition ont été signés. Ces opérations reflètent la volonté de la Société de procéder à quelques arbitrages au sein de son portefeuille sur des actifs devenus non stratégiques.

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 2,2 millions EUR, 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 résultant d'une gestion attentive des disponibilités de la Société en vue d'en optimiser son coût de financement.

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

Le total des **capitaux propres** s'établit à 433,3 millions EUR, en baisse par rapport aux 442,9 millions EUR enregistrés au 30/09/2024. Cette baisse est liée à la distribution du dividende de 28,4 millions EUR intervenue en février 2025, en partie compensée par le résultat de 18,7 millions EUR généré sur la période écoulée. Sur cette base, l'**EPRA NTA par action** s'élève à 64,23 EUR (vs 65,80 EUR au 30/09/2024) ; tandis que la **valeur intrinsèque IFRS par action** s'établit à 65,69 EUR (vs 67,15 EUR au 30/09/2024).

Au niveau des **passifs**, les dettes financières (non courantes et courantes) s'élèvent à 322,3 millions EUR (vs 311,7 millions EUR au 30/09/2024). La hausse des dettes financières provient du paiement du dividende, en partie compensée par la trésorerie nette positive générée durant les 6 premiers mois de l'exercice.

Il est également à noter que les dettes financières courantes ont significativement diminué au profit des dettes financières non courantes, illustrant l'efficacité de la politique de refinancement menée par la Société.

Ces dettes financières sont composées de différents types de financement :

(000 EUR)	**31/03/2025**	30/09/2024
Crédits bancaires	243.305	209.793
Commercial papers	27.650	39.500
Medium Term Notes	30.544	31.110
Bonds	14.976	25.299
Crédits d'investissements	1.270	1.545
Dettes financières IFRS 16	4.529	4.424
Dettes financières totales	**322.274**	**311.671**

Les dettes financières intègrent également la dette enregistrée selon la norme IFRS 16, représentant la somme actualisée des canons emphytéotiques dont Ascencio est redevable sur les immeubles belges de Genval, Châtelineau et Hannut. Cette dette fait l'objet d'une réévaluation périodique au moment de l'indexation annuelle des redevances.

Les rubriques des **autres passifs financiers non courants** et **des impôts différés** sont restées relativement stables. Celles-ci reprennent d'une part les instruments de couverture présentant des valeurs de marché négatives et les garanties locatives reçues des locataires ; et d'autre part le solde d'impôts différés provisionnés sur les latences fiscales existant au sein des portefeuilles français et espagnol. Il est à préciser que la latence fiscale qui existait sur le portefeuille belge depuis l'acquisition de la société Holdtub SRL, propriétaire de 3 unités commerciales dans le retail park Bellefleur de Couillet (Belgique), a été soldée par le paiement d'un montant d'exit tax lors de la fusion par absorption de cette filiale au sein de sa maison-mère Ascencio SA.

Le ratio d'endettement EPRA (**EPRA LTV**) consolidé s'élève à 43,5%, en légère hausse par rapport aux 42,1% du 30/09/2024, liée principalement à la distribution du dividende de l'exercice 2023/2024.

1.5 DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	**31/03/2025**	31/03/2024	30/09/2024
Résultat EPRA	**2,88**	**2,72**	**5,49**
Résultat net	**2,83**	**0,87**	**3,87**
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	433.270	423.134	442.921
VAN IFRS par action (EUR)	**65,69**	**64,15**	**67,15**
Retraitements (000 EUR) :			
Dettes d'impôts différés	6.616	6.085	6.516
Juste valeur des instruments financiers	-15.847	-20.632	-15.053
Immobilisations incorporelles	-363	-428	-375
EPRA NTA (000 EUR)	**423.676**	**408.159**	**434.008**
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA par action (EUR)	**64,23**	**61,88**	**65,80**

1.6 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Ascencio SA a procédé, en date du 19 février 2025 mais avec effet rétroactif au 1er janvier 2025, à la fusion par absorption de sa filiale Holdtub SRL, propriétaire de 3 unités commerciales nouvellement redéveloppées au sein du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique). L'absorption de cette entité, qui avait été acquise en novembre 2023, permet de regrouper l'ensemble des unités commerciales de ce retail park sous le périmètre fiscal de la SIR.

L'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2025 a acté la démission de la société Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représentée par Benjamin Henrion, de ses fonctions de Commissaire, ayant atteint la durée maximale des mandats consécutifs. L'Assemblée a dès lors approuvé la nomination de la société KPMG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Jean-François Kupper, en tant que nouveau Commissaire pour un mandat de 3 ans.

1.7 EVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2025

Aucun événement ou transaction important qui pourrait avoir un impact sur les états financiers illustrés dans le présent rapport ne s'est produit après la date de clôture du semestre.

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 2024. Ascencio veille à prendre les mesures et respecter les procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

1.9 PERSPECTIVES

Dans le contexte décrit ci-avant, la Société dégage une nouvelle fois des résultats solides en croissance. La pression actuelle qui règne sur les enseignes dans certains secteurs d'activité amène cependant Ascencio à faire preuve d'une vigilance accrue quant à l'anticipation des besoins et quant à l'évolution de la santé financière de ses locataires. Malgré la résilience maintes fois démontrée du portefeuille d'Ascencio, cette situation pourrait influencer à court terme les résultats de la Société.

La poursuite par la Société de sa stratégie de création de valeur au sein du portefeuille prend dès lors tout son sens. Cette stratégie se traduit notamment par la réalisation de projets ESG tels que l'installation de bornes de recharges et de panneaux photovoltaïques, générant des revenus supplémentaires moyennant des investissements financiers limités.

Par ailleurs, le maintien d'une politique financière attentive, visant à optimiser ses coûts tout en préservant une structure bilantaire solide et une bonne position de liquidité, reste d'actualité.

Enfin, compte tenu des performances du semestre écoulé 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 Belgium, représenté par Madame Greet Hex ;
- Cushman & Wakefield Belgium, représenté par Monsieur Emeric Inghels ;
- CBRE Belgium, représenté par Monsieur Kevin Van de Velde ;
- Cushman & Wakefield France, représenté par Monsieur Jean-Philippe Carmarans ;
- Jones Lang LaSalle France, représenté par Monsieur Paul Cooper ;
- CBRE France, représenté par Madame Béatrice Rousseau MRICS ;
- Cushman & Wakefield Spain, représenté par Monsieur James Bird.

Ils établiront la juste valeur des biens d'Ascencio SA chaque trimestre jusqu'à la clôture de l'exercice 2024/2025.

2.2 RAPPORT DES EXPERTS

Bruxelles le 31 mars 2025

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 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 m^2.

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.). Concernant la question de la durabilité des bâtiments, l'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une observation, d'une enquête et d'un débat permanents sur le marché. Des données de marché appropriées doivent encore être établies pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments. Cette évolution est suivie de près par les experts.

Dans notre valorisation, nous avons tenu compte de tous les aspects de durabilité de la propriété. Ces éléments et considérations ont été pris en compte dans notre évaluation, mais cela ne fait pas l'objet d'un ajustement explicite.

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 2025 s'élève à :

776.853.000 EUR
(Sept cent septante-six millions huit cent cinquante-trois mille euros)

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, 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 étant considérés comme un portefeuille, c'est bien ce taux de mutation de 2,5% qui a été appliqué à l'ensemble des actifs du portefeuille belge dans le calcul de sa juste valeur. 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. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles français. En Espagne, le taux de mutation est généralement compris entre 0,5% et 1,5% en fonction de sa localisation. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles espagnols.

Sur la base de ces éléments, nous confirmons que la juste valeur arrondie du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2025 s'élève à :

744.490.000 EUR
(Sept cent quarante-quatre millions quatre cent nonante mille euros)

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

Emeric Inghels MRICS*
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Calibri Srl

Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium

Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium

Jean-Philippe Carmarans MRICS
Head of Valuation
Cushman & Wakefield France

James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Spain

Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France

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

Béatrice Rousseau MRICS
Directeur
CBRE France

Opinion de Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2025, la valeur d'investissement à 257.361.800 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 245.808.362 EUR.

Emeric Inghels MRICS*
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Calibri Srl

Jean-Philippe Carmarans MRICS
Head of Valuation
Cushman & Wakefield France

James Bird MRICS
Partner
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 2025, la valeur d'investissement à 191.661.234 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 181.952.567 EUR.

Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium

Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France

Opinion de CBRE

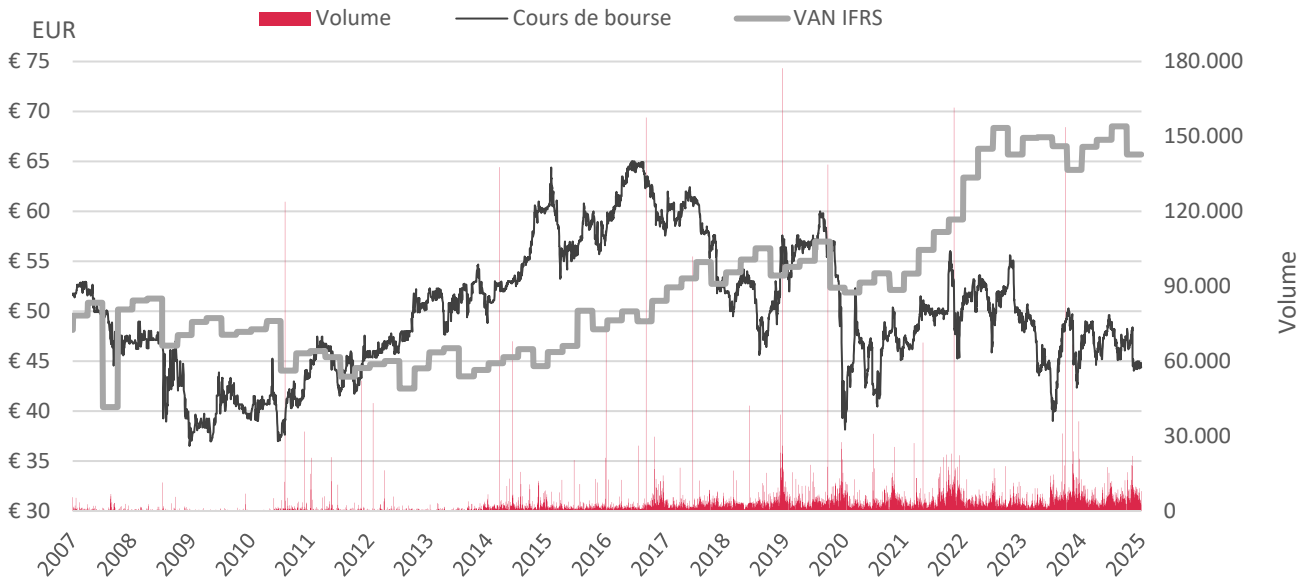
CBRE estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 31 mars 2025, la valeur d'investissement à 327.830.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 316.729.423 EUR.

Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium

Béatrice Rousseau MRICS
Directeur
CBRE France

3. ASCENCIO EN BOURSE

3.1 ÉVOLUTION DU COURS DE CLÔTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE



L'action Ascencio est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Elle est reprise dans le Bel Mid Index[1].

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

Au 31/03/2025, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 44,35 EUR (vs 48,65 EUR au 30/09/2024). L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 31,0% par rapport à l'EPRA NTA.

3.2 DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2023/2024

L'assemblée générale du 31/01/2025 a approuvé l'affectation du résultat telle que proposée par le conseil d'administration. En conséquence, l'Assemblée a décidé de distribuer un dividende brut de 4,30 EUR par action pour l'exercice se clôturant au 30/09/2024. Ce dividende (coupon n°22) a été mis en paiement le 10/02/2025.

3.3 ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
Carl, Eric et John Mestdagh et sociétés contrôlées	684.578	10,38%
Patronale Life SA	330.000	5,00%
Flottant	5.581.407	84,62%
TOTAL	**6.595.985**	**100,00%**

[1] 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 et affichant un taux de rotation d'au moins 15%.

4. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

4.1 BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2025

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
B Immobilisations incorporelles	363	375
C Immeubles de placement	746.034	748.621
(a) immeubles disponibles à la location	*740.469*	743.082
(b) projets de développement	*5.565*	*5.539*
D Autres immobilisations corporelles	823	963
E Actifs financiers non courants	16.307	16.145
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	**763.527**	**766.105**
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	2.647	259
B Actifs financiers courants	594	926
D Créances commerciales	2.249	6.120
E Créances fiscales et autres actifs courants	3.210	3.035
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.808	3.070
G Comptes de régularisation	5.350	1.144
TOTAL ACTIFS COURANTS	**16.858**	**14.553**
TOTAL DE L'ACTIF	**780.385**	**780.658**

(000 EUR)		31/03/2025	30/09/2024
CAPITAUX PROPRES			
I	**CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE**	**433.270**	**442.921**
A	Capital	38.659	38.659
B	Primes d'émission	253.353	253.353
C	Réserves	122.580	125.391
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	62.327	55.186
	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	6.803	21.680
	m. Autres réserves	53.450	48.526
D	Résultat net de l'exercice	18.677	25.517
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**433.270**	**442.921**
PASSIF			
I	**PASSIFS NON COURANTS**	**259.033**	**207.967**
B	Dettes financières non courantes	248.392	196.391
	a. Etablissements de crédit	213.449	146.557
	c. Autres	34.943	49.834
C	Autres passifs financiers non courants	4.025	5.060
F	Passifs d'impôts différés	6.616	6.516
II	**PASSIFS COURANTS**	**88.083**	**129.771**
B	Dettes financières courantes	73.882	115.280
	a. Etablissements de crédit	31.125	64.763
	c. Autres	42.757	50.517
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.321	11.864
F	Comptes de régularisation	6.881	2.627
TOTAL DU PASSIF		**347.116**	**337.738**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**780.385**	**780.658**

4.2 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 MARS 2025

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2025	31/03/2024
I	Revenus locatifs	27.078	26.349
III	Charges relatives à la location	16	-76
RÉSULTAT LOCATIF NET		**27.094**	**26.273**
IV	Récupération de charges immobilières	563	438
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.578	6.415
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.639	-6.575
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-27	-110
RÉSULTAT IMMOBILIER		**27.570**	**26.441**
IX	Frais techniques	-532	-588
X	Frais commerciaux	-429	-228
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-217	-74
XII	Frais de gestion immobilière	-1.462	-1.353*
XIII	Autres charges immobilières	-68	-154
	CHARGES IMMOBILIÈRES	**-2.709**	**-2.398***
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**24.861**	**24.044**
XIV	Frais généraux	-2.544	-2.340*
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	0	12
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		**22.317**	**21.715**
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	43	1
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-571	-1.898
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**21.790**	**19.818**
XX	Revenus financiers	472	3
XXI	Charges d'intérêts nettes	-2.991	-3.221
XXII	Autres charges financières	-503	-357
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	322	-10.517
RÉSULTAT FINANCIER		**-2.700**	**-14.092**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**19.090**	**5.726**
XXV	Impôt des sociétés	-363	4
	Impôt des sociétés	-263	-189
	Impôts différés	-100	194
XXVI	Exit Tax	-49	0
RÉSULTAT NET		**18.677**	**5.731**
	- Résultat net - Part du Groupe	18.677	5.731
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		**2,83**	**0,87**

* Retraitement des chiffres au 31/03/2024 liée à la reclassification d'un montant de 95 KEUR entre Frais généraux et Charges immobilières.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		**31/03/2025**	31/03/2024
I	**RÉSULTAT NET**	**18.677**	**5.731**
II	**AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS**	**34**	**0**
A.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	34	0
	RÉSULTAT GLOBAL	**18.712**	**5.731**
	Attribuable à - Part du Groupe	18.712	5.731
	- Intérêts minoritaires	0	0

4.3 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2025

(000 EUR)	31/03/2025	31/03/2024
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**3.070**	**5.423**
Résultat de l'exercice	18.677	5.731
Résultat financier	3.493	3.578
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-514	-1
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	312	189
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	406	12.297
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	571	1.898
+/- Variation des actifs financiers non courants	-322	10.517
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	100	-194
+ Amortissements	88	13
+ Réductions de valeur	-30	62
Variation du besoin en fonds de roulement	-721	-782
+/- Variation des créances commerciales	3.901	2.819
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-176	-483
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-4.206	-5.026
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-4.494	-1.888
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	4.253	3.796
Impôts payés	-362	-339
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**21.292**	**20.673**
- Acquisitions d'immeubles de placement	0	-7.254
- Autres investissements	-602	-609
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	114	-192
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-16	-411
+ Cessions d'immeubles de placement	81	8.333
+ Cessions d'actifs financiers	339	0
- Acquisitions d'actifs financiers	307	0
- Cessions de passifs financiers	-307	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	**-84**	**-132**
Utilisation additionnelle des dettes financières (hors IFRS 16)	99.908	44.295
Remboursement des dettes financières (hors IFRS 16)	-89.413	-36.370
Remboursement des dettes financières IFRS 16	-38	95
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-72	118
Dividendes bruts payés	-28.363	-27.373
Charges financières décaissées	-3.493	-3.578
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	**-21.470**	**-22.813**
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU 31/03/2025	**2.808**	**3.151**

4.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

(000 EUR)			Réserves*				
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
SOLDE AU 30/09/2023	**38.659**	**253.353**	**53.774**	**22.803**	**42.369**	**33.805**	**444.763**
Distribution de dividendes						-27.373	-27.373
Affectation aux réserves			620	35	5.777	-6.432	0
Résultat net						5.731	5.731
Reclassification des réserves			793	-352	-441		0
Ajustement des réserves					15		15
SOLDE AU 31/03/2024	**38.659**	**253.353**	**55.186**	**22.485**	**47.721**	**5.731**	**423.135**
Affectation aux réserves				625	-625		0
Résultat net						19.786	19.786
Reclassification des réserves				-1.431	1.431		0
SOLDE AU 30/09/2024	**38.659**	**253.353**	**55.186**	**21.679**	**48.526**	**25.517**	**442.921**
Distribution de dividendes						-28.363	-28.363
Affectation aux réserves			6.478	-13.548	4.225	2.845	0
Résultat net						18.677	18.677
Autres éléments reconnus dans le résultat global			34				34
Reclassification des réserves			629	-1.328	700		0
SOLDE AU 31/03/2025	**38.659**	**253.353**	**62.327**	**6.803**	**53.450**	**18.677**	**433.270**

* Réserves :
C.b. : Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers.
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 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 »), dont le siège social est sis Avenue Jean Mermoz 1 boite 4 à 6041 Gosselies (Belgique) est une société immobilière réglementée publique (« SIR ») de droit belge. Son exercice social court du 1er octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la Société clôturés au 31/03/2025 couvrent la période du 01/10/2024 au 31/03/2025. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 21/05/2025.

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 à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans 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 2024 (pages 173 à 180).

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

Ascencio a confié la mission d'évaluation de son portefeuille d'actifs immobiliers aux sociétés d'expertise Jones Lang LaSalle, CBRE et Cushman & Wakefield ; ces 3 bureaux étant chargés d'évaluer en partie les portefeuilles belge et français, le troisième ayant en outre reçu la mission d'évaluer le portefeuille espagnol. Les mandats avec ces experts ont été conclus à partir du 01/10/2024 pour une période de trois ans et arriveront donc à échéance au terme de l'expertise du portefeuille en date du 30/09/2027.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique et est explicitée en détail aux pages 113 à 115 du Rapport Annuel 2024.

Au 31/03/2025, l'évaluation des immeubles n'est pas sujette à une "incertitude significative d'évaluation" comme cela avait été le cas au moment de la crise sanitaire Covid-19. Cependant, les experts tiennent à avertir que, tenant compte de la volatilité régnant actuellement sur les marchés du fait des tensions géopolitiques actuelles, il est important d'adopter une approche prudente en matière de prêt et d'investissement et de bien considérer la date à laquelle les évaluations ont été effectuées.

NOTE 2 Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
Immeubles disponibles à la location	740.469	743.082
Projets de développement	5.565	5.539
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**746.034**	**748.621**

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). La rubrique des projets de développement regroupe les actifs pour lesquels des projets de rénovation importante ou de redéveloppement complet sont envisagés ; que ces projets soient effectivement démarrés (travaux en cours) ou encore en phase préparatoire. Les projets en cours de développement ne sont pas pris en compte dans le calcul des indicateurs immobiliers de la Société ; que ce soit notamment au niveau du taux d'occupation EPRA ou du rendement brut du portefeuille immobilier.

1. Immeubles disponibles à la location

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**743.082**	**740.856**
Investissements	438	2.994
Acquisitions	0	7.254
Cessions	0	-8.289
Transfert vers le compte projets de développement	0	-6.368
Transferts d'actifs détenus en vue de la vente	-2.647	-259
Variation de juste valeur	-404	6.894
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**740.469**	**743.082**

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

Les investissements, acquisitions, cessions et autres transferts intervenus au cours de la période écoulée sont décrits ci-avant au point 1.2. du présent rapport financier semestriel.

2. Projets de développement

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	**5.539**	**0**
Investissements	50	0
Transfert des immeubles disponibles à la location	0	6.368
Variation de juste valeur	-24	-829
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	**5.565**	**5.539**

La rubrique projets de développement enregistre au 31/03/2025 plusieurs unités commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique) ainsi que la galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle (Belgique) ; ces projets étant actuellement en phase de demandes de permis. Cette rubrique enregistre en outre les premières dépenses effectuées sur le projet d'extension du supermarché de Jambes (Belgique).

NOTE 3 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
Dettes financières non courantes	**248.392**	**196.391**
a. Etablissements de crédit	213.449	146.557
c. Autres - Medium Term Notes et Bonds	30.413	45.410
d. Autres - Dettes financières IFRS 16	4.529	4.424
Dettes financières courantes	**73.882**	**115.280**
a. Etablissements de crédit	31.125	64.763
c. Autres - Commercial papers, Medium Term Notes et Bonds	42.757	50.517
TOTAL	**322.274**	**311.671**

Le coût moyen de l'endettement et la structure des dettes financières sont décrits ci-avant aux points 1.2. et 1.4. du présent rapport financier semestriel.

Comme indiqué ci-avant, Ascencio a poursuivi son programme de refinancement, avec la conclusion de 3 nouveaux financements bancaires pour un montant total de 60 millions EUR et une durée moyenne ferme supérieure à 6 années.

La répartition des dettes financières s'établit comme suit : 77% de dettes bancaires, 14% de dettes obligataires (y compris les émissions de Medium Term Notes) et 9% de dettes de billets de trésorerie. À cette date, la Société dispose de 130,0 millions EUR de lignes de crédit non utilisées, dont 27,7 millions EUR sont réservées pour le back-up des émissions en cours de billets de trésorerie (vs 158,3 millions EUR dont 39,5 millions EUR de back-up au 30/09/2024).

NOTE 4 Instruments financiers

L'endettement de la Société est composé à hauteur de 75,0% d'emprunts à taux flottant (vs 70,8% au 30/09/2024). 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.

À la date du présent rapport financier semestriel, la couverture était composée de 35 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 543 millions EUR, dont 243 millions EUR étaient effectifs au 31/03/2025 et 300 millions EUR seront effectifs à une date ultérieure (contre respectivement 32 contrats pour un total de 518 millions EUR, dont 223 millions EUR effectifs au 30/09/2024).

Ascencio n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers dérivés qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments de spéculation selon les normes IFRS et leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats. Ces instruments financiers sont tous des produits dérivés « de niveau 2 » au sens de l'IFRS 13.
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 31/03/2025, tenant compte de ces instruments de couverture et du total des dettes à taux fixes d'une montant de 79,3 millions EUR, le ratio de couverture de la Société est de 95,2% (par rapport à 95,5% au 30/09/2024).

NOTE 5 Dividende

La Société a distribué un dividende de 4,30 EUR brut par action (3,01 EUR net par action) au titre de rémunération de l'exercice 2023/2024. Ce dividende s'élève à un montant total de 28,4 millions EUR pour le total des 6.595.985 actions émises par la Société.

NOTE 6 Information sectorielle au 31 mars 2025

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

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Total	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Revenus locatifs	15.044	14.859	11.032	10.517	1.002	973	27.078	26.349
Charges relatives à la location	15	-33	2	-43	0	0	16	-76
RÉSULTAT LOCATIF NET	**15.059**	**14.827**	**11.034**	**10.473**	**1.002**	**973**	**27.094**	**26.273**
Récupération de charges immobilières	334	275	152	147	76	16	563	438
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.784	3.600	2.686	2.678	109	138	6.578	6.415
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.847	-3.725	-2.683	-2.702	-109	-148	-6.639	-6.575
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-18	82	3	-41	-12	-151	-27	-110
RÉSULTAT IMMOBILIER	**15.312**	**15.059**	**11.192**	**10.555**	**1.067**	**827**	**27.570**	**26.441**
Frais techniques	-384	-521	-61	-56	-87	-11	-532	-588
Frais commerciaux	-344	-155	-85	-73	-1	0	-429	-228
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-173	-60	-45	-14	0	0	-217	-74
Frais de gestion immobilière	-1.049	-916*	-406	-431	-7	-6	-1.462	-1.353*
Autres charges immobilières	-34	-132	-32	-21	-2	-1	-68	-154
CHARGES IMMOBILIÈRES	**-1.983**	**-1.784**	**-628**	**-595**	**-98**	**-18**	**-2.709**	**-2.398**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**13.328**	**13.274**	**10.564**	**9.960**	**969**	**809**	**24.861**	**24.044**
Frais généraux	-2.228	-2.058*	-301	-269	-15	-13	-2.544	-2.340*
Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	12	0	0	0	12
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	**11.101**	**11.216**	**10.262**	**9.703**	**954**	**796**	**22.317**	**21.715**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	43	1	0	0	0	0	43	1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-611	3.545	41	-5.926	0	482	-571	-1.898

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Total	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**10.533**	**14.763**	**10.303**	**3.777**	**954**	**1.278**	**21.790**	**19.818**
Revenus financiers	472	3	0	0	0	0	472	3
Charges d'intérêts nettes	-2.671	-2.944	-226	-277	-94	0	-2.991	-3.221
Autres charges financières	-478	-333	-23	-22	-2	-2	-503	-357
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	322	-10.517	0	0	0	0	322	-10.517
RÉSULTAT FINANCIER	**-2.355**	**-13.791**	**-249**	**-299**	**-96**	**-2**	**-2.700**	**-14.092**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**8.178**	**972**	**10.054**	**3.478**	**858**	**1.277**	**19.090**	**5.726**
Impôts	-6	41	-407	-37	0	0	-412	4
RÉSULTAT NET	**8.172**	**1.013**	**9.647**	**3.441**	**858**	**1.277**	**18.677**	**5.731**

* Retraitement des chiffres au 31/03/2024 liée à la reclassification d'un montant de 95 KEUR entre Frais généraux et Charges immobilières.

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

4.6 RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Ascencio SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 31 mars 2025

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière d'Ascencio SA arrêté au 31 mars 2025 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire 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 considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 31 mars 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 21 Mai 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises

5. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

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

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent 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 évènements 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 les états financiers 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 2025	13 août 2025 (17h40)
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2025	26 novembre 2025 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2024/2025	30 janvier 2026 (14h30)

8. INFORMATIONS

Raison Sociale	Ascencio SA
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	KPMG Réviseurs d'entreprise représenté par Jean-François Kupper
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	740 millions EUR
Nombre d'immeubles	100
Type d'immeubles	Immeubles commerciaux de périphérie, alimentaires/autres

AURORE ANBERGEN
Head of IR, Marketing & Communication
Tél : +32 (0)71.91.95.23
aurore.anbergen@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET
Chief Financial Officer
Tél : +32 (0)71.91.95.00

VINCENT H. QUERTON
Chief Executive Officer
Tél : +32 (0)71.91.95.00

À PROPOS D'ASCENCIO

Ascencio SA est une société de droit belge, spécialisée dans l'investissement en immobilier commercial, et plus particulièrement, les supermarchés et les retail parks.

La Société est présente en Belgique, en France et en Espagne, respectivement sous les statuts de SIR, de SIIC et de SOCIMI.

Forte de son équipe pluridisciplinaire, elle gère ses actifs et ses relations avec ses locataires-retailers en adoptant une attitude responsable, notamment en matière de durabilité.

La juste valeur de son portefeuille s'élève à environ 740 millions EUR répartis sur une centaine d'actifs immobiliers d'une superficie totale d'environ 442.000 m^2 et générant des loyers supérieurs à 53 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Brussels. Sa capitalisation boursière s'élève à plus de 290 millions EUR au 31/03/2025.

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 2024 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2025	31/03/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	22.317	21.715
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	27.078	26.349
MARGE OPÉRATIONNELLE	**= A / B**	**82,4%**	**82,4%**

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2025	31/03/2024
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16) (000 EUR)		2.901	3.126
Commissions de non-utilisation de crédits		400	274
Frais de mise en place des crédits		58	45
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	**= A**	**3.359**	**3.446**
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	**= B**	**307.910**	**319.426**
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	**= A / B**	**2,18%**	**2,16%**

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2025	30/09/2024
Dettes financières à taux fixes		79.267	89.542
Dettes financières à taux variables fixés via des IRS		223.000	223.000
Dettes financières à taux fixes variabilisés via des IRS		-20.000	-20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXES OU FIXÉS	**= A**	**282.267**	**292.542**
DETTES FINANCIÈRES À TAUX CAPPÉS		**20.000**	**0**
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COUVERTES		**15.150**	**13.750**
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	**= B**	**317.417**	**306.292**
RATIO DE COUVERTURE	**= A / B**	**95,2%**	**95,5%**

INDICATEURS EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 290 membres et représentant plus de 840 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

		31/03/2025	31/03/2024
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	18.983	17.952
EPRA Earnings per share (EUR)		2,88	2,72
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 diminuées des coûts du foncier.	17,58%	17,58%
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 diminuées des coûts du foncier.	16,78%	17,30%

		31/03/2025	31/03/2024
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.	456.402	466.664
EPRA NRV per share (EUR)		69,19	70,75
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.	423.676	434.008
EPRA NTA per share (EUR)		64,23	65,80
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.	433.235	442.416
EPRA NDV per share (EUR)		65,68	67,07
EPRA Net Inital 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.	6,42%	6,44%
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.	6,48%	6,50%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,27%	2,25%
EPRA LTV	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport à ses valeurs de marché de ses actifs	43,47%	42,12%