

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL D'ASCENCIO SA

RÉSULTATS AU 31 MARS 2024



RÉSULTAT EPRA SOLIDE & ROTATION AU SEIN DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 26,3 millions EUR, en progression de 5,1% par rapport à 25,1 millions EUR au 31/03/2023
- **Taux d'occupation EPRA** : 98,6%, en hausse par rapport aux 97,9% du 30/09/2023
- **Résultat EPRA** : 18,0 millions EUR, en hausse de 2,7% par rapport à 17,5 millions EUR au 31/03/2023
- **Résultat EPRA par action** : 2,72 EUR (vs 2,65 EUR au 31/03/2023)
- **Résultat net** : 5,7 millions EUR (vs 22,2 millions EUR au 31/03/2023), dont la baisse est liée à l'écart de réévaluations (-12,2 millions EUR vs +4,8 millions EUR) entre les deux périodes concernées

INFORMATIONS BILANTAIRES

- **Juste valeur du portefeuille immobilier** : 738,6 millions EUR (vs 740,9 millions EUR au 30/09/2023)
- **Ratio d'endettement (EPRA LTV)** : 44,8% (vs 43,4% au 30/09/2023)
- **Valeur intrinsèque par action (EPRA NTA)** : 61,88 EUR (vs 63,59 EUR au 30/09/2023)

98,6%
TAUX D'OCCUPATION
EPRA

7,0%
RENDEMENT BRUT DU
PORTEFEUILLE

-0,2%
DE VARIATION DE
JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE

90,3%
RATIO DE
COUVERTURE DE
TAUX D'INTÉRÊT

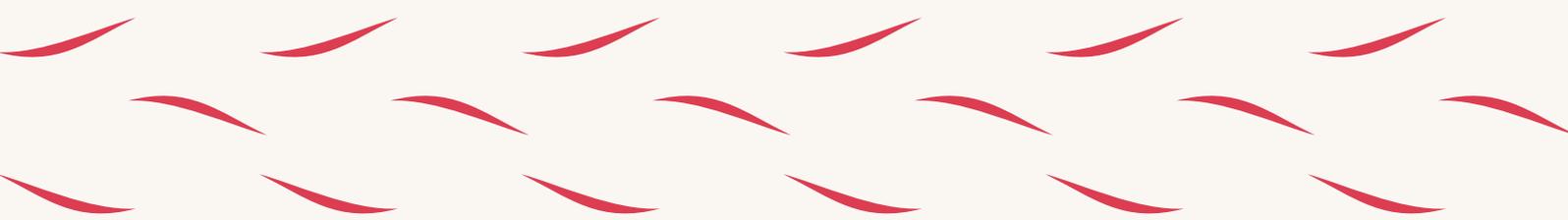


TABLE DES MATIÈRES

1. RAPPORT DE GESTION	3
1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL	3
1.2 SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DURANT LE 1 ^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE.....	3
1.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2024	8
1.4 BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2024.....	10
1.5 DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION	12
1.6 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	12
1.7 EVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2024	12
1.8 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	12
1.9 PERSPECTIVES	13
2. RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS.....	14
2.1 EXPERTS IMMOBILIERS.....	14
2.2 RAPPORT DES EXPERTS.....	14
3. ASCENCIO EN BOURSE	17
3.1 ÉVOLUTION DU COURS DE CLÔTURE ET DE LA VALEUR INTRINSÈQUE	17
3.2 DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2022/2023	17
3.3 ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA	17
4. ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS	18
4.1 BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2024.....	18
4.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2024.....	20
4.3 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2024.....	22
4.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS CONSOLIDÉS	23
NOTE 1 Informations générales et méthodes comptables.....	23
NOTE 2 Immeubles de placement	24
NOTE 3 Dettes financières.....	25
NOTE 4 Instruments financiers.....	25
NOTE 5 Dividende.....	25
NOTE 6 Information sectorielle au 31 mars 2024.....	26
4.5 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	
INDICATEURS EPRA.....	31

1. RAPPORT DE GESTION

1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL

Au niveau macro-économique, le premier semestre de l'exercice 2023-2024 s'est caractérisé par une normalisation progressive des niveaux d'inflation, encore tintés d'une grande volatilité mais laissant cependant entrevoir le démarrage d'une politique d'assouplissement des taux d'intérêt par les banques centrales autour de l'été 2024.

Dans ce contexte, laissant entrevoir des perspectives de reprise d'un marché de l'investissement jusqu'alors très fortement ralenti, l'immobilier commercial de périphérie s'est bien tenu, tant en termes de prises en occupation que de volumes d'investissements. La performance a été plus remarquable encore au niveau des valorisations immobilières qui sont restées en moyenne stables (à la différence de baisses observées pour d'autres classes d'actifs). Cette stabilité résulte de l'effet combiné de loyers en ligne, voire même en hausse, découlant de l'inflation appliquée et de rendements plus faiblement impactés par le contexte de taux d'intérêt élevés.

Plus spécifiquement concernant le portefeuille immobilier d'Ascencio, on continue d'observer :

- pour le volet alimentaire, une volonté de consolidation chez les grands acteurs ; les enseignes les plus dominantes cherchant à renforcer leur part de marché tout en optimisant leur structure de coûts. Ce phénomène a notamment été observé dès l'an dernier avec la reprise des supermarchés Mestdagh par Intermarché mais aussi cette année avec la reprise annoncée des magasins Casino par les enseignes Intermarché et Auchan ;
- pour le volet retail park, l'intérêt des locataires et des investisseurs pour ce format d'actifs satisfaisant les besoins primaires des consommateurs, dans un environnement de pouvoir d'achat sous pression, et présentant un juste équilibre économique entre loyers bas et rendements élevés. À l'investissement, cet intérêt s'est notamment illustré en Belgique avec l'acquisition d'unités commerciales dans le retail park Bellefleur de Couillet et la cession de l'ensemble commercial de Jemappes.

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

A. ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

Commercialisation

Ascencio a poursuivi la gestion dynamique de son portefeuille immobilier en concluant 11 locations (3 nouveaux baux et 8 renouvellements), portant sur une surface totale d'environ 9.500 m², soit 2,2% de la surface totale du portefeuille, à des niveaux de loyers en moyenne supérieurs de 12,2% aux valeurs locatives estimées et en moyenne inférieurs de 3,9% aux précédents loyers des surfaces concernées.

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

- En Belgique :
 - à Hannut (Orchidée Plaza) : 1 renouvellement et 1 nouveau bail (Kiabi), portant le taux d'occupation du retail park à 100% ;
 - à Genval (Les Papeteries de Genval) : 2 renouvellements ;
 - à Leuze-en-Hainaut : 2 renouvellements.
- En France :
 - à Saint-Aunès (Les Cyprès) : 1 nouveau bail (Zeeman) ;
 - à Crêches-sur-Saône (Les Bouchardes) : 1 nouveau bail (Jour de Fête).

Ascencio a en outre conclu 10 baux de courte durée, principalement à Uccle (Belgique) pour garder la flexibilité d'occupation dans cet immeuble concerné par un projet de redéveloppement en préparation.

L'ensemble de ces locations a permis de consolider encore davantage le taux d'occupation EPRA du portefeuille; celui-ci s'établissant à 98,6% au 31/03/2024 (vs 97,9% au 30/09/2023), avec une répartition par pays comme suit :

(%)	31/03/2024	30/09/2023	Δ
BELGIQUE	97,8%	96,9%	0,9%
FRANCE	99,5%	99,0%	0,5%
ESPAGNE	100,0%	100,0%	0,0%
Total taux d'occupation EPRA	98,6%	97,9%	0,7%

Au 31/03/2024, la durée moyenne résiduelle des contrats d'occupation au sein du portefeuille s'établit jusqu'à leurs premières échéances (« WALB ») à 3,0 années et jusqu'à leurs termes (« WALT ») à 7,3 années.

Acquisition & Cession

La Société a acquis 100% des parts de la société Holdtub SRL, détentrice de 3 cellules commerciales dans le retail park Bellefleur à Couillet (Belgique), pour une surface totale de près de 3.000 m². Ces cellules, récemment redéveloppées, sont entièrement louées et occupées par des enseignes de premier plan. Cette acquisition, d'un montant de 7,0 millions EUR, génère en outre une contribution positive à long terme dans l'EPRA Earnings de la Société.

Ascencio a par ailleurs cédé son ensemble commercial de Jemappes (Belgique) pour un montant net de 8,55 millions EUR. Cette cession, impactant marginalement tant l'EPRA Earnings que l'EPRA LTV de la Société, intervient dans le cadre de la gestion proactive du portefeuille immobilier.

Investissements

La Société a investi pour 0,6 million EUR de travaux au sein de son portefeuille immobilier, principalement dans :

- la rénovation de toitures (0,3 million EUR), pour les sites de Bruges (Belgique), d'Ottignies (Belgique) et de Marsannay (France) ;
- l'amélioration des installations techniques (0,2 million EUR) au sein de son siège social de Gosselies (Belgique) ;
- divers travaux liés à l'arrivée de nouveaux locataires (0,1 million EUR).

Durabilité

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

- introduit la plupart des demandes d'autorisation liées à l'installation de bornes de recharge au sein de son portefeuille français ;
- finalisé le projet d'optimisation de l'éclairage de ses parkings par l'installation de lampes LED. Ce projet a porté sur 15 sites du portefeuille belge, pour environ 70.000 m² de surfaces de parkings ;
- poursuivi les travaux de réaménagement des bureaux de son siège social de Gosselies (Belgique) ;
- implémenté le nouveau système de gestion des activités locative, administrative et comptable ; celui-ci amenant davantage de fluidité et d'agilité dans la gestion quotidienne des tâches opérationnelles ;
- adapté la car policy en y prévoyant la conversion progressive de son parc automobile en véhicules 100% électriques.

Valorisations immobilières

Hors acquisition, cession et investissements, la stabilité de valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio s'est confirmée sur le semestre écoulé (-1,9 million EUR/-0,2%) ; en ligne avec l'évolution déjà observée au cours de l'exercice précédent. Cette stabilité est d'autant plus remarquable qu'elle intervient dans un contexte de taux d'intérêt toujours élevés.

Quelques ajustements de taux ont toutefois été appliqués ponctuellement par les experts sur certains actifs, dont l'impact négatif a cependant, dans l'ensemble, été compensé par l'augmentation des loyers de marché constatée sur la même période.

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

	31/03/2024			30/09/2023		
Immeubles de placement	%	Juste Valeur (000 EUR)	Rendement brut	Juste Valeur (000 EUR)	Rendement brut	Δ Juste valeur S1 2023/2024
BELGIQUE	54%	404.822	7,23%	404.493	7,23%	0,9%
FRANCE	42%	300.038	6,77%	305.863	6,38%	-1,9%
ESPAGNE	4%	31.025	6,48%	30.500	6,49%	1,6%
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	100%	735.885	7,00%	740.856	6,84%	-0,2%
Projets de développement		2.742		0		
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT		738.627		740.856		

B. ACTIVITÉ FINANCIÈRE

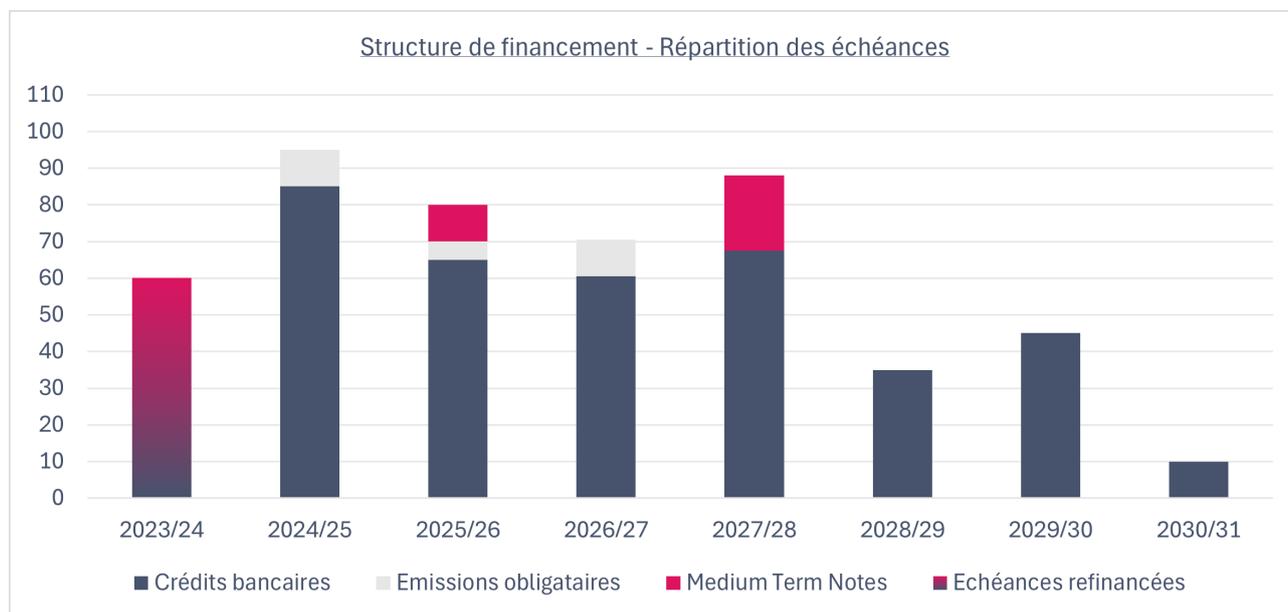
Dans le cadre de la gestion proactive de sa structure d'endettement, Ascencio a conclu plusieurs financements importants :

- une nouvelle ligne de crédit bancaire de 30 millions EUR pour une durée minimale de 4 ans (avec possibilités d'extension) auprès d'un nouveau partenaire financier ; celle-ci élargissant encore le cercle d'établissements de crédit faisant confiance à Ascencio ;
- l'émission de 20 millions EUR de « Medium Term Notes », en deux tranches, pour un montant total équivalent et une durée moyenne de 3 ans, en renouvellement de l'émission qui arrivait à échéance en mars 2024. Dans un contexte caractérisé par des marchés obligataires peu sollicités par les acteurs immobiliers, ce renouvellement démontre la confiance des investisseurs institutionnels dans la stratégie poursuivie par Ascencio.

Tenant compte de ces opérations, l'ensemble des financements arrivant à échéance au cours du présent exercice a été renouvelé. Ascencio a en outre déjà entamé plusieurs discussions avec ses partenaires bancaires pour le refinancement de lignes de crédit arrivant à échéance au cours du prochain exercice, dont le total arrivant à terme dans les 12 prochains mois (à savoir avant le 31/03/2025) s'élève à 60,0 millions EUR, réparties entre plusieurs partenaires bancaires ainsi que sur le marché institutionnel.

Ascencio bénéficie au 31/03/2024 de lignes de financement non utilisées pour un montant total de l'ordre de 143,5 millions EUR, dont une partie doit être réservée pour couvrir les émissions en cours de billets de trésorerie et le prorata du futur dividende. Outre ces montants réservés, la Société dispose de 87,0 millions EUR de disponibilités lui permettant de couvrir aisément ses besoins de fonctionnement et les investissements à réaliser au sein de son portefeuille, mais aussi de disposer d'une capacité financière importante pour participer au financement d'éventuelles opérations d'acquisition. Au 31/03/2024, la durée résiduelle moyenne de l'endettement de la Société s'établit à 3,2 années (vs 3,4 années au 30/09/2023).

Outre le maintien d'une durée 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 :

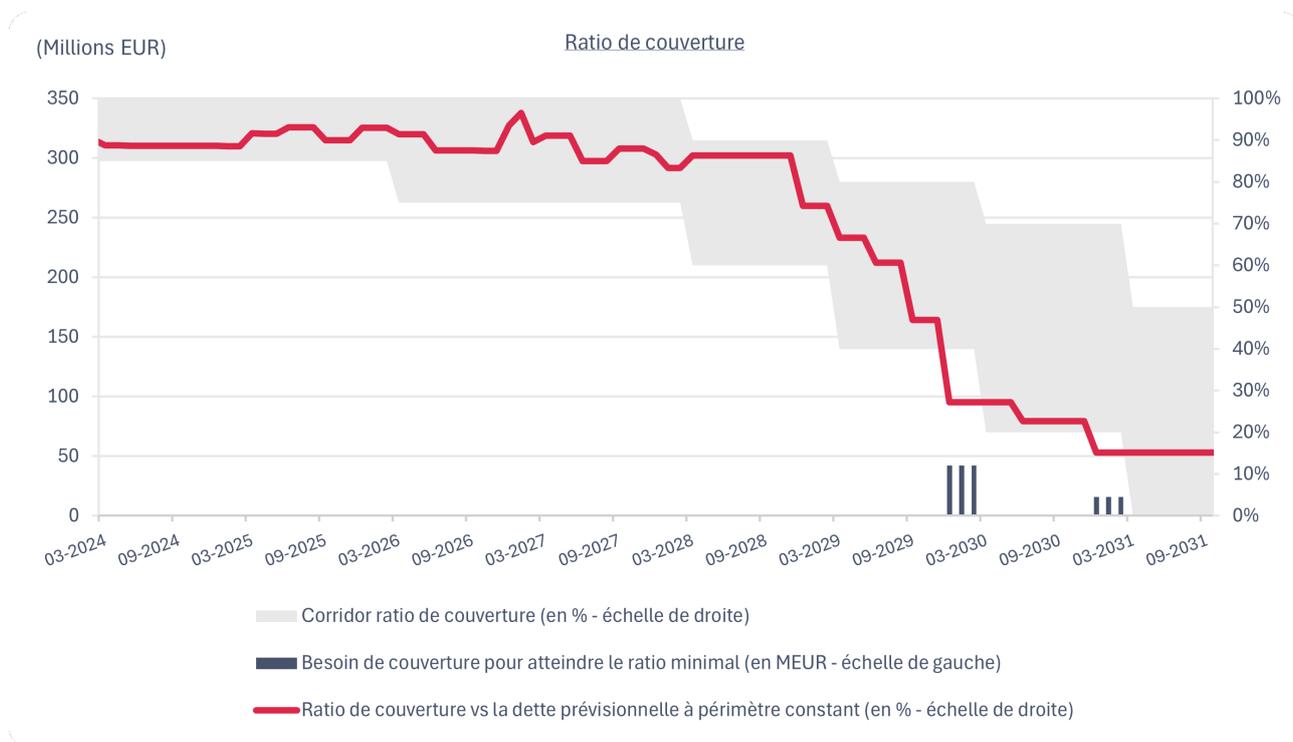


Tenant compte du nouvel environnement de taux d'intérêt élevés apparu depuis deux ans, Ascencio a réexaminé sa politique de couverture et en a confirmé sa pertinence, en allongeant cependant sa portée dans le temps et en modulant le pourcentage de couverture en proportion de la dette prévisionnelle. Pour rappel, la politique appliquée jusqu'à présent consistait à mettre en place un objectif de couverture sur 5 ans à hauteur de 75% de cette perspective de dette. Désormais, l'horizon porte sur 7 ans et les objectifs de couverture en pourcentage sont définis sur base de fourchettes dégressives dans la durée, partant de [85% - 100%] sur les premières années et baissant à [20% - 70%] sur la dernière année de la période visée. Bien que la politique suivie ces dernières années ait grandement porté ses fruits, avec un coût moyen de financement restant sous contrôle, cette adaptation permet une meilleure gestion dans la durée des volumes de couverture à atteindre, tout en garantissant une plus grande flexibilité dans sa mise en place.

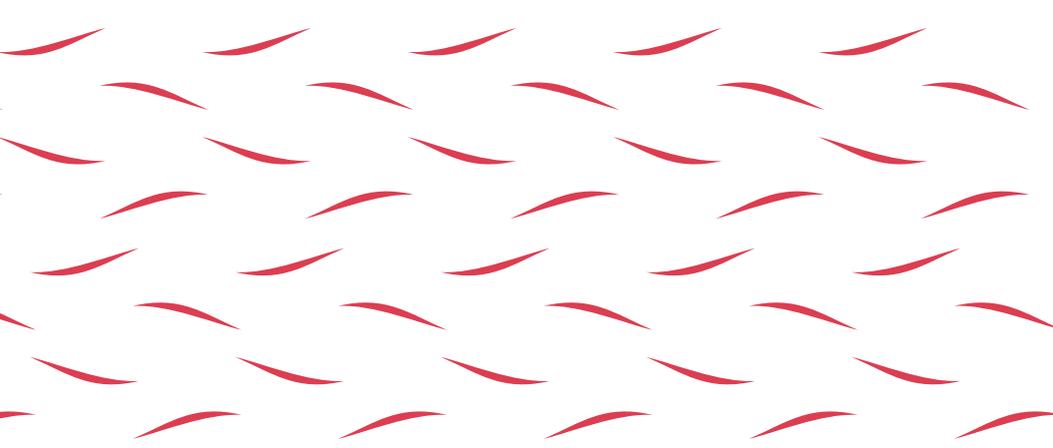
Poursuivant la construction de son portefeuille de couverture dans le cadre de cette politique étendue, Ascencio a acquis 5 nouveaux IRS, pour un montant nominal total de 100 millions EUR, portant sur la période 2027 à 2031.

En outre, conformément à la gestion « macro » de ses couvertures, visant à gérer son portefeuille de dettes d'une part et les couvertures de celles-ci d'autre part, la Société a acquis 2 IRS receveurs, pour un montant total de 20 millions EUR, pour variabiliser les taux d'intérêt fixés lors de la nouvelle émission de « Medium Term Notes ».

Tenant compte des refinancements et des opérations de couverture visées ci-avant, la Société bénéficie au 31/03/2024 d'un coût moyen de financement de 2,16% (vs 2,02% au 30/09/2023) et d'un ratio de couverture de 90,3% (vs 95,0% au 30/09/2023). Sur base d'un périmètre constant de dettes prévisionnelles, le ratio de couverture de la Société par rapport aux fourchettes définies dans la mise à jour de la stratégie et les besoins de couverture additionnels qui en découlent est illustré dans le graphique ci-dessous :



Sur le premier semestre, l'endettement moyen de la Société s'établit à 319,4 millions EUR (vs 326,6 millions EUR pour la même période de l'exercice précédent) et son coût moyen de financement (impact des instruments de couverture inclus) à 2,16% (vs 1,90%).



1.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS AU 31 MARS 2024

(000 EUR)	31/03/2024	31/03/2023
REVENUS LOCATIFS	26.349	25.066
Charges relatives à la location	-76	-155
Récupération de charges immobilières	438	469
Charges locatives et taxes non récupérées	-159	-44
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-110	176
RÉSULTAT IMMOBILIER	26.441	25.511
Charges immobilières	-2.303	-2.312
Frais généraux	-2.434	-2.326
Autres recettes et frais d'exploitation	12	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.715	20.875
<i>Marge opérationnelle (*)</i>	82,4%	83,3%
Revenus financiers	3	0
Charges d'intérêts nettes	-3.221	-2.889
Autres charges financières	-357	-332
Impôts	-189	-174
RÉSULTAT EPRA	17.952	17.480
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1.898	7.438
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.517	-2.413
Impôts différés	194	-266
RÉSULTAT NET	5.731	22.238
Résultat EPRA par action (EUR)	2,72	2,65
Résultat net par action (EUR)	0,87	3,37
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'élevèrent à 26,35 millions EUR, en hausse de 5,1% par rapport au premier semestre de l'exercice 2022/2023 (5,1% également à périmètre constant « like-for-like »).

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

(000 EUR)		31/03/2024	31/03/2023	Δ %
Belgique	57%	14.859	14.126	5,2%
France	40%	10.517	10.091	4,2%
Espagne	3%	973	849	14,6%
TOTAL	100%	26.349	25.066	5,1%

Cette croissance des revenus est principalement liée à l'impact toujours marqué de l'indexation élevée appliquée aux loyers en 2022/2023, ainsi qu'à l'effet positif de l'augmentation générale du taux d'occupation EPRA du portefeuille, principalement constatée en Belgique et en Espagne.

Ceci permet au **résultat immobilier** d'atteindre 26,44 millions EUR au 31/03/2024, en hausse de 3,6% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, ceux-ci faisant preuve d'une remarquable stabilité par rapport au 31/03/2023, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 21,72 millions EUR (vs 20,88 millions EUR). La **marge opérationnelle** s'établit quant à elle à 82,4% (vs 83,3%).

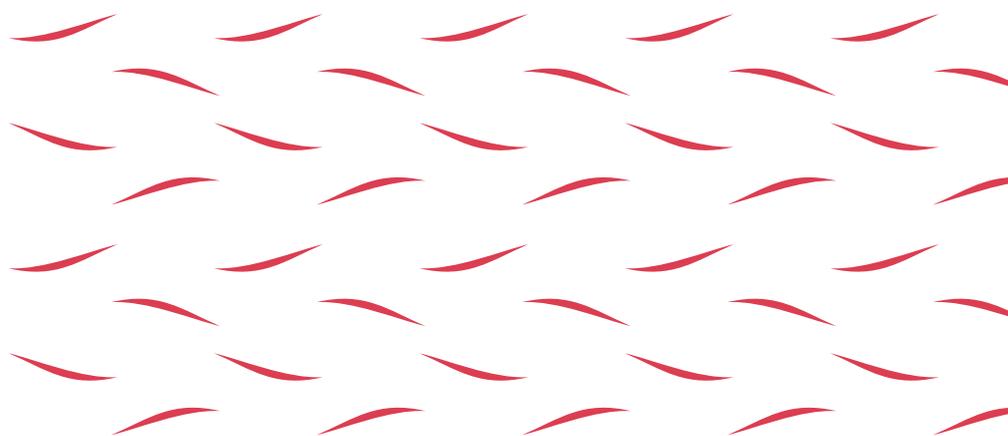
Au niveau du résultat financier, les **charges d'intérêts nettes** ont connu une hausse de 11,5% et s'élèvent à 3,22 millions EUR au 31/03/2024, contre 2,89 millions EUR au 31/03/2023. Cette hausse est liée à l'augmentation importante des taux d'intérêt constatée au cours de la dernière année ; cependant en grande partie compensée grâce aux revenus générés par les instruments de couverture mis en place par la Société.

La charge d'**impôts** est majoritairement relative à la retenue à la source pratiquée sur les résultats français ; les activités belges et espagnoles bénéficiant quant à elles respectivement des régimes SIR et SOCIMI leur permettant, moyennant conditions, d'être exonérées de l'impôt sur le résultat. Au 31/03/2024, la charge d'impôt a légèrement augmenté du fait de la hausse de résultat générée par les activités françaises de la Société.

Le **résultat EPRA** s'élève au 31/03/2024 à 17,95 millions EUR, soit une progression de 2,7% par rapport au 31/03/2023 tandis que, par action, il s'établit à 2,72 EUR, en hausse équivalente par rapport aux 2,65 EUR du premier semestre de l'exercice précédent.

Au niveau de la **variation de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement**, celle-ci a été relativement neutre pour s'établir au 31/03/2024 à -0,2% (-1,9 million EUR), contre +1,0% (+7,4 millions EUR) au 31/03/2023. Concernant la **variation de juste valeur des actifs et passifs financiers** (reprenant exclusivement les variations de valeur des instruments financiers de couverture), celles-ci ont plus fortement baissé (-10,5 millions EUR vs -2,4 millions EUR), illustrant la légère compression des taux d'intérêt constatée au cours des derniers mois. Pour rappel, les instruments de couverture subissent inévitablement des baisses de valeur mais génèrent parallèlement des revenus financiers importants permettant à la Société de maintenir sous contrôle son coût moyen de financement. Enfin, les dettes d'**impôts différés** ont baissé du fait de l'évolution négative de juste valeur constatée sur le portefeuille français au cours du semestre écoulé.

Tenant compte de l'impact défavorable de ces réévaluations, pourtant cumulées à un résultat EPRA quant à lui en hausse, le **résultat net** consolidé du premier semestre s'établit à 5,73 millions EUR, en baisse importante par rapport à 22,24 millions EUR au 31/03/2023.



1.4 BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 MARS 2024

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
ACTIFS	775.759	786.469
Immobilisations incorporelles	428	236
Immeubles de placement	738.627	740.856
Autres immobilisations corporelles	448	49
Actifs financiers non courants	21.144	30.670
Actifs financiers courants	966	867
Créances commerciales	2.675	5.556
Trésorerie	3.151	5.423
Autres actifs courants	8.320	2.811
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	775.759	786.469
Capitaux propres	423.134	444.763
Dettes financières non courantes	225.362	262.670
Autres passifs financiers non courants	4.014	2.806
Passifs d'impôts différés	6.085	6.085
Dettes financières courantes	103.090	57.829
Autres passifs courants	14.074	12.316
Passifs	352.624	341.706
IFRS NAV (EUR/action)	64,15	67,43
EPRA NTA (EUR/action)	61,88	63,59
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	44,9%	44,0%
EPRA LTV	44,8%	43,4%

ACTIFS

Les actifs de la Société sont constitués à 95% du portefeuille d'**immeubles de placement**, dont la juste valeur totale s'élève à 738,6 millions EUR au 31/03/2024 (vs 740,8 millions EUR au 30/09/2023). 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 **immobilisations incorporelles** regroupent les frais d'acquisition et d'implémentation du nouvel outil de gestion locative et comptable mis en place par la Société ; tandis que les **autres immobilisations corporelles** reprennent principalement les frais d'aménagement locatifs des nouveaux locaux réalisés au siège social de Gosselies (Belgique).

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 (20,7 millions EUR), tandis que les **actifs financiers courants** reprennent ces instruments à valeurs positives dont l'échéance intervient à moins d'un an (1,0 million EUR).

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 2,7 millions EUR au 31/03/2024, 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 finances de la Société dans un contexte de taux d'intérêt élevés.

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 31/03/2024, le total des **capitaux propres** s'établit à 423,1 millions EUR, en baisse par rapport aux 444,8 millions EUR enregistrés au 30/09/2023. Cette baisse est liée à la distribution du dividende de 27,4 millions EUR intervenue en février 2024, en partie compensée par le résultat de 5,7 millions EUR généré sur la période écoulée. Sur cette base, la **valeur intrinsèque IFRS par action** s'établit à 64,15 EUR (vs 67,43 EUR au 30/09/2023) tandis que l'**EPRA NTA par action** s'élève à 61,88 EUR (vs 63,59 EUR au 30/09/2023).

Au niveau des **passifs**, les dettes financières (non courantes et courantes) s'élèvent à 328,5 millions EUR (vs 320,5 millions EUR au 30/09/2023).

La hausse des dettes financières provient du paiement au cours du mois de février 2024 du dividende de l'exercice précédent, en partie compensée par la trésorerie nette positive générée durant les 6 premiers mois de l'exercice.

Ces dettes financières sont composées de différents types de financement :

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
Crédits bancaires	224.200	223.749
Billets de trésorerie	42.500	34.750
Medium Term Notes	30.500	30.500
Emprunts obligataires	25.000	25.000
Crédits d'investissements	1.811	2.121
Dettes financières IFRS 16	4.441	4.379
Dettes financières totales	328.451	320.499

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 de Genva, Châtelineau et Hannut (Belgique). 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. 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 belge, français et espagnol.

Les **dettes financières courantes** intègrent principalement 50 millions EUR de dettes bancaires, 10 millions EUR d'émission obligataire et 42,5 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 (**EPRA LTV**) consolidé s'élève à 44,8% au 31/03/2024, en légère hausse par rapport aux 43,4% du 30/09/2023, liée principalement à la distribution du dividende de l'exercice 2022/2023 intervenue en février 2024.

1.5 DONNÉES CONSOLIDÉES PAR ACTION

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	31/03/2024	31/03/2023	30/09/2023
Résultat EPRA	2,72	2,65	5,46
Résultat net	0,87	3,37	5,13
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	423.134	433.195	444.763
VAN IFRS par action (EUR)	64,15	65,68	67,43
Retraitements :			
Impôts différés (000 EUR)	6.085	6.437	6.085
Juste valeur des instruments financiers (000 EUR)	-20.632	-29.514	-31.149
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-428	0	0
EPRA NTA (000 EUR)	408.159	410.118	419.699
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA par action (EUR)	61,88	62,18	63,63

1.6 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Aucun évènement marquant n'est intervenu au cours de la période concernée.

1.7 EVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS APRÈS LE 31 MARS 2024

Aucun évènement 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 2023. Ascencio veille à prendre les mesures et respecter les procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

1.9 PERSPECTIVES

La stratégie menée par Ascencio et sa bonne gestion du portefeuille lui permettent une fois encore de réaliser des résultats opérationnels solides dans un environnement pourtant en constante évolution.

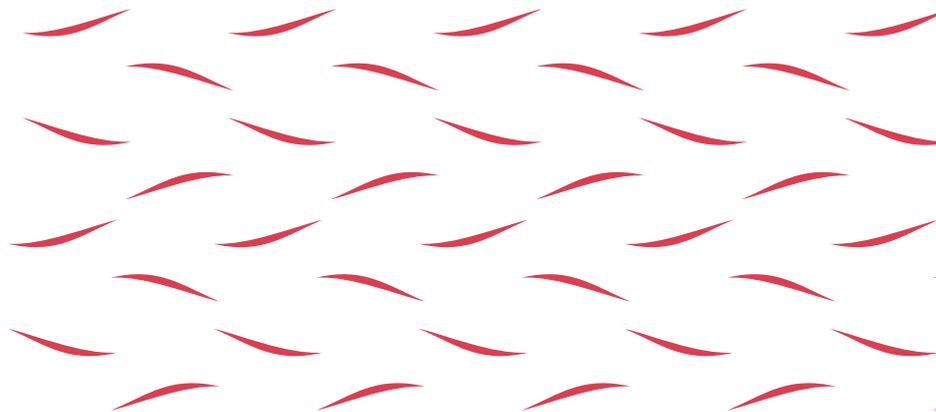
Ascencio compte dès lors continuer à faire preuve d'agilité tant dans la gestion de la relation avec ses clients-locataires qu'au niveau du développement de ses équipes et de ses processus de fonctionnement.

Cela passera notamment par :

- la recherche de collaborations « win-win » avec ses locataires dans le cadre de la mise en place de sa politique de gestion environnementale du portefeuille ;
- la poursuite du développement de ses outils informatiques mené depuis plus d'un an par la Société, tant au niveau de la finalisation de l'implémentation de son nouveau système de gestion intégré que de la recherche d'outils complémentaires pour développer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier ;
- la capacité à saisir des opportunités, tant à l'acquisition qu'à la cession, tout en maintenant un bon équilibre bilantaire.

Par ailleurs, la préservation d'une structure financière solide, d'un ratio d'endettement sous contrôle et d'une forte position de liquidité par la sécurisation de ses sources de financement restent au centre de l'attention de la Société.

Enfin, compte tenu des bonnes 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 Monsieur Roderick Scrivener MRICS ;
- Cushman & Wakefield Belgium, représenté par Monsieur Ardalan Azari ;
- CBRE Belgium, représenté par Monsieur Pieter Paepen MRICS ;
- Cushman & Wakefield France, représenté par Madame Valérie Parmentier MRICS ;
- Jones Lang LaSalle France, représenté par Monsieur Pierre-Jean Poli MRICS-REV ;
- CBRE France, représenté par Madame Béatrice Rousseau MRICS ;
- Cushman & Wakefield Spain, 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 2024

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 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 récent 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 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 2024 s'élève à :

766.723.000 EUR

(Sept cent soixante-six millions sept cent vingt-trois 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.

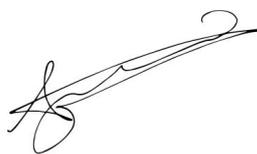
Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France et 2,9%/3,4%/3,9% pour les immeubles détenus en Espagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur arrondie du patrimoine immobilier d'Ascencio au 31 mars 2024 à :

734.208.000 EUR

(Sept cent trente-quatre millions deux cent et huit 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.

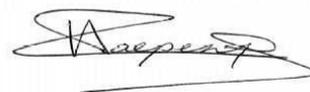
Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Ardalan Azari
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Koios Service Srl



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 MRICS-REV
Director
Jones Lang LaSalle France



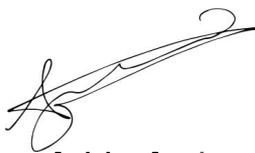
Signature électronique certifiée
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV
Directeur
CBRE Valuation
+33 06 08 18 40 02

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 2024, la valeur d'investissement à 257.458.960 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 246.066.101 EUR.



Ardalan Azari
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Koios Service Srl



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 2024, la valeur d'investissement à 185.113.305 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 174.990.339 EUR.



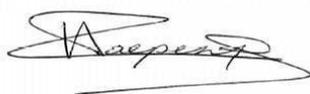
Roderick Scrivener MRICS
Co-Head of Valuation
Jones Lang LaSalle Belgium



Pierre-Jean Poli MRICS-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 2024, la valeur d'investissement à 324.151.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 313.152.000 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

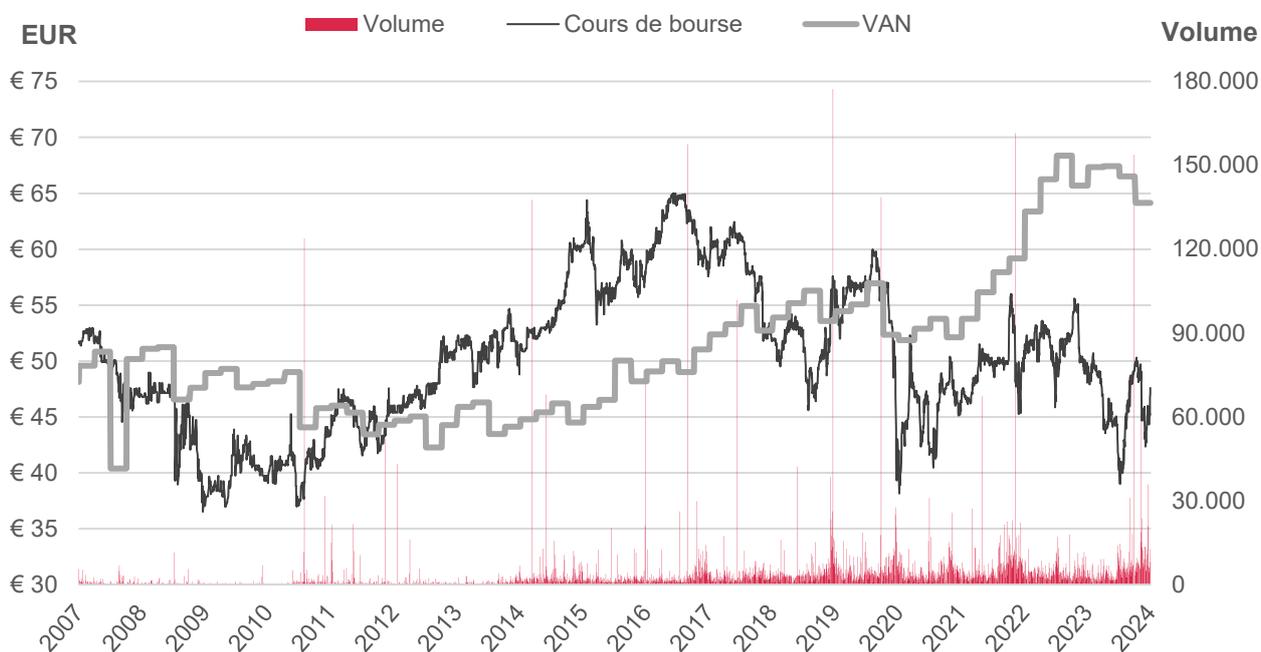
Malgré la reprise initiale de l'économie après la pandémie, la Belgique connaît toujours une incertitude accrue en raison des répercussions mondiales de la guerre en Ukraine, l'inflation ayant augmenté de manière significative. Nous avons constaté en Belgique, comme dans d'autres pays européens, une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

Alors que le coût de la dette a augmenté et que sa disponibilité a diminué, parallèlement à la remontée des rendements depuis des niveaux historiquement bas, le sentiment actuel des investisseurs s'en trouve affecté. La confiance dans le secteur bancaire est fragile, comme en témoignent les récentes mesures prises à l'encontre d'une série de banques, et devrait entraîner un nouveau ralentissement de l'endettement pour les investisseurs.

Compte tenu du fait que les conditions du marché peuvent évoluer rapidement en réponse à des changements politiques et économiques plus larges, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation, car il est important de comprendre le contexte du marché dans lequel l'opinion d'évaluation a été préparée.

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 Index¹.

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

Au 31/03/2024, le cours enregistré à la clôture des marchés s'élevait à 47,60 EUR (par rapport à 41,30 EUR au 30/09/2023). L'action Ascencio cotait donc à cette date avec une décote de 23,1% par rapport à l'EPRA NTA.

3.2 DIVIDENDE DE L'EXERCICE 2022/2023

L'assemblée générale du 31/01/2024 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 4,15 EUR par action pour l'exercice se clôturant au 30/09/2023. Ce dividende (coupon n°21) a été mis en paiement le 09/02/2024.

3.3 ACTIONNARIAT D'ASCENCIO SA

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	684.578	10,38%
Patronale Life SA	330.000	5,00%
Flottant	5.581.407	84,62%
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 RÉSUMÉS CONSOLIDÉS

4.1 BILAN CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2024

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
B Immobilisations incorporelles	428	236
C Immeubles de placement	738.627	740.856
(a) immeubles disponibles à la location	735.881	740.856
(b) projets de développement	2.746	0
D Autres immobilisations corporelles	448	49
E Actifs financiers non courants	21.144	30.670
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	760.647	771.811
II ACTIFS COURANTS		
B Actifs financiers courants	966	867
D Créances commerciales	2.675	5.556
E Créances fiscales et autres actifs courants	2.988	2.505
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.151	5.423
G Comptes de régularisation	5.331	305
TOTAL ACTIFS COURANTS	15.112	14.657
TOTAL DE L'ACTIF	775.759	786.469

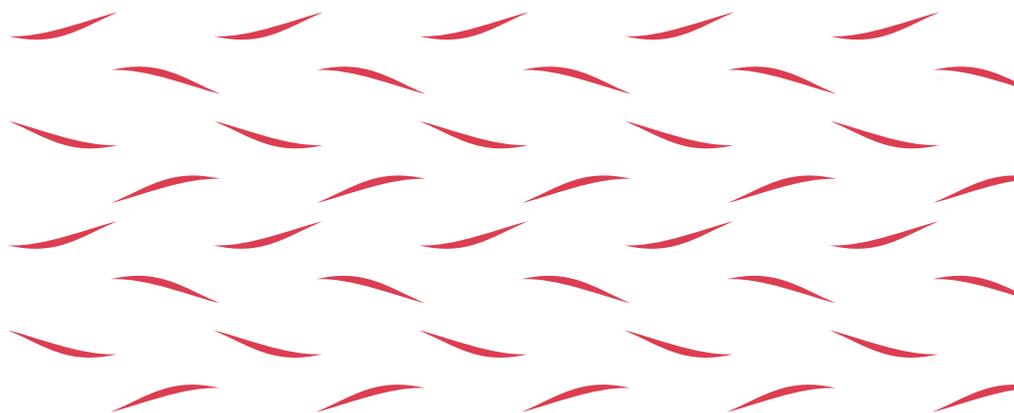
(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
CAPITAUX PROPRES		
I CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	423.135	444.763
A Capital	38.659	38.659
B Primes d'émission	253.353	253.353
C Réserves	125.392	118.945
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	65.109	63.696
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	22.486	22.803
m. Autres réserves	47.720	42.369
D Résultat net de l'exercice	5.731	33.806
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	423.135	444.763
PASSIF		
I PASSIFS NON COURANTS	235.460	271.561
B Dettes financières non courantes	225.362	262.670
a. Etablissements de crédit	175.420	222.791
c. Autres	49.941	39.879
C Autres passifs financiers non courants	4.014	2.806
F Passifs d'impôts différés	6.085	6.085
II PASSIFS COURANTS	117.164	70.145
B Dettes financières courantes	103.090	57.829
a. Etablissements de crédit	50.590	3.079
c. Autres	52.500	54.750
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.165	9.203
F Comptes de régularisation	6.909	3.113
TOTAL DU PASSIF	352.624	341.706
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	775.759	786.469



4.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2024

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		31/03/2024	31/03/2023
I	Revenus locatifs	26.349	25.066
III	Charges relatives à la location	-76	-155
RÉSULTAT LOCATIF NET		26.273	24.911
IV	Récupération de charges immobilières	438	469
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.415	6.416
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.575	-6.460
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-110	176
RÉSULTAT IMMOBILIER		26.441	25.511
IX	Frais techniques	-588	-644
X	Frais commerciaux	-228	-202
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-74	-143
XII	Frais de gestion immobilière	-1.259	-1.268
XIII	Autres charges immobilières	-154	-55
CHARGES IMMOBILIÈRES		-2.303	-2.312
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		24.138	23.200
XIV	Frais généraux	-2.434	-2.326
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	12	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		21.715	20.875
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1.898	7.438
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		19.818	28.313
XX	Revenus financiers	3	0
XXI	Charges d'intérêts nettes	-3.221	-2.889
XXII	Autres charges financières	-357	-332
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.517	-2.413
RÉSULTAT FINANCIER		-14.092	-5.635
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		5.726	22.678
XXV	Impôt des sociétés	4	-440
	Impôt des sociétés	-189	-174
	Impôts différés	194	-266
RÉSULTAT NET		5.731	22.238
	- Résultat net - Part du Groupe	5.731	22.238
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		0,87	3,37

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		31/03/2024	31/03/2023
I	RÉSULTAT NET	5.731	22.238
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	0	0
	RÉSULTAT GLOBAL	5.731	22.238
	Attribuable à - Part du Groupe	5.731	22.238
	- Intérêts minoritaires	0	0



4.3 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 MARS 2024

(000 EUR)	31/03/2024	31/03/2023
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	5.423	4.356
Résultat de l'exercice	5.731	22.238
Résultat financier	3.578	3.221
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-1	0
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	189	174
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	12.297	-4.611
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	1.898	-7.438
+/- Variation des actifs financiers non courants	10.517	-4
+/- Variation des passifs financiers non courants	0	2.413
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	-194	266
+ Amortissements	13	12
+ Réductions de valeur	62	140
Variation du besoin en fonds de roulement	-782	-2.522
+/- Variation des créances commerciales	2.819	1.728
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-483	-327
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-5.026	-4.906
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-1.888	-2.407
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	3.796	3.390
Impôts payés	-339	-347
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	20.673	18.153
- Acquisitions d'immeubles de placement	-7.254	0
- Projets en développement	0	-1.043
- Autres investissements	-609	-619
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	-192	-6
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-411	-18
+ Cessions d'immeubles de placement	8.333	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-132	-1.686
Variation nette des dettes financières	7.925	11.037
Remboursement des dettes financières IFRS 16	95	-28
Autres variations sur actifs et passifs financiers	118	346
Dividendes bruts payés	-27.373	-26.054
Charges financières décaissées	-3.578	-3.176
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-22.813	-17.875
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	3.151	2.948

4.4 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 »), domiciliée Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies (Belgique) est une société immobilière réglementée publique (« SIR ») de droit belge. Son exercice social court du 1^{er} octobre au 30 septembre. Les états financiers consolidés résumés de la Société clôturés au 31/03/2024 couvrent la période du 01/10/2023 au 31/03/2024. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 29/05/2024.

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 2023 (pages 179 à 188).

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 01/10/2021 pour une période de trois ans et arriveront donc à échéance au terme de l'expertise du portefeuille en date du 30/09/2024.

La méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers reste identique et est explicitée en détail aux pages 120 à 122 du Rapport Annuel 2023.

Au 31/03/2024, 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 la volatilité régnant actuellement sur les marchés, il est important de bien considérer la date à laquelle les évaluations ont été effectuées.



NOTE 2 Immeubles de placement

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
Immeubles disponibles à la location	735.882	740.856
Projets de développement	2.746	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	738.628	740.856

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 actifs (terrains ou immeubles) concernés par la réalisation (en préparation ou en cours) de travaux de rénovation lourde ou de redéveloppement. Les projets en cours de développement ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation EPRA du portefeuille.

1. Immeubles disponibles à la location

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	740.856	738.933
Investissements	610	1.381
Acquisitions	7.254	0
Cessions	-8.289	0
Transfert vers compte projets de développement	-2.742	0
Transfert du compte projets de développement	0	723
Variation de juste valeur	-1.807	-181
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	735.882	740.856

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

Les investissements, acquisitions et cessions 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)	31/03/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	320
Investissements	0	402
Transfert provenant des immeubles disponibles à la location	2.742	0
Transfert aux immeubles disponibles à la location	0	-723
Variation de juste valeur	4	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	2.746	0

La rubrique projets de développement enregistre au 31/03/2024 certaines surfaces du retail park de Couillet Bellefeur (Belgique), pour lequel un projet de redéveloppement lourd est actuellement en phase de préparation, ainsi que le site de Ghlin (Belgique) dont les surfaces, non commercialisables en l'état, devront faire l'objet d'un programme de démolition/reconstruction en vue d'une potentielle nouvelle affectation.

NOTE 3 Dettes financières

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
Dettes financières non courantes	225.362	262.670
a. Etablissements de crédit	175.420	222.791
c. Autres (Medium Term Notes et Bonds)	45.500	35.500
d. Autres - Dettes IFRS 16	4.441	4.379
Dettes financières courantes	103.090	57.829
a. Etablissements de crédit	50.590	3.079
c. Autres (Commercial papers et Bonds)	52.500	54.750
TOTAL	328.451	320.499

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 nouveaux financements (bancaire et institutionnel) pour un montant total de 50 millions EUR et une durée moyenne minimale de 3,6 années.

Au 31/03/2024, la répartition des dettes financières s'établit comme suit : 70% de dettes bancaires, 17% de dettes obligataires (y compris les émissions de Medium Term Notes) et 13% de dettes de billets de trésorerie. À cette date, la Société dispose de 143,5 millions EUR de lignes de crédit non utilisées, dont 42,5 millions EUR sont réservées pour le back-up des émissions en cours de billets de trésorerie (vs 119,0 millions EUR dont 34,8 millions EUR de back-up au 30/09/2023).

NOTE 4 Instruments financiers

Au 31/03/2024, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 72,3% d'emprunts à taux flottant (contre 70,7% au 30/09/2023). 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 34 contrats IRS (Interest Rate Swap) portant sur un montant notionnel global de 518 millions EUR, dont 243 millions EUR étaient effectifs au 31/03/2024 et 275 millions EUR seront effectifs à une date ultérieure (contre respectivement 31 contrats pour un total de 438 millions EUR, dont 208 millions EUR effectifs au 30/09/2023).

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 31/03/2024, tenant compte de ces instruments de couverture et du total des dettes à taux fixes d'un montant de 89,8 millions EUR, le ratio de couverture de la Société est de 90,3% (par rapport à 95,0% au 30/09/2023).

NOTE 5 Dividende

Au cours du semestre écoulé, la Société a distribué un dividende de 4,15 EUR brut par action (2,905 EUR net par action) au titre de rémunération de l'exercice 2022/2023. Ce dividende s'élève à un montant total de 27,4 millions EUR pour le total des 6.595.985 actions émises par la Société.

NOTE 6 Information sectorielle au 31 mars 2024

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

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Total	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Revenus locatifs	14.859	14.126	10.517	10.091	973	849	26.349	25.066
Charges relatives à la location	-33	-34	-43	-121	0	0	-76	-155
RÉSULTAT LOCATIF NET	14.827	14.092	10.473	9.971	973	849	26.273	24.911
Récupération de charges immobilières	275	398	147	72	16	-1	438	469
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.600	3.608	2.678	2.713	138	94	6.415	6.416
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.725	-3.656	-2.702	-2.710	-148	-94	-6.575	-6.460
Autres recettes et dépenses relatives à la location	82	93	-41	82	-151	0	-110	176
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.059	14.536	10.555	10.128	827	848	26.441	25.511
Frais techniques	-521	-597	-56	-47	-11	0	-588	-644
Frais commerciaux	-155	-150	-73	-52	0	0	-228	-202
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-60	-76	-14	-16	0	-51	-74	-143
Frais de gestion immobilière	-822	-843	-431	-418	-6	-6	-1.259	-1.268
Autres charges immobilières	-132	-48	-21	-5	-1	-2	-154	-55
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.690	-1.715	-595	-539	-18	-58	-2.303	-2.312
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.369	12.821	9.960	9.589	809	789	24.138	23.200
Frais généraux	-2.152	-2.045	-269	-263	-13	-17	-2.434	-2.325
Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	12	0	0	0	12	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.216	10.776	9.703	9.326	796	772	21.715	20.875
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0	0	0	0	0	1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3.545	6.911	-5.926	1.327	482	-800	-1.898	7.438
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	14.763	17.687	3.777	10.653	1.278	-28	19.818	28.313
Revenus financiers	3	0	0	0	0	0	3	0
Charges d'intérêts nettes	-2.944	-2.651	-277	-238	0	0	-3.221	-2.889
Autres charges financières	-333	-303	-22	-28	-2	-1	-357	-332
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.517	-2.413	0	0	0	0	-10.517	-2.413
RÉSULTAT FINANCIER	-13.791	-5.368	-299	-267	-2	-1	-14.092	-5.635
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	972	12.320	3.478	10.387	1.277	-28	5.726	22.678
Impôts	41	0	-37	-440	0	0	4	-440
RÉSULTAT NET	1.013	12.320	3.441	9.947	1.277	-28	5.731	22.238

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

4.5 RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Ascencio SA pour le semestre clôturé le 31 mars 2024

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 2024, 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 6.

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 775 759 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du Groupe) de la période s'élève à 5 731 (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 Benjamin Henrion



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 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 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 2024	13 août 2024 (17h40)
Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2024	28 novembre 2024 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2023/2024	31 janvier 2025 (14h30)

8. FICHE INFORMATIVE

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	DELOITTE Réviseurs d'entreprise représenté par Benjamin Henrion
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

AUORE 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 450.000 m² et générant des loyers supérieurs à 50 millions EUR par an. Ascencio SA est cotée sur Euronext Brussels. Sa capitalisation boursière s'élève à 320 millions EUR au 31/03/2024.

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 2023 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/03/2024	31/03/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	21.715	20.875
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	26.349	25.066
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	82,4%	83,3%

Coût moyen de l'endettement

		31/03/2024	31/03/2023
Revenus financiers (rubrique XX) (000 EUR)		3	0
Charges nettes d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		3.221	2.889
Intérêts sur dette de location (IFRS 16)		-95	-77
Commissions de non-utilisation de crédits		274	255
Frais de mise en place des crédits		45	42
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	3.449	3.109
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	319.426	326.636
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	= A / B	2,16%	1,90%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/03/2024	30/09/2023
Dettes financières à taux fixe		89.811	92.573
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS payeurs		223.000	208.000
Dettes financières à taux fixe transformées en dettes à taux variable via des IRS receveurs		-20.000	0
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	292.811	300.573
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		31.500	15.798
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	324.311	316.371
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	90,3%	95,0%

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

		31/03/2024	31/03/2023
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	17.952	17.480
EPRA Earnings per share (EUR)		2,72	2,65
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%	16,72%
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.	17,30%	16,15%
		31/03/2024	30/09/2023
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.	441.102	452.106
EPRA NRV per share (EUR)		66,87	68,54
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.	408.159	419.463
EPRA NTA per share (EUR)		61,88	63,59
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.	424.964	450.498
EPRA NDV per share (EUR)		64,43	68,30
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.	6,76%	6,39%
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.	6,82%	6,47%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	1,42%	2,12%
EPRA LTV	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport à ses valeurs de marché de ses actifs	44,78%	43,40%