

## Sommaire



LETTRÉ AUX  
ACTIONNAIRES

03



RAPPORT DE GESTION

14

A · Chiffres clés

15

# Lettre



*Un dividende  
en hausse pour*

Chers actionnaires,

Nous sommes très heureux de clô

# À propos



## a. Profil



**442.454 m<sup>2</sup>**



**748,6** MILLIONS EUR

3 PAYS D'AC  
**Belgique**  
**France**

COTÉE SUR  
EURONEXT

DEPUIS  
**2007**

320 MILLIONS EUR

97,8 %

## Notre focus :

### commerces alimentaires

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES COMMERCES DE PÉRIPHÉRIE

#### — RETAIL PARKS



Mixité commerciale



Bon taux de conversion



Accessibilité en périphérie

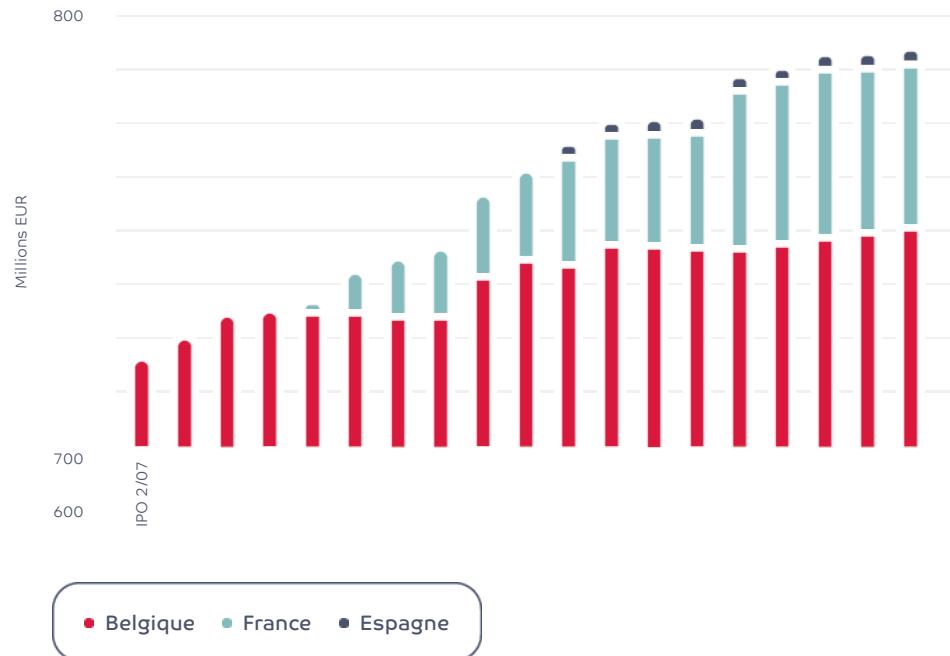


Grandeur et flexibilité des surfaces commerciales

1. Ascencio est une Société Immobilière Réglementée publique de droit belge ("SIRP") soumise à la loi du 12 mai 2014 modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et à son Arrêté Royal du 13 juillet 2014 modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatifs aux sociétés immobilières réglementées ("loi SIR").

Évolution

Croissance d'



brut par action



\* Pour 2023/2024, il s'agit de la pro

### Nos valeurs



Connected

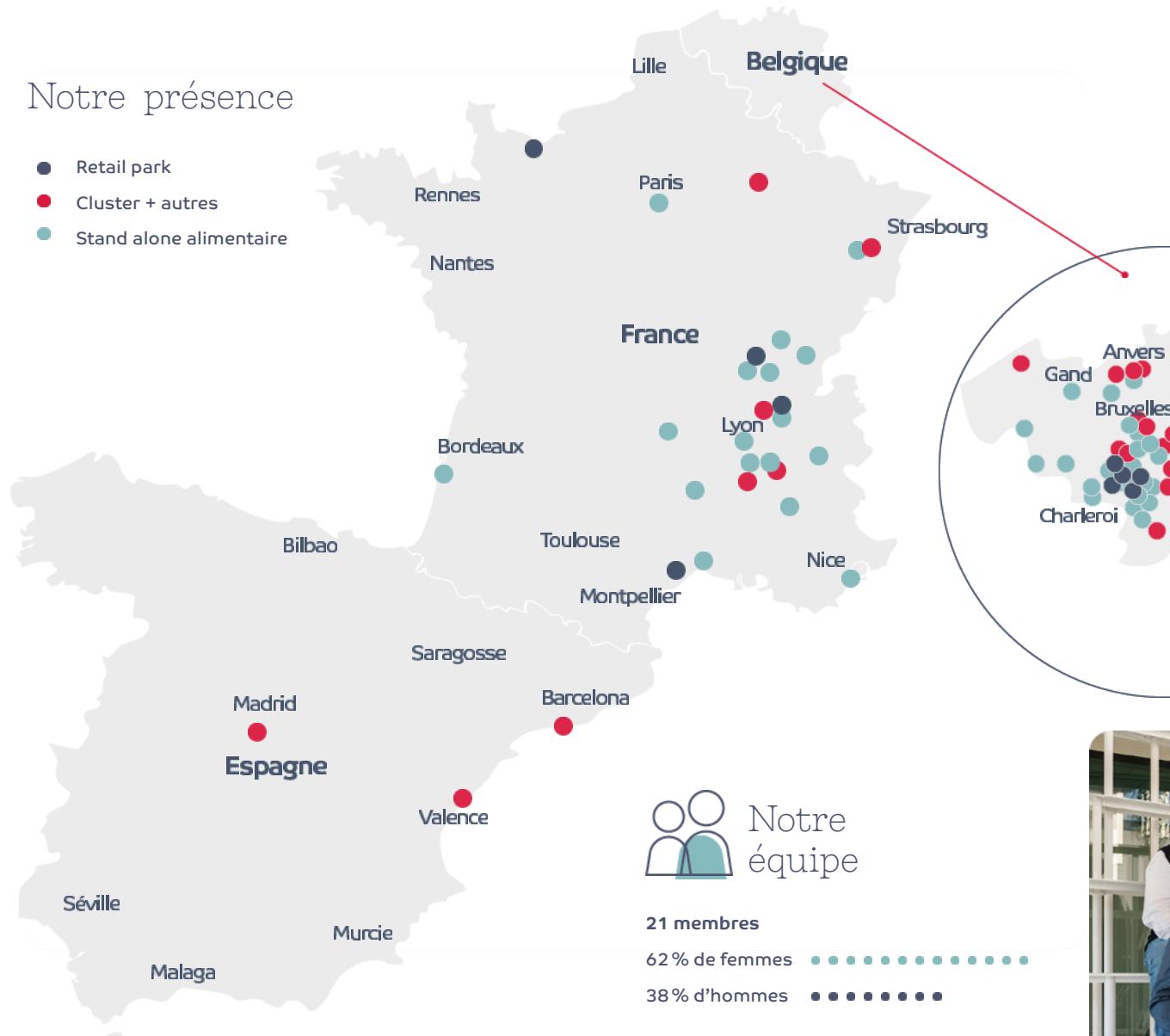


Ambition

De croissance, tout en respectant les cycles du marché

## Notre présence

- Retail park
- Cluster + autres
- Stand alone alimentaire



## b. Historique

2024

2023

2022

2015

2014

2016

2011  
2012

2013



2021

- Réalisation d'une première émission de placement privé pour un montant

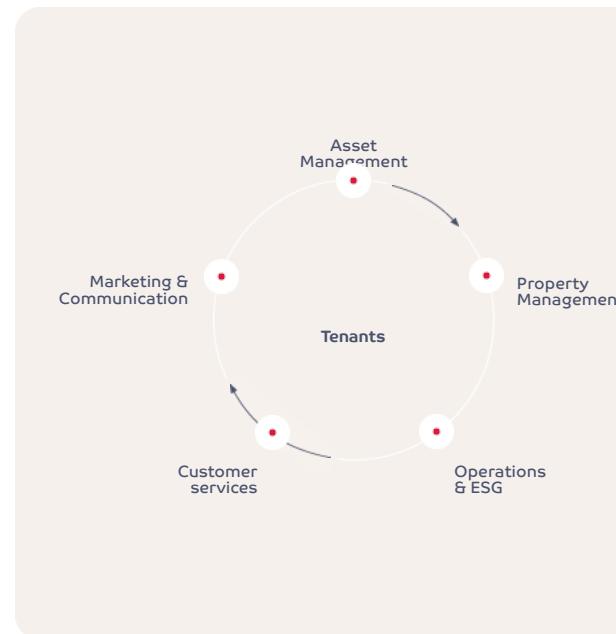


## c. Stratégie

### Constitution & gestion d'un portefeuille immobilier

#### GESTION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE CLIENT

En vue d'assurer la pérennité de ses revenus, Ascencio a maintenu dans la durée le plus haut taux d'occupation



GESTION D'UNE STRATÉGIE RAISONNÉE



## DE CROISSANCE

Les nouveaux investissements sont en ligne avec la stratégie de croissance et doivent en outre offrir des perspectives financières ayant un caractère durable.

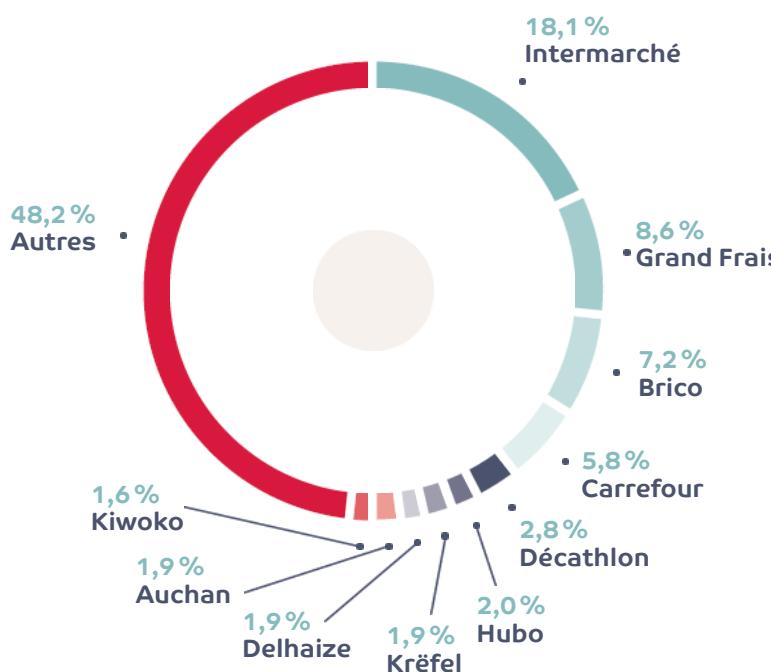
02

# Rapport

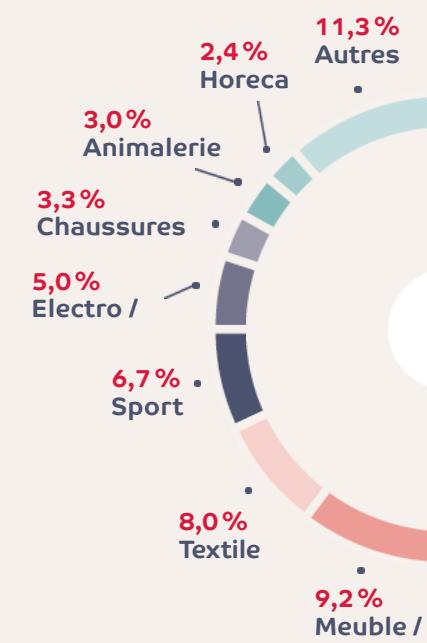


## a. Chiffres clés

## Top 10



## Répartition



30/09/2024

30/09/2023

## DONNÉES IMMOBILIÈRES

Juste valeur des immeubles de placement (000 EUR)

748.621

740.856

## BILAN CONSOLIDÉ

Capitaux propres (000 EUR)

1. Pour 2023/2024, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2025.

2. Sur base d'un précompte mobilier de 30%.

3. Ratio d'endettement calculé conformément à l'Arrêté Royal du 12 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 22 avril 2019, relatif aux CIR.

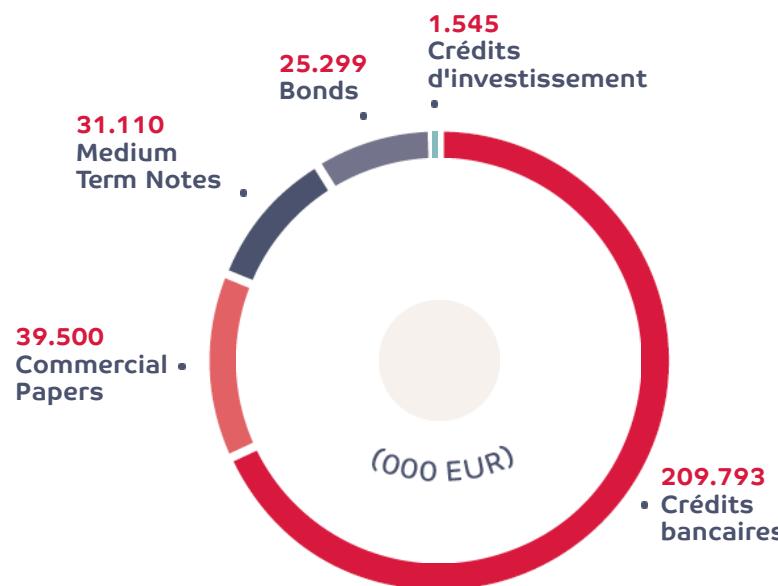
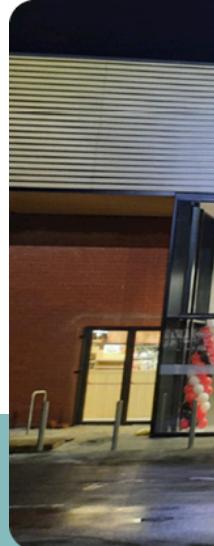
des locataires

sectorielle

Répartition  
de la detteRENDEMENT BRUT  
DES IMMEUBLES

(000 EUR)

Valeur d'investissement

Ascencio détient au  
gique, en France et e

Sa juste valeur s'élève à 748,6 millions EUR au 30/09/2024 contre 740,9 millions EUR un an plus tôt.

Superficie (m<sup>2</sup>)

Sur base des loyers contractuels en cours au 30/09/2024, le loyer moyen du portefeuille

	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Belgique	274.137	290.577	407.371	404.493	7,1%	Age des

Rendement brut (%)

30/09/2024	30/09/2023
7,1%	Age des

s'élève à 123 EUR/m<sup>2</sup> dont: 107 EUR/m<sup>2</sup> sur la Belgique, 150 EUR/m<sup>2</sup> sur la France et 167 EUR/m<sup>2</sup> sur l'Espagne.

71 %

bâtiment

## b. Activité

### Contexte

une forte tendance à la polarisation, pourraient mener à la mise en place de politiques protectionnistes défavorables à la

## ACQUISITION & CESSION

La Société a par ailleurs poursuivi une gestion dynamique de son portefeuille. Au total, 25 transactions ont été conclues (10 nouveaux baux et 15 baux renouvelés), portant sur plus de 21.000 m<sup>2</sup> de surface locative et 2,5 millions EUR de loyers annuels, repré-

Ascencio a en outre conclu ou renouvelé 12 baux de courte durée principalement pour garder une flexibilité d'occupation dans les immeubles concernés à court terme par des projets de réno-

TAUX  
D'OCCUPATION  
EPRA

30/09/2024

30/09/2023

△

Au cours de l'année écoulée, Ascencio a travaillé à la rotation de son portefeuille en réalisant:

de l'immeuble;

## POLITIQUE ESG

## Résultats annuels consolidés

1. Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du rapport financier.

Les revenus locatifs s'établissent à 53,3 millions EUR, en hausse

Les charges immobilières augmentent de 4,4% (4,8 millions E)

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023	Δ

03 RAPPORT DE GESTION

de 3,9 % par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like équivalent à 4,7 %). Ils se répartissent, par pays de la manière suivante :

Belgique	29.831	56 %	28.638	56 %	4,2 %
France	21.538	40 %	20.608	40 %	4,5 %
Espagne	1.975	4 %	2.076	4 %	-4,8 %

4,6 millions EUR) du fait d'une hausse des charges sur immeubles non loués liée à la prise en compte de taxes non récurrentes des surfaces inoccupées, partiellement compensée par une baisse des frais de réparation des sites.

## Bilan consolidé

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>ACTIFS</b>	<b>780.658</b>	<b>786.46</b>

ACTIF

## L'actif du bilan de la Société

## Immeubles de placement

En Belgique, la valeur du patrimoine a augmenté positivement du fait d'une croissance de 7,2 millions EUR (+7,2 millions EUR) et de

## Données consolidées par action

30/09/2024 30/09/2023



des immeubles disponibles à la location vers la rubrique des projets de développement (+5,5 millions EUR), dans la perspective des travaux lourds qui y seront réalisés après réception des permis dont les

Les actifs détenus en vue de la vente intègrent l'immeuble situé à Ghlin (Belgique) pour lequel un compromis de vente sans condition a été signé. La cession de cet actif, abritant anciennement un su-

Capi

**NOMBRE D'ACTIONS**

Nombre total d'actions existantes	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

Autres recettes et frais d'exploitation	0	1
---	---	---

RESULTAT EPRA PAR ACTION	0	1
--------------------------	---	---

## Proposition d'affectation du résultat

**PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)****A RÉSULTAT NET**

\* Selon l'article 13,§1<sup>er</sup>, al.1<sup>er</sup> de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2017.

**30/09/2024****Résultat EPRA consolidé par action (EUR)**

1. Pour 2023/2024, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 29 octobre 2024.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR:

## OBIGATION DE DISTRIBUTION (ARTICLE 7:2012 MODIFIÉ PAR AR DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR)

## RÉSULTAT NET STATUTAIRE

(+) Amortissements


(\*) Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

Le tableau ci-après présente les capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations:

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023

Financements  
& couvertures de taux

Au terme des deux derniers exercices, l'endettement financier de la Société se répartit de la manière suivante :

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023	
	non courant	courant	non courant	courant

Afin de limiter la volatilité de ses charges financières, Ascencio

- la liquidation de 2 IRS du portefeuille existant, d'un mo-



dispose d'un portefeuille d'instruments de couverture sous forme de contrats d'échanges de taux ("IRS") et le gère de manière à se conformer à sa politique de couverture. Tenant compte du nouvel

notionnel total de 20 millions EUR et actifs entre 2024 et La soulté perçue a été intégralement réinvestie dans l'acquisition de 2 nouveaux IRS sur la période 2024 à 2031, compre

Millions EUR

09/2024

- Corridor objectif ratio de couverture
- De (pe)

300

250

tissement en procédant au refinancement des lignes de crédit arrivant

ments de crédit. 3 nouvelles lignes de type "revolving" de

## c. Déclaration

Gouvernance d'entreprise	34
Structure de gestion de la Société	35



## Structure de

CONSEIL D'ADMINISTRATION

DIRIGEANTS EFF

## Gouvernance d'entreprise

Ascencio SA succ  
(France - Statut)

- SCI Saint Aunès Re
- SCI Echirolles Grug
- SCI du Mas des Abe

- Arrête les orientations stratégiques de la Société
- Surveille activement la qualité de la gestion et sa conformité à la stratégie

• Sous la surveillance, veillent à la qualité de gestion, du fonctionnement interne, de la conformité



# Structure de l'actionnariat



L'administrateur statutaire unique et son organe :

# le conseil d'administration

MONTANT DISTRIBUÉ

## MISSION ESG

La mission ESG du conseil d'administration se centre sur

Plus précisément, dans le cadre de l'évolution des exigences



## 03

RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
D. RAPPORT IMMOBILIER  
E. RAPPORT ESG

F. EPRA  
G. ASCENCIO EN BOURSE  
H. PERSPECTIVES

## FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique se

1. En personne physique ou via la SRL CAI.

tion du comité de nomination et de rémunération, a concrètement contribué à assurer la bonne gouvernance de l'entreprise. Chaque administrateur a rempli son rôle de manière approfondie et constructive.

### NOM

Carl Mestdagh

### QUALITÉ

Président du conseil d'administration et administrateur statutaire non exécutif

## ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE

- établit des relations étroites, selon les cas, avec l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs, en leur apportant soutien et conseils.

**LES ADMINISTRATEURS****CARL MESTDAGH**

**Président du conseil  
d'administration, non exécutif**

**SERGE FAUTRÉ**

**Vice-Président, non exécutif**

**VINCENT H. QUERTC**

**Administrateur-délégué  
Ascencio SA**

1. Via la SRL CAI.

**LAURENCE DEKLERCK****PATRICK TACQ****STÉPHANIE BONIFAC**

## OLIVIER BEGUIN

Administrateur non exécutif



JEAN-LOUIS WATRICE

## Administrateur non exécutif, indépendant

Zwanenlaan 28

2610 Wilrijk

## Administrateur non exécutif, indépendant

Avenue des Chênes 19/A

1180 Uccle

## Administrateur non exécutif, indépendant

Avenue de Brigode

59650 Villeneuve D'

## LE COMITÉ DE NOMINATION

- mener, sous la direction de son Président, le processus

# Les comités

## ET DE RÉMUNÉRATION

Le comité de nomination et de rémunération est composé de trois administrateurs non exécutifs : Carl Mestdagh, Laurence Deklerck

cherche de candidats, le cas échéant, avec l'aide de consultants et examiner les candidatures présentées par les actionnaires, les administrateurs, ou par toute autre personne, ainsi que candidatures spontanées ;

## Q3 RAPPORT

A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
D. RAPPORT IMMOBILIER  
E. RAPPORT ESG

F. EPRA  
G. ASCENCIO EN BOURSE

H.  
I.  
J.  
K.  
L.  
M.  
N.  
O.  
P.  
Q.  
R.  
S.  
T.  
U.  
V.  
W.  
X.  
Y.  
Z.

### Politique de diversité

- **PHILIPPE SCHEIRLINCKX<sup>3</sup>**  
Director Asset Management & Acquisitions

Philippe Scheirlinckx a rejoint Ascencio en 2017.

- **BERNARD SERGEANT<sup>4</sup>**  
Director Operations & ESG

Bernard a rejoint Ascencio en 2022.

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

<sup>3</sup>. Pour la SRL Philippe Scheirlinckx.

L'objectif de cette Politique est d'assurer la diversité sous toutes

**DIVERSITÉ AU SEIN DU COMITÉ EXÉCUTIF**

## Rapport de rémunération

## RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS D'ASCENCIO MANAGEMENT SA

### PROCESSUS DÉCISIONNEL

### PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONTRATS

La Société n'a pas conclu de contrat avec les membres du conseil d'administration. Les administrateurs non exécutifs ont un mandat d'indépendant et sont nommés par l'assemblée générale.

Rémunération variable à court terme  
du Chief Executive Officer

Critères



## 03 RAPPORT DE GESTION

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

I.ICE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

En application des principes qui précèdent et sur proposition du

Les critères non financiers peuvent varier d'année en ann

### Rémunération variable à moyen terme

Rémunération variable à moyen terme cible

**Les frais divers et avantages en toute nature : Ascencio en charge les frais opérationnels raisonnablement exposés Chief Executive Officer dans l'exécution de ses missions, su**

Critères	Méthode d'évaluation
Mise en œuvre de la	Critères qualitatifs, financiers et quantitatifs

comité de nomination et de rémunération, la rémunération variable se compose de deux parties:

fonction des priorités et couvrent typiquement des domaines qui peuvent être catégorisés comme projets d'efficacité, de leadership et d'initiatives. Ces objectifs sont détaillés chaque année dans le rapport.

## AUTRES RÈGLES LIÉES À LA RÉMUNÉRATION VARIABLE DU CEO ET DES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

### PAIEMENT DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE

L'article 7:91, alinéa 2, du Code des Sociétés et Associations

## Rapport de rémunération

Rémunération fixe annuelle

Jetons de pré

### CONTRIBUTION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION À LA STRATÉGIE D'ENTREPRISE, AUX INTÉRêTS À LONG TERME ET À LA CRÉATION DE VALEUR DURABLE AU

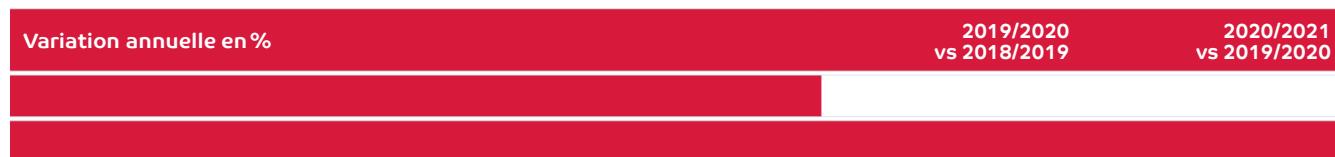
indépendant des administrateurs non exécutifs, Ascencio d'avis que l'octroi (d'une partie) de la rémunération en actions contribuerait pas nécessairement à l'objectif du Code 2020 d'

sur l'exercice 2023-2024



**RÉMUNÉRATION DU COMITÉ EXÉCUTIF –  
PERFORMANCE 2023/2024**

## VARIATION ANNUELLE DE LA RÉMUNÉRATION GLOBALE



## RÉMUNÉRATION VARIABLE À MOYEN TERME

Le montant de la rémunération variable à moyen terme est déterminé en fonction de la réalisation d'objectifs communs quantita-

(en EUR)

Rém

CEO

Vincent H. Querton

\* Comprend rémunération brute et frais forfaitaires.

\*\* Comprend bonus et CCT 90.

\*\*\* Rémunération totale au sens de l'article 3:6 § 3 1° du Code des Sociétés et

Le ratio entre la rémunération la plus haute du comité exécutif et la plus basse parmi les collaborateurs, exprimée sur base d'un

Total CEO

## Règlement des conflits d'intérêts

### IV. MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SO-

dispositions légales en matière de conflits d'intérêts), Asso

## CIÉTÉS ET ASSOCIATIONS (ARTICLES 7:96 ET 7:97)

Application de la procédure visée à l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations

SA estime néanmoins nécessaire que cet administrateur générale aux autres administrateurs avant la délibération du d'administration :

## Contrôle interne

## 03 RAPPORT DE GESTION

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

E. EXERCICE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

F. EPRA

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

## RÈGLES PRÉVENTIVES

## INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

## COMPLIANCE OFFICER

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect des lois, réglementations et règles de conduite applicables à la Société, en

## POLITIQUE D'INTÉGRITÉ

La politique d'intégrité d'Ascencio est un volet impo

## DES ABUS DE MARCHÉ

En application du règlement européen<sup>7</sup> (ci-après "le Règlement") et de la loi<sup>8</sup> (ci-après la "Loi") relatives aux abus de marché, la Société

Une information privilégiée est une information à caractère clé qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, la Société, un ou plusieurs instruments finan-

total administrateurs

### LISTE D'INITIÉS

Le compliance officer établit et tient à jour une liste de toutes les

### PÉRIODES FERMÉES ET D'INTERDICTION

Outre les interdictions visées ci-dessus, les dirigeants ne peuvent

<sup>7</sup>. Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relatif aux abus de marché et abrogeant la directive 2003/40/CE du Parlement européen et

Ainsi conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SA, l'ad-

Le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en

Le processus de gestion des risques doit permettre l'identification et l'appréhension des aléas positifs ou négatifs des facteurs qui affectent les activités ou la stratégie de la Société.

**ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION (OPA)**

ministre statutaire unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

- a. dix-neuf millions sept cent quatre-vingt-sept mille neuf cent

cas être augmenté d'un montant supérieur au montant des différentes autorisations visées ci-dessus en matière de capital autorisé.

## d. Rapport immobilier

Marché immobilier  
du retail

69

9 %





## Table des matières

<i>Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Belgique</i>	3
Contexte économique	3
Marché du retail – Prise en location – Take-up	3
Vacance locative	5
Valeurs locatives	5
E-commerce en Belgique	6
Marché de l'investissement et perspectives	6
Rendements primés	8
<i>Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Espagne</i>	10
Contexte économique	10
Marché de l'occupation – Centre commerciaux et parcs de vente au détail	11
Marché de l'occupation – Rue commerçante	12
Stock des centres commerciaux	13
E-Commerce	14
Marché de l'investissement	16
<i>Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - France</i>	21
Contexte économique	21
<b>Marché du retail – Prise en location – Take-up</b>	<b>22</b>
Impact de l'inflation et performances du commerce de détail	22
Évolution des formats de distribution et comportement des consommateurs	22
Fréquentation des centres-villes et perspectives pour 2024	22
Dynamique des centres commerciaux en 2024	23
Perspectives d'ouverture pour 2024 : centres commerciaux et parcs d'activités	24
<b>E-commerce en France</b>	<b>25</b>
Marché de l'investissement et perspectives	26

## Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Belgique

### Contexte économique

Indicateurs économiques (en%)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIB en volume (% de variation annuelle)	2,2	-5,3	6,9	3,0	1,4	1,3
Taux de chômage harmonisé	5,4	5,6	6,3	5,6	5,5	5,8
Inflation IPCH (% de variation)	1,4	0,7	2,4	9,6	4,0	3,2

Le paysage économique belge au deuxième trimestre 2024 se caractérise par un mélange d'optimisme prudent et de défis sous-jacents. Alors que nous avançons dans cette année électorale, souvent associée à une incertitude économique accrue, l'économie belge devrait croître modestement. La croissance du PIB pour 2024 a été révisée à la baisse par rapport aux prévisions précédentes à 1,31%, avec une légère hausse à 1,54% attendue en 2025. Cette progression lente mais régulière survient alors que des préoccupations concernant la dette publique du pays persistent. Malgré une inflation élevée qui a contribué à réduire le ratio de la dette publique en 2022, les projections indiquent que sans changements politiques significatifs, la dette publique pourrait atteindre 130% du PIB d'ici 2030.

En juin 2024, la Banque centrale européenne (BCE) a réduit les taux d'intérêt pour la première fois depuis près d'un an, en réponse à un ralentissement de l'inflation dans la zone euro. Cependant, en Belgique, l'inflation a de nouveau augmenté au premier semestre 2024, avec un taux estimé à 3,23% pour l'année. L'inflation devrait approcher l'objectif de 2% de la BCE d'ici 2025. Cette récente hausse de l'inflation belge complique la tâche de la BCE, nécessitant une surveillance étroite des tendances des prix dans les mois à venir avant d'envisager une nouvelle réduction des taux.

Le taux de chômage en Belgique, qui était d'environ 5,5% en 2023, a récemment augmenté à 5,8% et pourrait continuer à croître. La guerre en Ukraine perturbe l'économie mondiale, impactant la Belgique avec une hausse de 20% des prix de l'énergie et des problèmes significatifs de chaîne d'approvisionnement. Ces défis ont conduit à des licenciements et à davantage de faillites alors que les entreprises peinent à survivre. Des conditions de financement plus strictes et une incertitude économique aggravent encore la hausse du chômage, créant un marché du travail difficile en Belgique.

La confiance des consommateurs est également restée faible tout au long du premier semestre 2024, les premiers mois enregistrant une baisse significative. Cela était principalement dû aux inquiétudes concernant la situation économique générale et l'augmentation du coût de la vie, en particulier de l'énergie. Malgré une certaine stabilité des chiffres globaux de l'inflation, la hausse des prix des denrées alimentaires continue de peser sur les budgets des ménages. Cette combinaison de facteurs a conduit à une attitude de prudence chez les consommateurs belges, affectant encore le marché de l'emploi dans le commerce de détail.

### Marché du retail – Prise en location – Take-up

Après une année 2022 impressionnante, avec un record de 516.000 m<sup>2</sup> sur environ 1.000 opérations, la demande de locaux commerciaux en 2023 est de retour à un niveau en ligne avec la moyenne annuelle des années précédentes, totalisant un take-up de 419.000 m<sup>2</sup> sur environ 880 opérations finalisées.

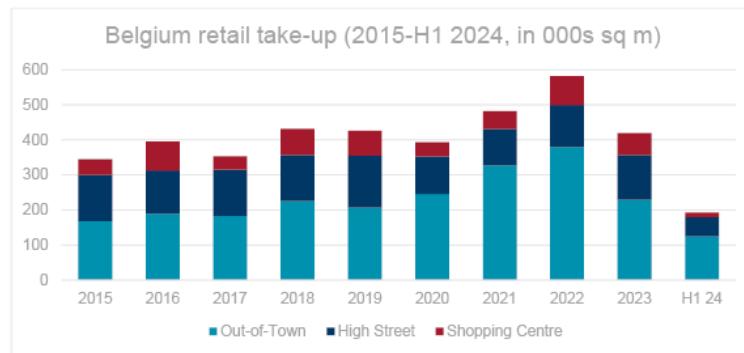
Le marché du commerce de détail en Belgique a traversé un climat économique difficile au premier semestre 2024, marqué par des faillites et un ralentissement de la demande. L'année a commencé sur une note positive avec une bonne performance au premier trimestre, malgré les reprises d'entreprises en faillite. Au deuxième trimestre, le marché a connu une baisse

3

significative de l'activité, avec une prise de locaux commerciaux atteignant un peu plus de 80 000 m<sup>2</sup>. Cela porte le total cumulé pour le premier semestre de l'année à 192 000 m<sup>2</sup>.

Les ventes au détail en Belgique ont continué leur tendance à la baisse au premier semestre 2024, le deuxième trimestre reflétant les chiffres inquiétants du premier trimestre. La confiance des consommateurs est restée faible, entraînant des habitudes de dépenses prudentes. Cette prudence, combinée à une incertitude économique persistante, a entraîné une baisse du volume des ventes dans la plupart des secteurs du commerce de détail. Bien que les chiffres des ventes de mai montrent des signes de légère reprise, une reprise complète du marché de détail belge semble peu probable à court terme.

Le segment Out-of-Town reste le leader, capturant 65% du marché, soit près de 230.000 m<sup>2</sup>, suivis des High Streets à 28% (50.000 m<sup>2</sup>) et des centres commerciaux à une distance de 7% (13.000 m<sup>2</sup>). Un examen plus attentif des chiffres révèle que le segment des centres commerciaux est le plus touché, avec des niveaux de prise de locaux actuels représentant seulement 50% de ce qu'ils étaient au cours de la même période au cours des deux dernières années.



Le marché de la location commerciale a démontré une certaine résilience, principalement grâce au succès des détaillants dans les secteurs de la Restauration, de l'Habillement, et de la Santé & Beauté. Ces catégories de vente au détail se sont imposées dans les trois segments de marché.

Par exemple, Hawaiian Poke Bowl s'est étendu avec 10 nouvelles succursales, Albert Heijn a ouvert 8 branches, et Medi-Market a inauguré 14 magasins. Les marques de vêtements Only et Only&Sons ont également ouvert 12 boutiques. De plus, Naumy a récemment fait son entrée sur le marché belge avec l'ouverture de trois nouveaux emplacements. Ces développements confirment le changement de comportement des consommateurs, qui investissent davantage dans les expériences et le temps de qualité passé avec les autres.

Pour 2024, il convient de noter que la résilience apparente du take-up est en réalité biaisée par les reprises de magasins de chaînes en faillite. Un exemple marquant est celui de Fun, qui a fait faillite en début d'année, et la relocation d'une dizaine de ses magasins a artificiellement boosté le take-up. De plus, le marché du retail est marqué par une augmentation significative des faillites, largement attribuées à la hausse des coûts salariaux et énergétiques. Cette vague de faillites suscite une certaine inquiétude quant à l'évolution du secteur pour le reste de l'année, posant des défis supplémentaires pour les acteurs du marché.

Comme les années précédentes, la répartition géographique du commerce de détail montre une prépondérance pour la région flamande, où 65% des transactions ont eu lieu. La Région wallonne représente 25% des transactions et les 10% restants ont été enregistrés à Bruxelles.

### Vacance locative

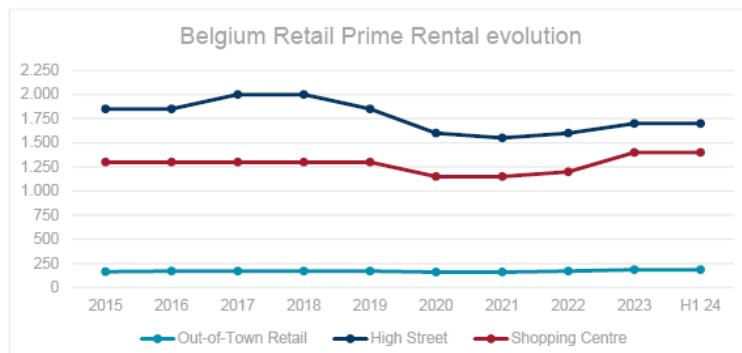
Pour la troisième année consécutive, la vacance locative a baissé dans les villes commerçantes belges. Le recul en 2023 était même plus important que les années précédentes.

Le nombre d'immeubles vides est passé de 11,3% au début de 2023 à 10,4% à la fin de l'année. En termes de surfaces, la disponibilité a baissé de 9,2% à 8,4%. Cette forte baisse n'est toutefois pas due au fait qu'il y aurait moins de retailers actifs, au contraire. Environ 3.000 immeubles ont reçu une nouvelle affectation et ont été transformés en logements, bureaux ou autre fonction. Le nombre de magasins dans le commerce de détail a baissé de plus de 1.500 immeubles, surtout dans les commerces qui vendent des produits bruns et blancs (-7%), et des chaussures et de la maroquinerie (-4%).

La vacance locative a baissé le plus fortement en Flandre et s'élève désormais à 9,6%, contre 10,6% un an plus tôt. La baisse était la moins prononcée à Bruxelles, et la disponibilité y est désormais de 10,7%.

### Valeurs locatives

La stabilité des loyers prime dans tous les segments du marché de détail en Belgique est une tendance notable au premier semestre 2024. Après les augmentations observées l'année dernière, les niveaux de loyers prime sont restés stables au deuxième trimestre 2024, sans changement significatif prévu avant 2025. Dans le segment des High Streets, les loyers prime sont actuellement fixés à 1 700€/m<sup>2</sup>/an sur Meir à Anvers et à 1 650€/m<sup>2</sup>/an sur Rue Neuve à Bruxelles. De même, le segment des centres commerciaux a maintenu son loyer prime à 1 400€/m<sup>2</sup>/an. D'ici 2025, une augmentation modeste de 25€ est prévue pour les deux segments, portant les loyers prime à 1 725€ et 1 425€/m<sup>2</sup>/an, respectivement. Pendant ce temps, la catégorie Out-of-Town Retail a maintenu les loyers prime à 180€/m<sup>2</sup>/an, sans nouvelles augmentations prévues pour les prochaines années. Cette stabilité face à un climat économique difficile, marqué par de nombreuses faillites et un ralentissement de la demande, reflète un marché prudent mais résilient. La constance des taux de location suggère que malgré les turbulences économiques, les emplacements clés du commerce de détail continuent de conserver leur valeur et leur attrait.



### E-commerce en Belgique

En 2023, 9 millions de belges ont effectué 170 millions d'achats en ligne (vs 165 millions en 2022), pour un montant global de 14,6 milliards EUR (vs 13,8 milliards EUR en 2022) selon un rapport d'Eurostat.

L'e-commerce entre de plus en plus dans les mœurs (+75% en 5 ans) : 15% des dépenses en produits sont réalisées en ligne. Pour les services, ce chiffre atteint même 66% (billets d'avion, hébergements, activités récréatives, événements culturels, etc.).

## 03 RAPPORT DE GESTION

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

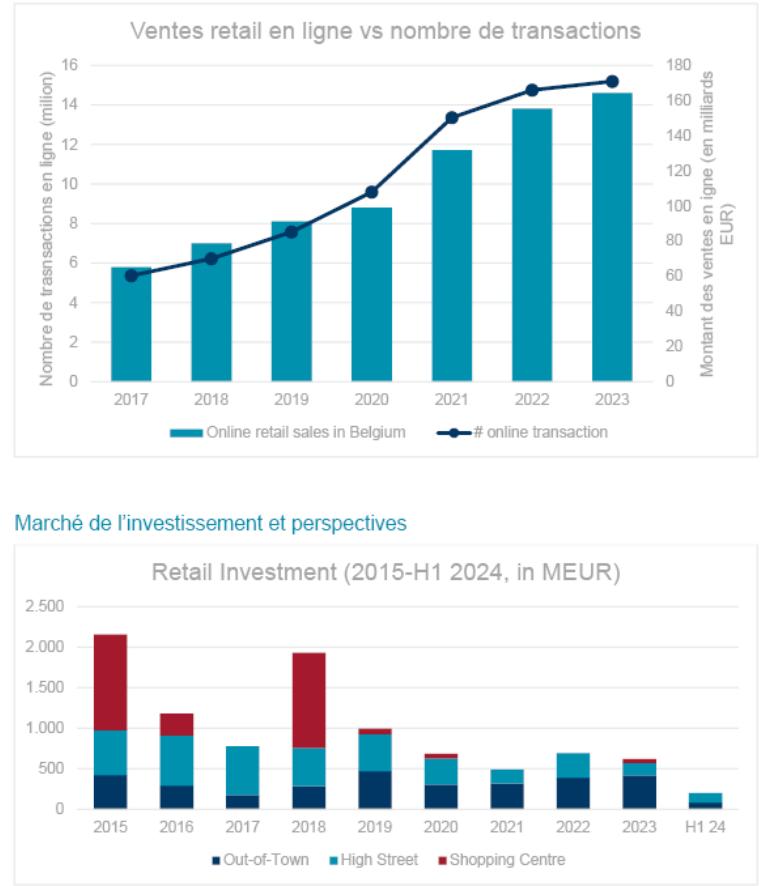
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

Alors qu'en 2020 et 2021, le marché était retombé à des niveaux historiquement bas, essentiellement animé par des « family offices » et porté par l'acquisition de commerces de périphérie et de supermarchés, l'année 2022 a marqué le retour de l'appétit foncier pour le commerce urbain et le retour des investisseurs institutionnels. Alors que les investissements en bureaux et en logistique se sont asséchés l'été dernier, l'immobilier commercial a su profiter au mieux de la correction que les rendements et les loyers avaient déjà subie durant la pandémie, une période pendant laquelle il n'était pas encore question de guerre, d'inflation galopante et de hausse des taux de rendement. Ce qui a débouché sur un volume de 774 millions (M) EUR (source : Expertise) répartis sur plus de 140 transactions. Le marché s'est essentiellement exprimé sur des transactions de petite à moyenne taille (pas de vente dans le segment des Centres Commerciaux en 2022).

### Top deals invest 2023 (sélection)

Asset	Catégorie	Valeur (estimée)	Acheteur
Mitiska Portfolio	Out-of-town	194 MEUR	Partners Group



6

75



Shopping Pajot	Out-of-town	40 MEUR	Privé
Oh Green Portfolio	Out-of-town	35 MEUR	SERRIS REIM
Meir 61-63	High Streets	15 MEUR	FICO
Rue Neuve 39-43	High Streets	13 MEUR	Sontag
Grand Bazar	Shopping Centre	65 MEUR	AXA IM

L'activité est restée stable en 2023, avec un total investit de près de 610 millions EUR. Bien que l'attitude prudente et l'approche attentiste se soient atténues, elles restent présentes. Les investisseurs ont montré un intérêt pour les transactions à 5 millions d'euros et moins, avec 76 des 93 transactions enregistrées en 2023 entrant dans cette catégorie, ce qui indique un fort appétit pour les transactions de base.

Dans le segment des High Streets, 24 transactions ont été enregistrées, totalisant 58 millions d'euros au quatrième trimestre 2023. Cela porte le total annuel à 63 transactions enregistrées et un investissement de 151 millions d'euros en 2023. Parmi les transactions notables de l'année, citons la vente de Place de la Monnaie 4 à Bruxelles pour 5 millions d'euros et la vente de De Box dans Overpoortstraat, Gand, pour 7,5 millions d'euros.

Les centres commerciaux ont enregistré une seule transaction à valeur ajoutée. L'achat du Grand Bazar Shopping Centre de 16 700 m<sup>2</sup> à Anvers par IRET Development Antwerp pour 50 millions d'euros a été la seule transaction enregistrée.

Le segment Out-of-Town a donné l'exemple, représentant 409 millions d'euros des 609 millions d'euros enregistrés en 2023. L'une des transactions les plus notables de l'année a eu lieu au dernier trimestre : la vente du portefeuille Mitiska de 77 500 m<sup>2</sup> pour 194 millions d'euros, contribuant à un volume d'investissement trimestriel d'environ 215 millions d'euros.

7

76



Au premier semestre 2024, le marché belge de l'investissement dans le commerce de détail a montré une activité modérée, avec un volume total d'investissements atteignant 197 millions d'euros. Le deuxième trimestre 2024 a vu un climat d'investissement modéré également, avec seulement 47 millions d'euros investis, indiquant une approche prudente des investisseurs face aux incertitudes du marché. Notamment, les investissements au cours de ce trimestre étaient répartis de manière égale entre la vente au détail en périphérie et les High Streets, chacun représentant 50% du total.

Cependant, des indications de transactions potentielles sont en cours, ce qui pourrait augmenter considérablement le volume annuel d'investissements si elles se concrétisent. Cette performance mixte souligne l'intérêt prudent mais persistant pour diverses propriétés de détail à travers la Belgique.

#### Top 5 des opérations d'investissement - 1er semestre 2024 (Million EUR- hors portfolio)

Catégorie	Adresse	Ville	Superficie totale	Prix	Vendeur	Acheteur
High Street	Avenue de la Toison d'Or 8	Bruxelles	12.500	41 MEUR	MG Real Estate	Bruvaco
High Street	Grand Sablon 5	Bruxelles	2.600	10 MEUR	Imocos	Private
Retail Warehousing	Rozenberg 12	Mol	6.000	10 MEUR	Molse Handels en Financemaatschappij	Green Est. Capital
Retail	Avenue de la Toison d'Or 8	Jemappes	10.300	8.55 M	Ascencio	Mega Home