




ascencio

RAPPORT
ANNUEL
2024

Sommaire

01. LETTRE AUX ACTIONNAIRES 03



02. À PROPOS D'ASCENCIO 04

- A • Profil 05
- B • Historique 10
- C • Stratégie 12



03. RAPPORT DE GESTION 14

- A • Chiffres clés 15
- B • Activité de l'exercice 19
 - Contexte macro-économique 19
 - Activité opérationnelle 19
 - Résultats annuels consolidés 23
 - Bilan consolidé 25
 - Capitaux propres et passif 26
 - Données consolidées par action 27
 - Proposition d'affectation du résultat 28
 - Financements & couvertures de taux 30
- C • Déclaration de gouvernance 33
 - Gouvernance d'entreprise 34
 - Rapport de rémunération 50
- D • Rapport immobilier 69
 - Marché immobilier du retail 69
 - Portefeuille immobilier 97
 - Rapport des experts 113
- E • Rapport ESG 116
- F • EPRA 148
- G • Ascencio en bourse 158
- H • Perspectives 162

04. RAPPORT FINANCIER 163

- A • États financiers consolidés 166
- B • Comptes statutaires abrégés 219
- C • Rapport du commissaire 227
- D • Indicateurs alternatifs de performance 232

05. FACTEURS DE RISQUE 236

06. INFORMATIONS GÉNÉRALES 245

- A • Identification 246
- B • Cadre légal 254
- C • Déclarations 258

07. CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ 260

08. LEXIQUE 261

Lettre aux actionnaires



1

*Un dividende
en hausse pour
la 10^{ème} année
consécutive.*



2

Chers actionnaires,

Nous sommes très heureux de clôturer cet exercice 2023/2024 en délivrant d'excellents résultats malgré un contexte politique, économique et financier international instable.

Nous proposerons lors de la prochaine assemblée générale ordinaire un dividende brut de 4,30 EUR, en hausse pour la dixième année consécutive.

Ce dividende, en hausse de 3,6 %, repose sur de solides performances du portefeuille et une très bonne gestion du bilan ; le ratio de distribution s'établissant quant à lui à 79 %.

Tout en gardant une politique de couverture de taux bien en place, nous avons maintenu sous contrôle notre coût de financement. Notre niveau d'endettement est pour l'heure de 42 %.

Les indicateurs de performance de notre portefeuille immobilier sont tous au vert avec un taux d'occupation de 98 %, des revenus locatifs en hausse de 4 % et une juste valeur du portefeuille en légère hausse également.

Cet exercice nous a permis de dérouler avec succès un programme d'amélioration de nos outils informatiques et notre stratégie ESG, dont un projet de rénovation de nos bureaux en ligne avec la qualité et les ambitions de notre équipe.

Nous démarrons notre nouvel exercice avec la volonté de saisir les opportunités de croissance qui pourraient se présenter dans un marché particulièrement difficile. Cette volonté ne nous éloignera toutefois pas de notre stratégie d'investissement sélective et prudente.

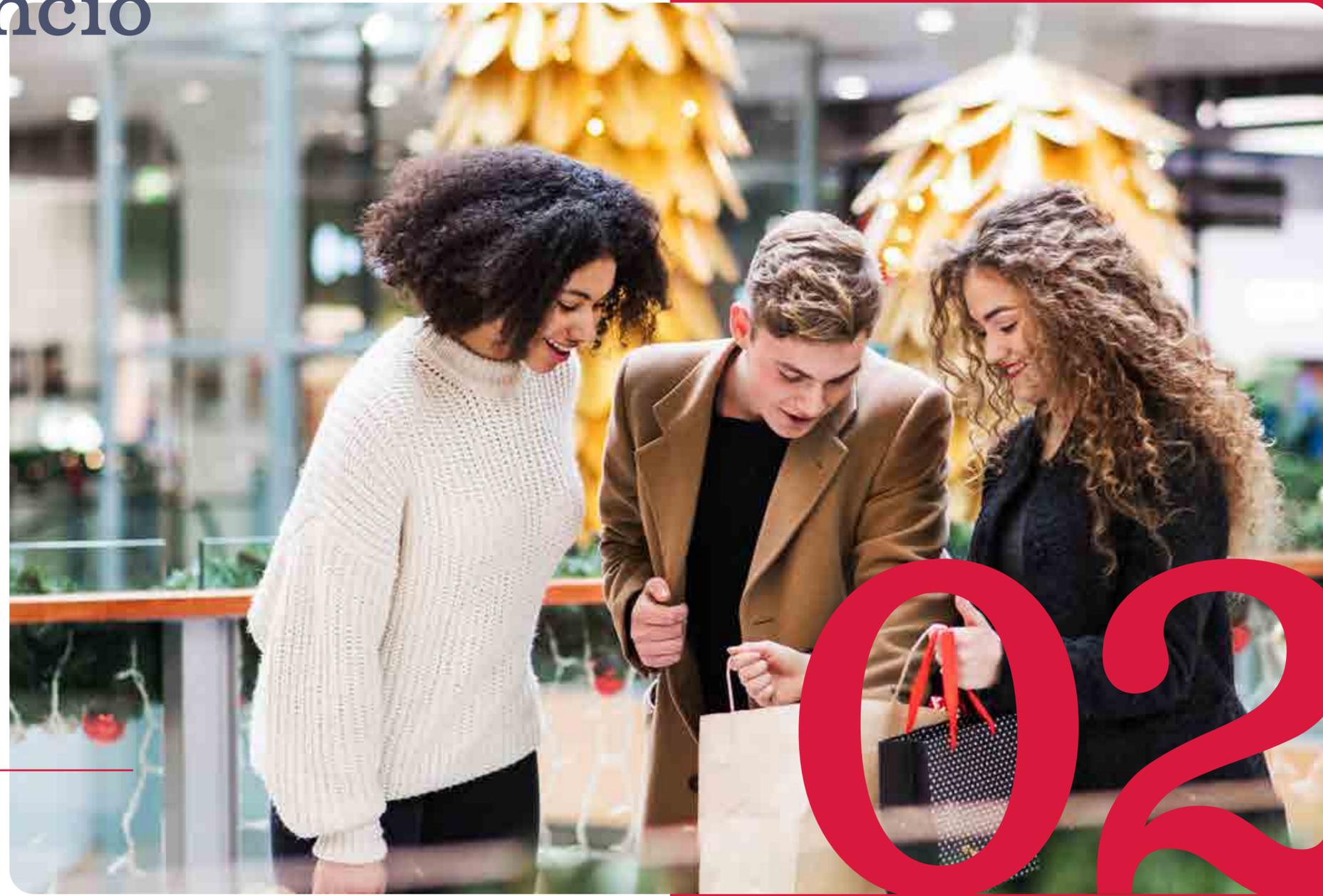
Nous vous exprimons à nouveau nos sincères remerciements pour votre confiance dans l'entreprise.

Merci.

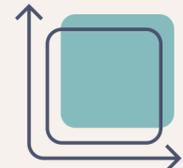
1 **Carl Mestdagh**
Président du conseil
d'administration

2 **Vincent H. Querton**
Chief Executive Officer

À propos d'Ascencio



a. Profil



442.454 m²
SUPERFICIE DU
PORTEFEUILLE



**748,6 MILLIONS
EUR**
JUSTE VALEUR
DU PORTEFEUILLE



**320 MILLIONS
EUR**
CAPITALISATION
BOURSIÈRE



97,8%
TAUX
D'OCCUPATION
EPRA

3 PAYS D'ACTIVITÉ
**Belgique,
France
& Espagne**

53,3 MILLIONS
EUR
REVENUS
LOCATIFS

COTÉE SUR
EURONEXT
BRUSSELS
DEPUIS
2007



Notre focus: commerces alimentaires et retail parks

Ascencio investit¹ dans un secteur de niche: le **retail de périphérie** et plus particulièrement, les supermarchés et les retail parks.

La Société vise l'excellence dans la gestion de son portefeuille immobilier dans le but d'en optimiser sa performance opérationnelle et d'y générer, à long terme, de la création de valeur.

C'est pourquoi Ascencio investit dans des supermarchés alimentaires ou retail parks bénéficiant d'une excellente **localisation** en portant une attention particulière à la **mixité commerciale**, la **flexibilité** des espaces, leur capacité à répondre à l'**omnicanalité** du commerce et offrant un **accès** et un **parking aisés**. Ascencio est également attentive à déployer sa politique ESG tant au sein de son portefeuille immobilier qu'auprès des communautés locales.

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").

En France, la succursale d'Ascencio SA et ses filiales ont opté pour un régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers cotée) tandis qu'en Espagne, Ascencio SA a opté pour le statut SOCIMI (Sociedades Anonimas Cotizadas de Inversion en el Mercado Inmobiliario).

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES COMMERCES DE PÉRIPHÉRIE

— RETAIL PARKS



Mixité commerciale



Bon taux de conversion



Accessibilité en périphérie



Grandeur et flexibilité des surfaces commerciales

— SUPERMARCHÉS



Emplacements stratégiques



40% des revenus d'Ascencio



Répondent aux besoins primaires des consommateurs

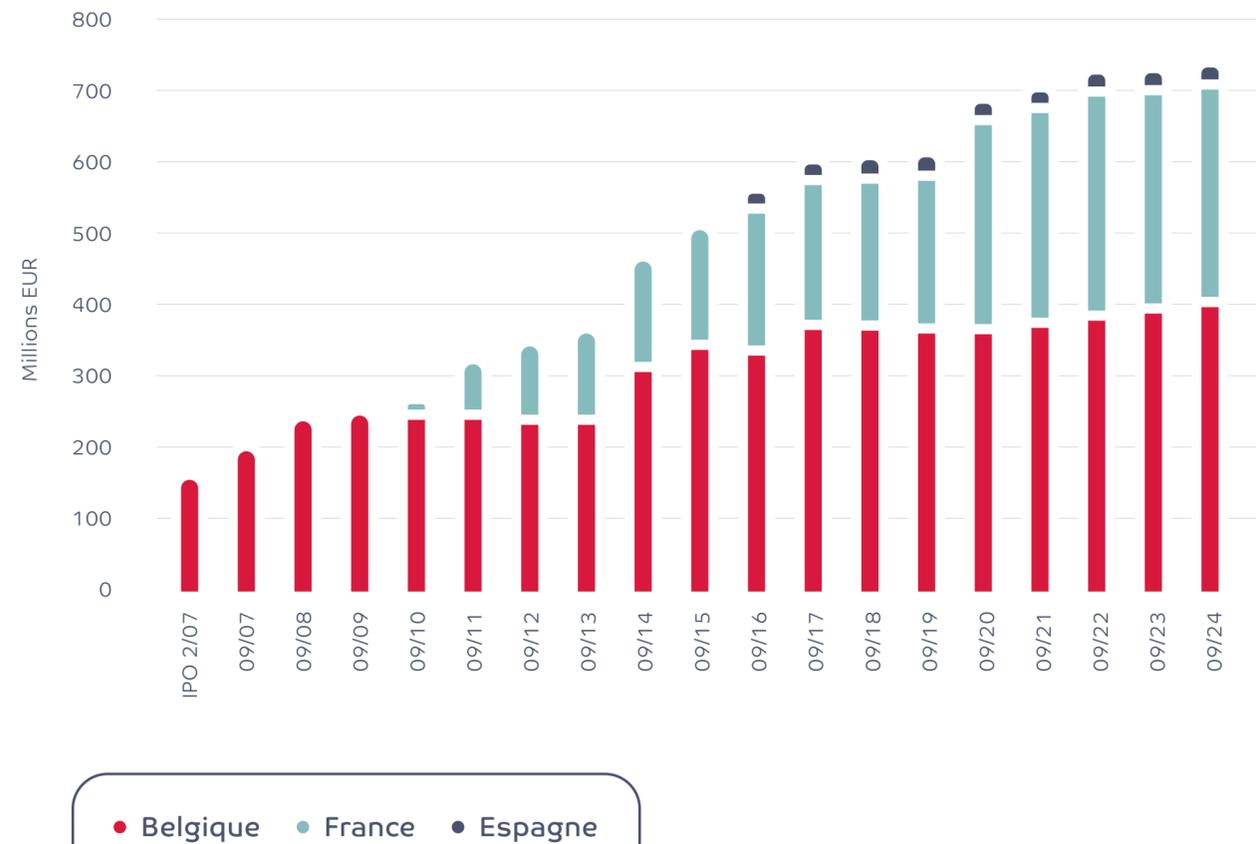


L'ADN d'Ascencio

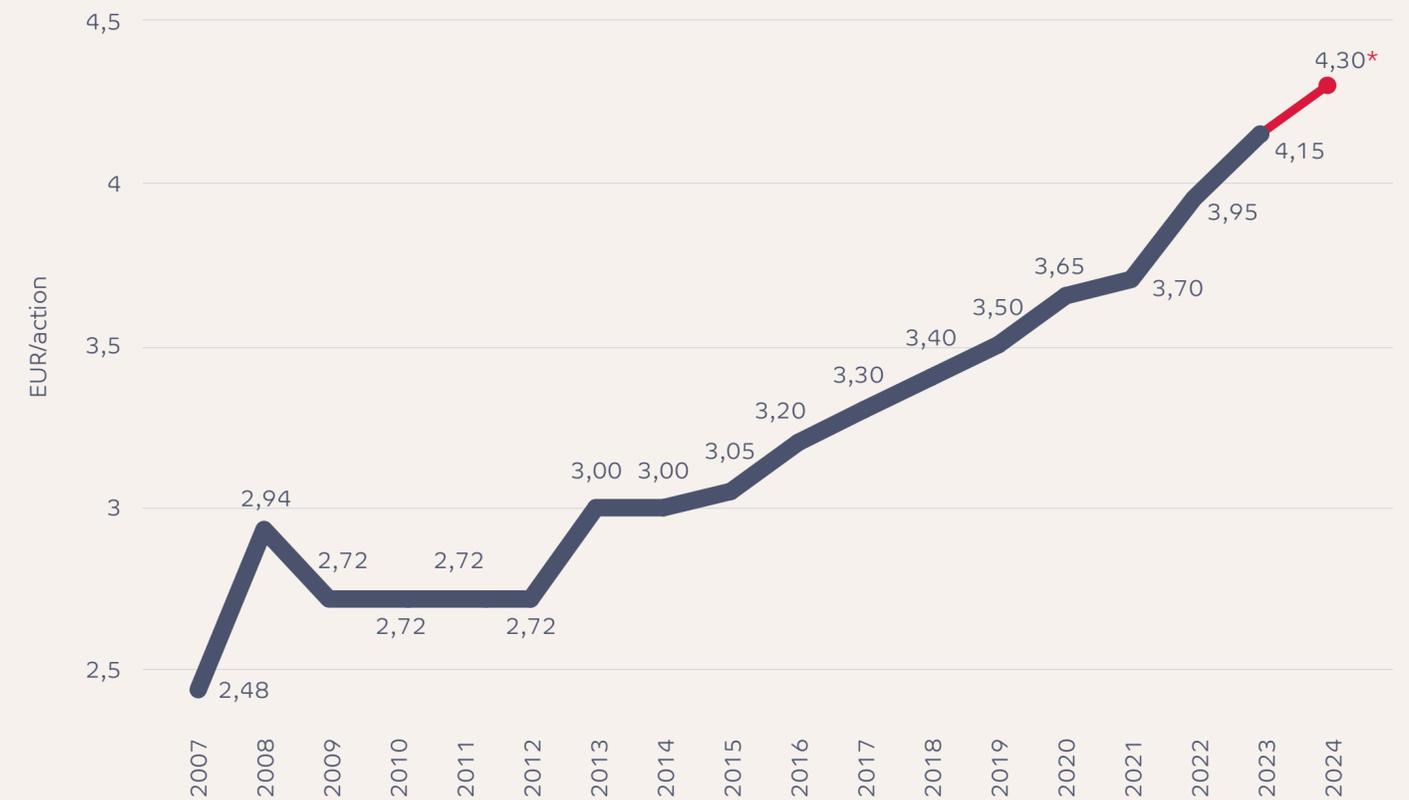


Impact limité de l'e-commerce

Évolution du portefeuille

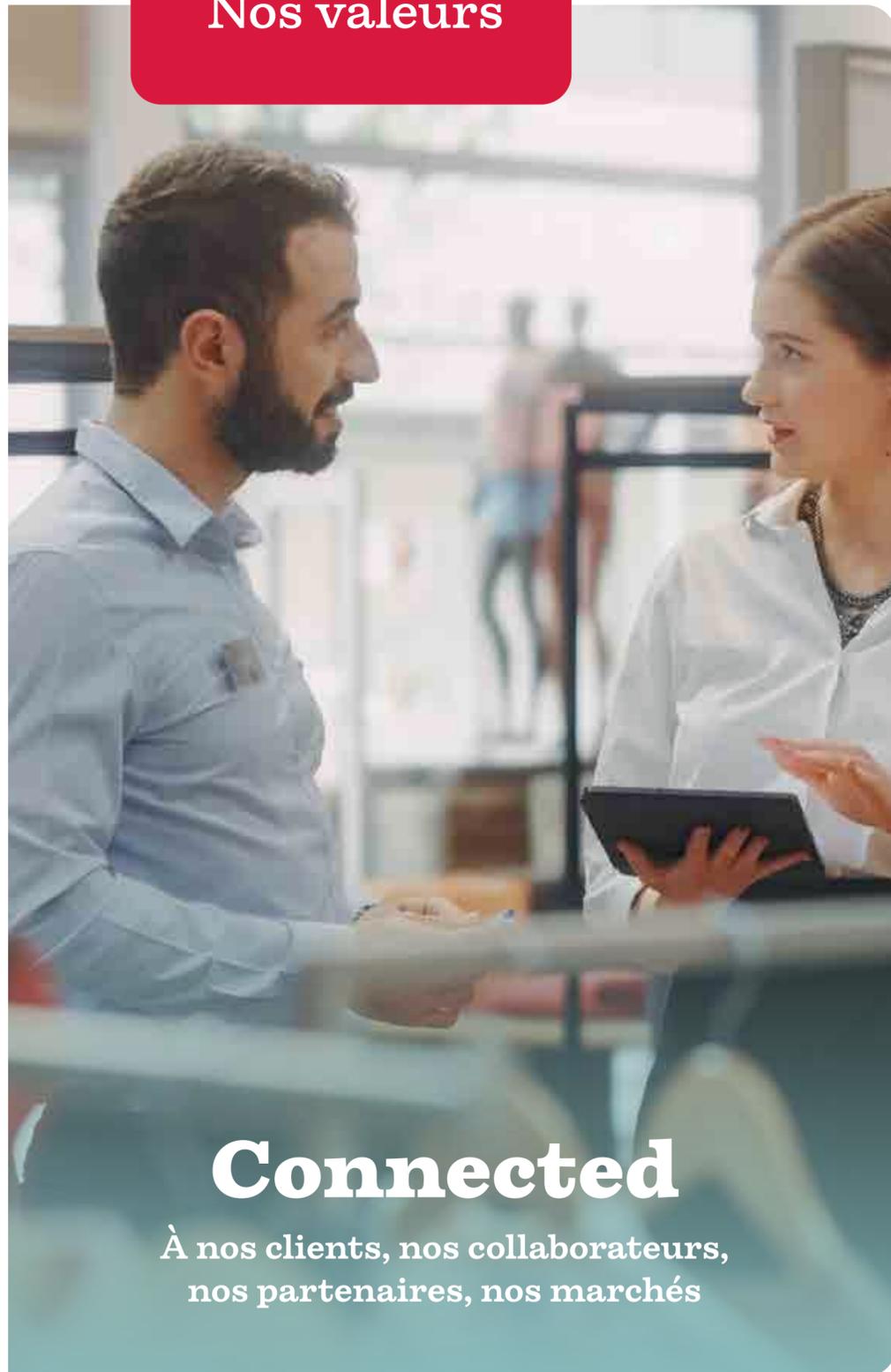


Croissance du dividende brut par action



* 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.

Nos valeurs



Connected

À nos clients, nos collaborateurs,
nos partenaires, nos marchés



Ambition

De croissance, tout en respectant
les cycles du marché

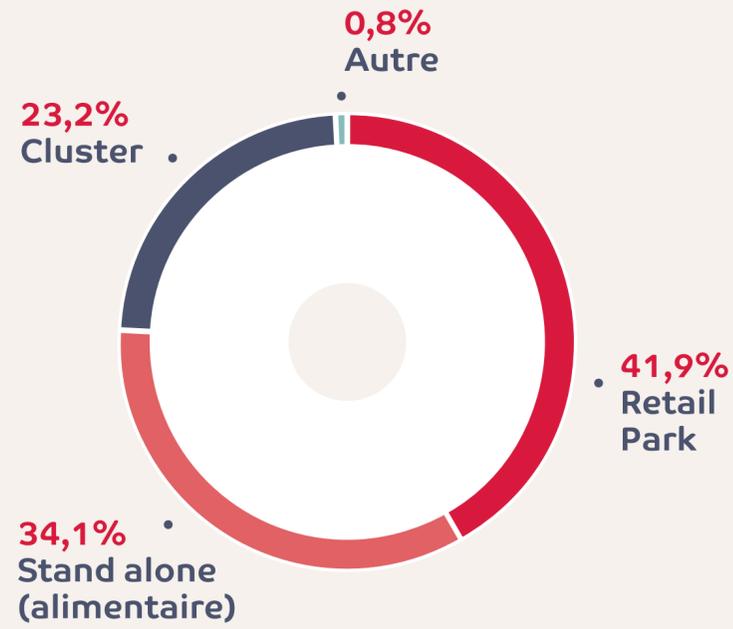
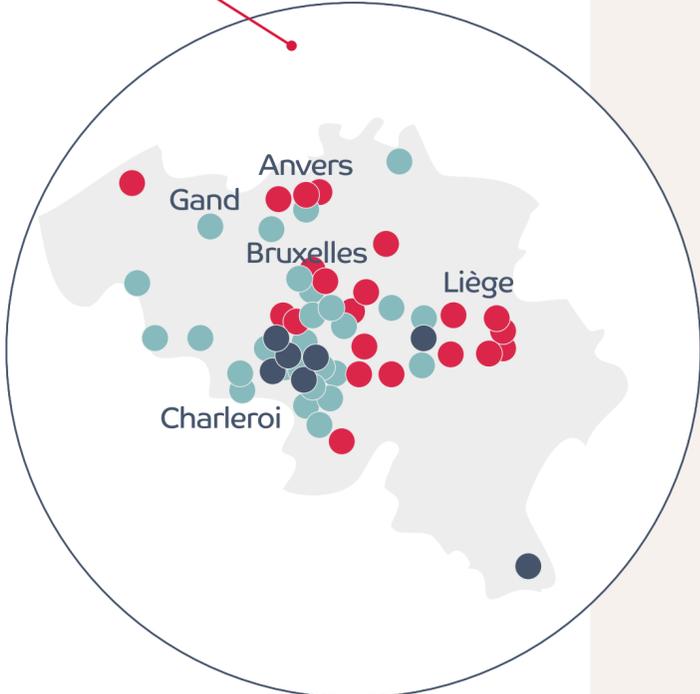
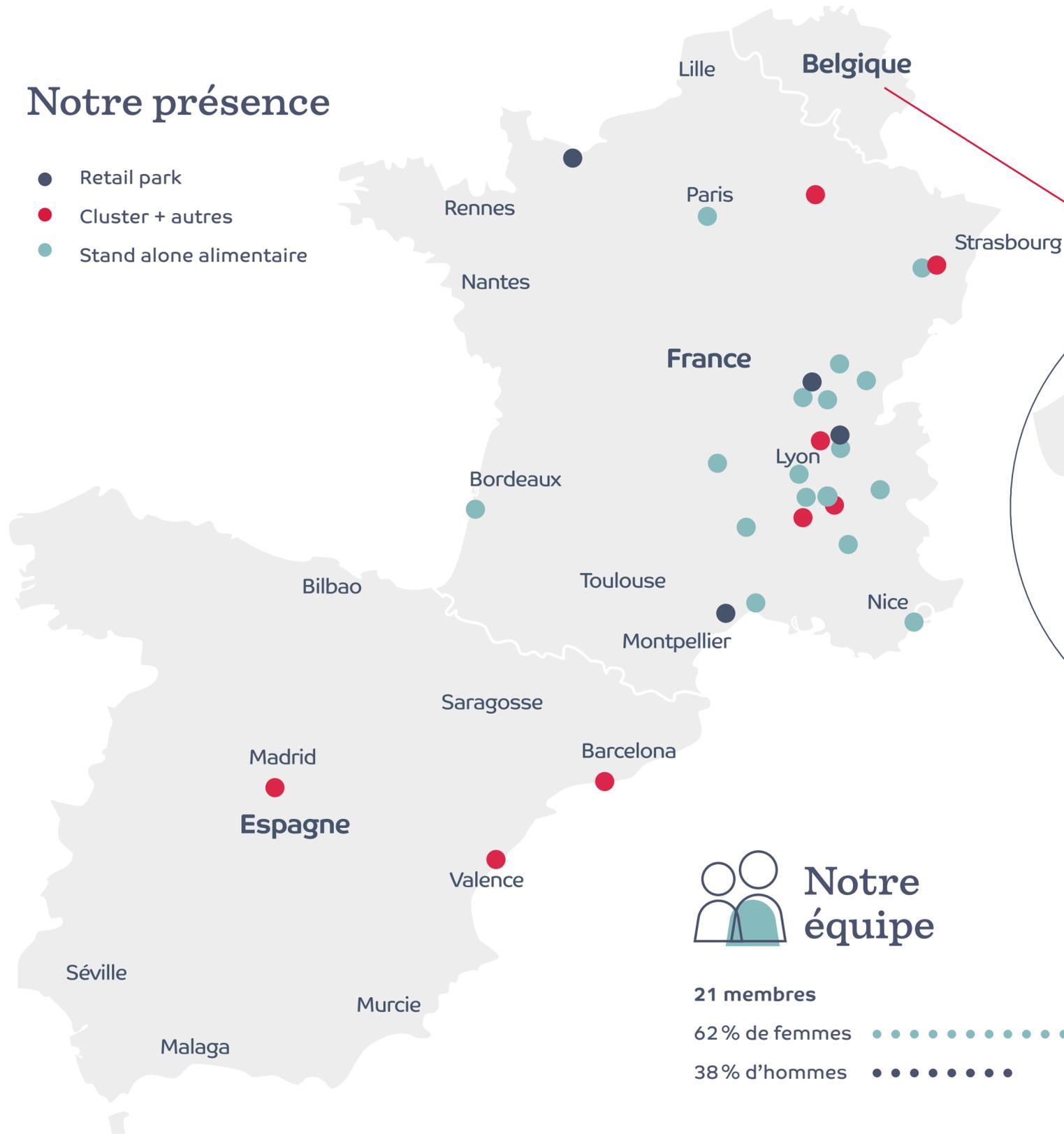


Positive mind

Car nos projets et aventures
sont toujours plus beaux grâce à
l'énergie positive insufflée par notre
talentueuse équipe

Notre présence

- Retail park
- Cluster + autres
- Stand alone alimentaire



Notre équipe

21 membres
62% de femmes
38% d'hommes



b. Historique

2024

- Cession du complexe commercial situé à Jemappes (Belgique).
- Rénovation des bureaux du siège social (Belgique) & implémentation d'un nouveau système de gestion locative et comptable.
- Signature de partenariats pour l'installation de bornes de recharge (470 points de charge en Belgique et en France).
- Reprise des 5 supermarchés Casino du portefeuille d'Ascencio par Intermarché et Auchan pour respectivement 4 et 1 magasins (France).

2023

- Reprise des supermarchés Mestdagh par Intermarché.
- Acquisition de 3 cellules commerciales dans le retail park "Bellefleur" à Couillet (Belgique).
- Changement de la structure juridique de la Société (passage d'une SCA à une SA).

2022

- Réalisation d'une première émission obligataire sous la forme de placement privé pour un montant total de 25 millions EUR pour une durée moyenne de 4 ans.
- Ascencio opte pour le statut SOCIMI en Espagne.

2021

- Acquisition d'un supermarché et de 4 cellules commerciales adjacentes dans le retail park "Bellefleur" à Couillet (Belgique).



2020

- Acquisition de 5 supermarchés Casino pour 85,2 millions EUR (France).



2019

- Acquisition de 3 surfaces commerciales dans le retail park "Le Parc des Drapeaux" à Caen (France).
- Ascencio entre dans le "FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index".

2018

- Acquisition de 6 surfaces commerciales dans le retail park "Le Parc des Drapeaux" à Caen (France).

2017

- Acquisition d'1 supermarché à Anderlecht (Belgique).

2016

- Premier investissement en Espagne avec l'acquisition de 3 cellules commerciales (situées dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence).
- Acquisition du site commercial "Les Papeteries de Genval" (Belgique), lequel abrite plus de 30 enseignes.

2015

- Acquisition du retail park "Bellefleur" à Couillet (Belgique).

2014

- Augmentation de capital (81.502.605 EUR).
- Ascencio est agréée en qualité de Société Immobilière Réglementée publique ("SIR publique").



2013

- Acquisitions:
- +/- 30 cellules commerciales à proximité de shoppings Cora en Belgique.
- retail park "Les Portes du Sud" à Chalon-sur-Saône (France).

2012

- Augmentation de capital (2.425.282 EUR) par apport en nature de 5 immeubles et acquisition du retail park "Le Parc des Drapeaux" à Rots (France).

2011

- Acquisition du retail park "Le Parc des Bouchardes" à proximité de Macon (France).
- Acquisition du projet de retail park "Les Cyprès" dans la région de Montpellier (France).

2010

- Acquisition de 7 supermarchés "Grand Frais" en France.
- Adoption du statut SIIC en France.



2008

- Acquisition d'1 ensemble commercial situé à Jemappes (Belgique).

2007

- Entrée en bourse d'Ascencio, sur Euronext Bruxelles
- Acquisition d'1 retail park situé à Hannut (Belgique).

2006

- Création d'Ascencio.
- Agrément en tant que société d'investissement à capital fixe immobilière ("SICAFI") en Belgique.

C. Stratégie

Constitution & gestion d'un portefeuille immobilier commercial de périphérie

Le cœur de la stratégie d'Ascencio est d'investir dans des surfaces commerciales en périphérie des villes, plus particulièrement dans des supermarchés et des retail parks.

Cette niche de l'immobilier commercial offre des surfaces adaptées aux retailers opérant dans des secteurs d'activité répondant aux besoins primaires des consommateurs. Ces surfaces bénéficient en outre d'une localisation aisément accessible et d'espaces flexibles permettant de répondre à l'omnicanalité de la consommation.

Ascencio déploie cette stratégie d'entreprise comme suit :

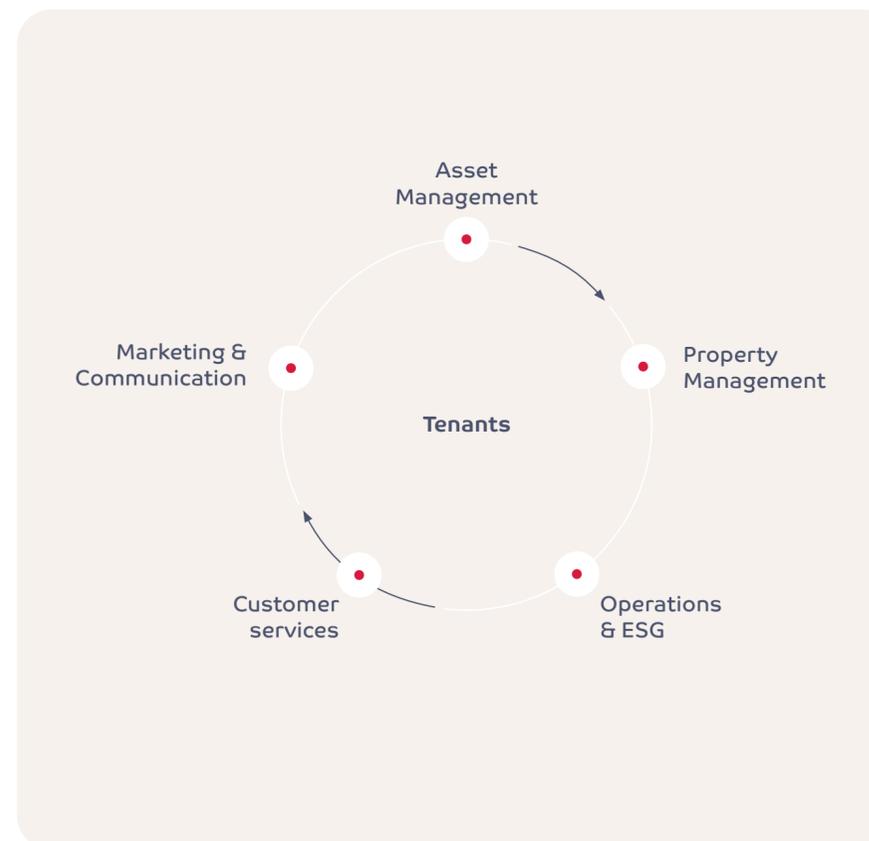
GESTION PROACTIVE DU PATRIMOINE

Dépositaire d'une expertise reconnue en matière d'immobilier commercial, Ascencio réalise une évaluation constante de son portefeuille pour en identifier les besoins tant en termes de gestion qu'en termes d'investissement.

Dans cette analyse, la Société intègre également les paramètres de sa stratégie ESG dans le but d'améliorer la durabilité et les performances environnementales de son portefeuille. La politique ESG d'Ascencio est décrite dans la partie "Rapport ESG" du présent rapport annuel.

GESTION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE CLIENTS

En vue d'assurer la pérennité de ses revenus, Ascencio veille à maintenir dans la durée le plus haut taux d'occupation EPRA possible de son portefeuille. Pour y parvenir, la Société poursuit une politique commerciale visant à développer des relations long terme avec ses locataires, à anticiper les départs éventuels et à retrouver d'autres enseignes susceptibles de reprendre rapidement les lieux libérés en occupation. La connaissance de son marché et des enseignes qui y évoluent est une compétence essentielle d'Ascencio. La Société privilégie les locations aux chaînes nationales ou internationales dont la santé financière est régulièrement appréciée.



La Société porte une attention toute particulière à la gestion de ses retailers et à l'anticipation de leurs besoins. Pour ce faire, elle entretient des contacts réguliers avec ceux-ci au travers de ses équipes, notamment :

- Les *asset managers* pour la concrétisation et la gestion commerciale des contrats d'occupation ;
- Les *property managers* pour la gestion au quotidien de la maintenance technique des immeubles ;
- Le département *Operations & ESG* pour le développement technique du portefeuille et le déploiement de la politique ESG au sein de celui-ci ;
- Le *customer service* pour la gestion contractuelle des baux en cours ;
- Le département *marketing & communication* pour la mise en place d'animations et de campagnes de communication.

GESTION TECHNIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Ascencio gère son portefeuille de manière active tant au niveau de la maintenance des installations que de l'optimisation des performances techniques et énergétiques de ses bâtiments.

La Société mène par ailleurs une série de réflexions afin d'identifier des projets qui seraient créateurs de valeur sur sites notamment via l'installation de panneaux photovoltaïques, de bornes de recharge pour véhicules électriques, ...

Enfin, Ascencio veille à accompagner ses locataires au mieux dans leur développement notamment via des extensions de surfaces commerciales facilitées par la grande flexibilité de ses cellules.



GESTION D'UNE STRATÉGIE RAISONNÉE DE CROISSANCE

Les nouveaux investissements sont en ligne avec la stratégie et doivent en outre offrir des perspectives financières ayant une influence positive sur les performances de la Société tant en termes de cashflow que de valeur par action. Plus particulièrement, les opportunités d'investissement sont analysées sous l'angle de leur qualités intrinsèques, immobilières, de localisation, d'accessibilité, de zone de chalandise, de qualité des locataires, de mixité commerciale ainsi que les facteurs liés à leur performance énergétique. Dans un soucis de cohérence géographique, Ascencio est aujourd'hui présente en périphérie des villes belges, françaises et espagnoles. À l'avenir, Ascencio pourrait élargir son champ d'action à d'autres pays de l'Union européenne.

GESTION FINANCIÈRE DYNAMIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Ascencio veille à assurer une gestion financière proactive par la préservation d'une structure bilantaire solide et le maintien d'une position de liquidité forte. Pour ce faire une attention particulière est portée au contrôle de son niveau d'endettement et à la préservation d'une structure de financement solide, tant en termes de diversification des sources que d'allongement de la durée résiduelle moyenne de ses dettes.

Enfin, la Société veille à construire une structure de couverture efficace, que ce soit au niveau de la fixation des taux qu'au niveau de l'horizon de couverture, et ce pour réduire sa sensibilité aux variations de taux d'intérêt.

POLITIQUE COHÉRENTE DE DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Conformément au régime de la Société, Ascencio doit satisfaire à l'exigence de distribution d'un montant minimal réglementaire. Dans ce cadre, la Société vise à offrir un dividende en croissance régulière sur le long terme tout en préservant ses ratios bilantaires pour éviter d'altérer son profil de risque.



Rapport de **gestion**



03

a. Chiffres clés

	30/09/2024	30/09/2023
DONNÉES IMMOBILIÈRES		
Juste valeur des immeubles de placement (000 EUR)	748.621	740.856
Taux d'occupation EPRA	97,8%	97,9%
Rendement brut du portefeuille	6,99%	6,84%
Loyer moyen du portefeuille (EUR/m ²)	123	120
DONNÉES FINANCIÈRES		
RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)		
Revenus locatifs	53.345	51.322
Résultat EPRA	36.185	36.009
Résultat net	25.517	33.806
Dividende brut	28.363	27.373
RÉSULTATS CONSOLIDÉS PAR ACTION (EUR)		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.595.985
Résultat EPRA	5,49	5,46
Résultat net	3,87	5,13
Dividende brut ¹	4,30	4,15
Dividende net ²	3,01	2,905

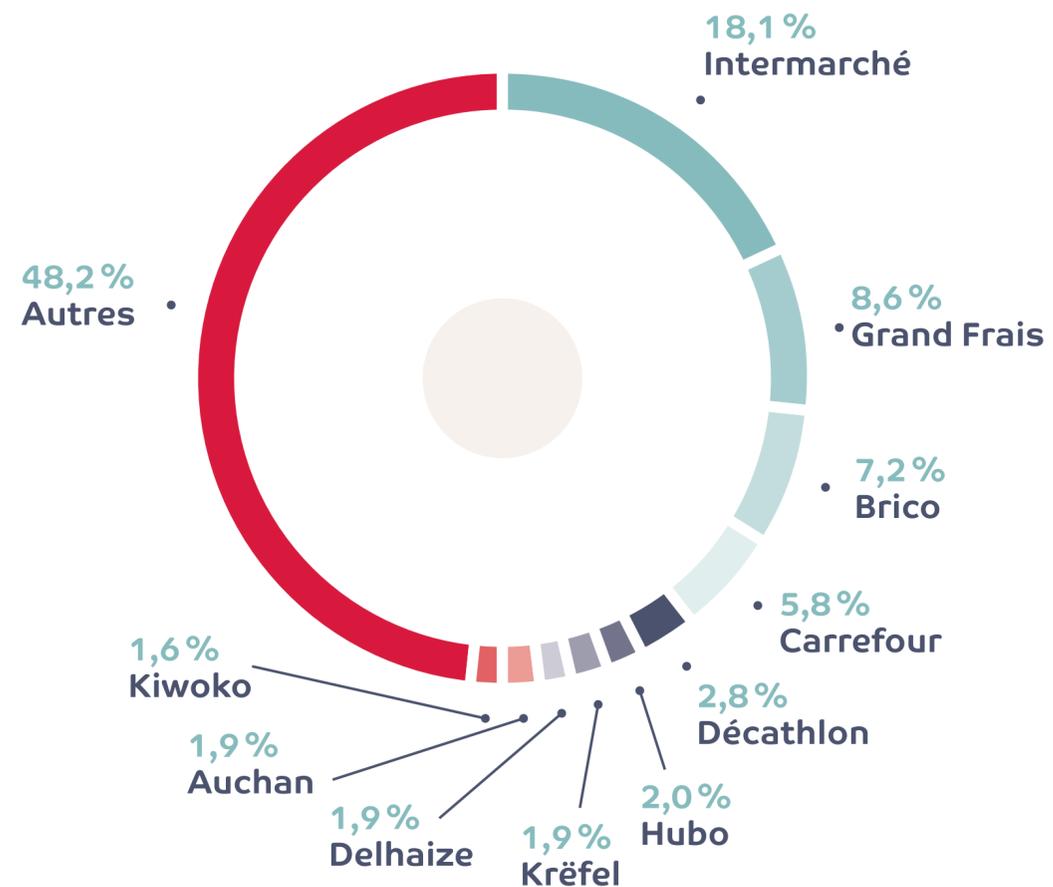
1. Pour 2023/2024, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2025.

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

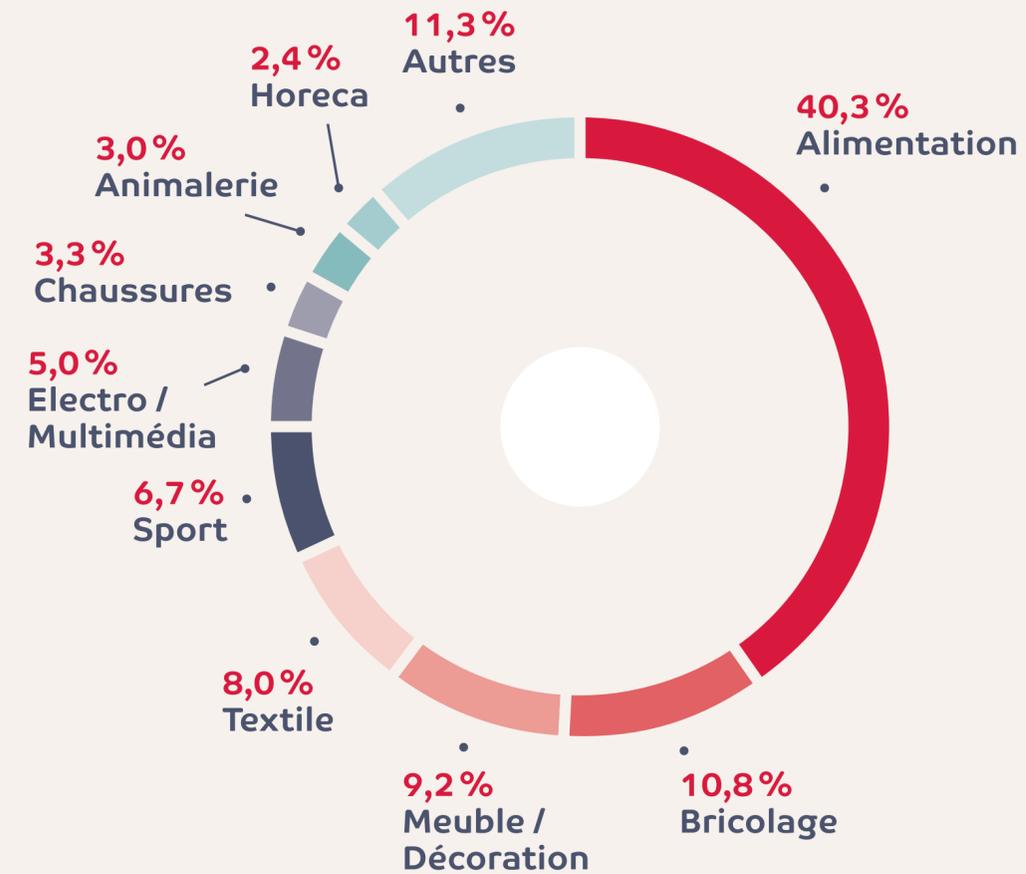
3. Ratio d'endettement calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

	30/09/2024	30/09/2023
BILAN CONSOLIDÉ		
Capitaux propres (000 EUR)	442.921	444.763
Nombre total d'actions existant à la clôture de l'exercice	6.595.985	6.595.985
IFRS NAV par action (EUR)	67,15	67,43
EPRA NTA par action (EUR)	65,80	63,59
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement (000 EUR)	326.875	332.508
Ratio d'endettement ³	42,79%	44,02%
EPRA LTV	42,12%	43,40%
DONNÉES BOURSIÈRES		
Cours de bourse de clôture (EUR /action)	48,65	41,30
Capitalisation boursière de clôture (000 EUR)	320.895	272.414

Top 10 des locataires



Répartition sectorielle



2,22%
COUT MOYEN
DE FINANCEMENT

3,0 ANS
DURATION
DE LA DETTE

95,5%
RATIO DE
COUVERTURE

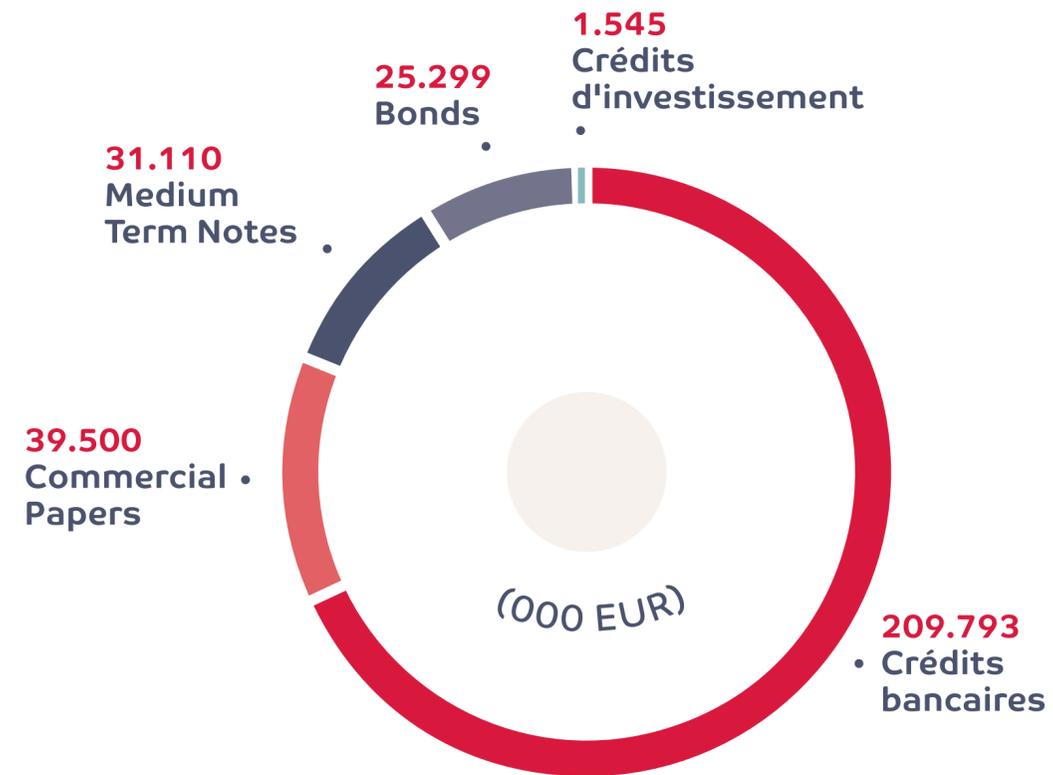
90 MILLIONS
EUR
DISPONIBILITÉ
SUR LES LIGNES

4,30 EUR
DIVIDENDE BRUT
PAR ACTION

79,1%
RATIO DE
DISTRIBUTION

5,49 EUR
RÉSULTAT EPRA
PAR ACTION

Répartition de la dette



RENDEMENT BRUT ET TAUX D'OCCUPATION EPRA DU PORTEFEUILLE DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION (HORS IFRS 16)

(000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
Valeur d'investissement (hors projets de développement et droit d'usage IFRS16)	[A]	770.402	768.837
Loyers contractuels	[B]	53.874	52.571
Rendement brut	= [B] / [A]	6,99%	6,84%
VLE sur vides	[C]	1.112	1.018
VLE totales	[D]	49.502	47.894
Taux d'occupation EPRA en % = 1 - ([C] / [D])		97,8%	97,9%

Ascencio détient au 30/09/2024 un portefeuille de 102 immeubles de placement répartis en Belgique, en France et en Espagne pour une surface totale de 440.499 m².

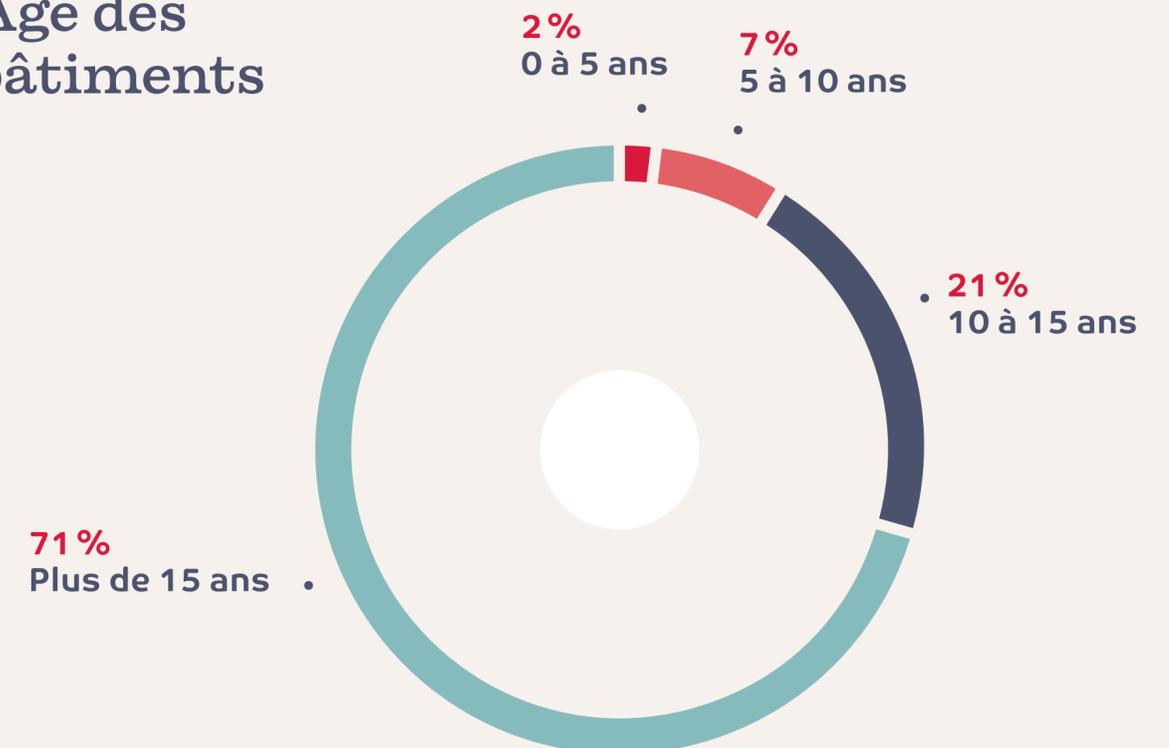


Sa juste valeur s'élève à 748,6 millions EUR au 30/09/2024 contre 740,9 millions EUR un an plus tôt.

	Superficie (m ²)		Juste valeur (000 EUR)		Rendement brut (%)	
	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	7,19%	7,2%
France	147.179	147.183	304.986	305.863	6,78%	6,4%
Espagne	12.253	12.253	30.725	30.500	6,59%	6,5%
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	433.569	450.013	743.082	740.856	6,99%	6,84%
Projets de développement	6.927	0	5.539	0		
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	440.496	450.014	748.621	740.856		

Sur base des loyers contractuels en cours au 30/09/2024, le loyer moyen du portefeuille s'élève à 123 EUR/m² dont: 107 EUR/m² sur la Belgique, 150 EUR/m² sur la France et 167 EUR/m² sur l'Espagne.

Âge des bâtiments



b. Activité de l'exercice

Contexte macro-économique

Après une année 2022 marquée par une poussée inflationniste obligeant la Banque Centrale Européenne (BCE) à adopter une politique monétaire restrictive en augmentant significativement le niveau des taux d'intérêt directeurs, l'exercice écoulé a vu la confirmation que cette politique portait ses fruits. En effet, ces hausses de taux successives ont permis de ralentir la croissance économique et ainsi ramener progressivement l'inflation à des niveaux plus proches de l'objectif des 2% visé par la BCE. Forte de ce résultat, celle-ci a pu initier dès mi-2024 un relâchement monétaire en procédant à des réductions de taux d'intérêt tout en laissant entendre que cette tendance se poursuivrait pour autant que les indicateurs économiques continuent à évoluer positivement. En conséquence, après avoir atteint un plafond à 4,5% en septembre 2023, les taux d'intérêt court terme ont connu un mouvement à la baisse pour s'établir autour de 3,5% à fin septembre 2024.

La politique restrictive menée par la BCE a certes eu les impacts positifs évoqués ci-avant mais a également eu pour effet collatéral de mettre sous haute pression la confiance et le pouvoir d'achat des consommateurs. Cette confiance a été ébranlée par les incertitudes liées tant aux conflits géopolitiques qu'au nombre inédit d'élections à travers le monde en 2024. Ces dernières, ayant

une forte tendance à la polarisation, pourraient mener à la mise en place de politiques protectionnistes défavorables à la bonne marche de l'économie européenne.

Cette perte de confiance généralisée s'est traduite sur les marchés immobiliers par un ralentissement significatif des volumes de transactions, à la location et à l'investissement, ainsi que par une baisse des valorisations immobilières pour certains secteurs, tant au niveau des cours de bourse des sociétés que des actifs sous-jacents. Dans la seconde moitié de l'exercice écoulé, des premiers signes de stabilisation de ces valorisations, voir même de légère reprise des activités transactionnelles, ont pu être constatés ; tendance qui devra cependant se confirmer dans la durée.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier commercial de périphérie, cœur de la stratégie d'Ascencio, a de nouveau démontré sa résilience. Ce secteur, qui répond en grande partie aux besoins primaires des consommateurs (alimentaire, entretien et aménagement de la maison, sports et loisirs, ...) et qui évolue à un couple loyer/rendement relativement bon marché, a de ce fait mieux performé que les autres secteurs de l'immobilier. Néanmoins, le pouvoir d'achat des consommateurs ayant été globalement réduit, certains sous-secteurs d'activités ont montré des signes de faiblesses. Ce phénomène a confirmé l'importance pour Ascencio de rester attentive à l'évolution des performances individuelles de ses locataires et de renforcer encore ses relations avec eux pour anticiper au mieux leurs besoins et ainsi les accompagner durant cette période incertaine.

En matière de durabilité, Ascencio s'inscrit dans une démarche d'amélioration permanente de ses performances, tant sur les aspects de sa gestion énergétique du portefeuille que du développement de ses équipes et de sa structure de gouvernance.

Activité opérationnelle

COMMERCIALISATION

Au sein du portefeuille d'Ascencio, l'année écoulée a été marquée, outre l'activité locative décrite ci-dessous, par la reprise des 5 supermarchés Casino respectivement par les enseignes alimentaires Intermarché (4 magasins) et Auchan (1 magasin). Ces transactions ont eu pour effet de renforcer significativement la qualité crédit du portefeuille de locataires en levant l'incertitude relative à l'enseigne Casino. Celle-ci, en difficultés financières depuis plusieurs années, représentait environ 10% des revenus locatifs d'Ascencio. Cette reprise, après l'acquisition des 23 supermarchés Carrefour Market by Mestdagh réalisée en 2023, illustre la position d'Intermarché en tant qu'opérateur alimentaire en pleine expansion. Intermarché représente désormais environ 18% des revenus locatifs d'Ascencio.

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 m² de surface locative et 2,5 millions EUR de loyers annuels, représentant près de 5 % de la surface du portefeuille immobilier et des loyers du portefeuille. Les loyers négociés se sont établis à des niveaux en moyenne supérieurs de 8,7 % par rapport à la valeur locative estimée et en moyenne inférieurs de 1,9 % par rapport aux précédents loyers des unités locatives concernées.

Cette activité a notamment été concrétisée par les opérations suivantes :

En Belgique :

- à Genval (Les Papeteries de Genval) : 2 nouveaux baux (Bijouterie Adam et le textile Macha Store) et 3 renouvellements ;
- à Messancy : 2 nouveaux baux (Vendezvotrevoiture.be et l'Attrape-Rêves) ;
- à Hannut (Orchidée Plaza) : 1 nouveau bail (Kiabi) et 1 renouvellement, portant le taux d'occupation EPRA du retail park à 100 % et finalisant ainsi le repositionnement complet de l'actif entrepris par Ascencio depuis quelques années ;
- à La Louvière : 1 nouveau bail (La Foir'Fouille) et 1 renouvellement ;
- à Leuze-en-Hainaut : 2 renouvellements.

En France :

- à Crêches-sur-Saône (Parc des Bouchardes) : 1 nouveau bail (Jour de Fête) et 1 renouvellement ;
- à Rots (Parc Des Drapeaux) : 2 renouvellements.

En Espagne :

Aucune transaction locative n'est intervenue au cours de l'exercice, le portefeuille étant toujours à 100 % loué.

Ascencio a en outre conclu ou renouvelé 12 baux de courte durée, principalement pour garder une flexibilité d'occupation dans des immeubles concernés à court terme par des projets de rénovation ou de redéveloppement. C'est principalement le cas en Belgique à Uccle où 8 baux de courte durée ont été signés pour permettre la réalisation prochaine d'une rénovation importante du site.

Cette activité locative illustre l'intérêt des enseignes pour des emplacements stratégiques tantôt en reprenant des emplacements commerciaux vacants, tantôt en consolidant leur position via la reprise de portefeuilles plus vastes.

L'ensemble de ces opérations a permis de consolider le taux d'occupation EPRA du portefeuille immobilier de la Société à un niveau restant élevé ; celui-ci s'établissant à 97,8 % au 30/09/2024, (vs 97,9 % au 30/09/2023).

TAUX D'OCCUPATION EPRA	30/09/2024	30/09/2023	Δ
Belgique	96,9 %	96,9 %	0,0 %
France	98,7 %	99,0 %	-0,3 %
Espagne	100,0 %	100,0 %	0,0 %
TOTAL	97,8 %	97,9 %	-0,1 %

Au 30/09/2024, la durée résiduelle moyenne des contrats d'occupation des immeubles d'Ascencio s'établit à 2,8 années jusqu'à leurs premières échéances ("WALB") et à 7,2 années jusqu'à leurs termes ("WALT").



ACQUISITION & CESSION

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

- l'acquisition de 3 cellules commerciales d'une surface totale de près de 3.000 m² dans le retail park Bellefleur à Couillet (Belgique), pour une valeur immobilière de 7,0 millions EUR, via la reprise de 100 % des parts de la société Holdtub SRL. Ces cellules, récemment redéveloppées, sont entièrement occupées par des enseignes de premier plan. Cette acquisition a permis à Ascencio de consolider sa position dans une zone commerciale jouissant d'un franc succès depuis plus de 10 ans ;
- la cession de son ensemble commercial de Jemappes (Belgique) d'une surface de près de 10.000 m², pour un montant net de 8,55 millions EUR. Cette cession est intervenue dans le cadre du processus continu de réévaluation stratégique du portefeuille immobilier ;
- la signature d'un compromis de vente portant sur son site de Ghlin en Belgique (2.000 m²), lequel nécessitait un repositionnement complet et sortait du cadre de la stratégie d'investissement de la Société. Cette opération, d'un montant de 0,4 million EUR, est intervenue au cours du premier trimestre 2024/2025.

INVESTISSEMENTS

La Société a investi pour environ 3,8 millions EUR de travaux au sein de son portefeuille immobilier, principalement dans :

- la rénovation de plusieurs toitures (1,6 million EUR), tant en Belgique (Bruges, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelineau) qu'en France (Marsannay) et en Espagne (Madrid), dans le cadre de son programme pluriannuel d'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments ;

- le réaménagement complet des espaces de travail de son siège social de Gosselies (Belgique) ainsi que l'amélioration technique de l'immeuble ;
- divers travaux liés à l'arrivée de nouveaux locataires.

Ascencio a en outre réalisé les travaux préparatoires de demandes de permis pour deux projets de redéveloppement au sein de son portefeuille belge à Uccle (Avenue de Fré) ainsi qu'à Couillet (retail park Bellefleur).

VALORISATIONS IMMOBILIÈRES

La valeur du portefeuille consolidé d'Ascencio s'élève au 30/09/2024 à 748,6 millions EUR, en hausse, hors investissements et désinvestissements, de 6,1 millions EUR (+0,8 %). Cette augmentation

est d'autant plus remarquable qu'elle intervient dans un contexte de taux d'intérêt toujours élevés qui est traditionnellement défavorable aux valorisations immobilières. Cette évolution positive illustre une fois encore la résilience de l'immobilier commercial alimentaire et de périphérie tel que détenu par Ascencio ; son portefeuille consolidé bénéficiant au 30/09/2024 de paramètres sains en moyenne, tant au niveau des loyers (123 EUR/m²) que des rendements bruts (6,99 %).

Les valorisations du portefeuille immobilier d'Ascencio au terme des deux derniers exercices s'établissent comme suit :

Immeubles de placement	30/09/2024			30/09/2023		Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut	
Belgique	54,4 %	407.371	7,19 %	404.493	7,23 %	1,8 %
France	40,7 %	304.986	6,78 %	305.863	6,38 %	-0,4 %
Espagne	4,1 %	30.725	6,59 %	30.500	6,49 %	0,2 %
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	99,3 %	743.082	6,99 %	740.856	6,84 %	0,8 %
Projets de développement	0,7 %	5.539		0		
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	100,0 %	748.621		740.856		

POLITIQUE ESG

Conformément à sa politique et s'appuyant sur l'expérience de son équipe, Ascencio a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG tant au niveau de la Société qu'au sein de son portefeuille immobilier.

Les principales initiatives et réalisations intervenues au cours de l'exercice sont:

Au niveau environnemental:

1. La signature de partenariats, avec les sociétés Allego en Belgique et Powerdot en France, portant sur le déploiement d'un programme d'installation de bornes de rechargement pour véhicules électriques ou hybrides (470 points de charge à terme, dont 210 en Belgique et 260 en France) au sein de son portefeuille immobilier. Ces partenariats ne requièrent pas d'investissement de la part d'Ascencio et seront créateurs de valeur, tant en termes de valorisation des actifs que de génération de revenus additionnels. Par ailleurs, ces équipements renforceront encore l'attractivité des sites en y constituant des nœuds de passage en termes d'électromobilité et en offrant ainsi un service supplémentaire aux consommateurs et communautés locales. Après obtention des permis requis, les premiers travaux d'installation ont déjà démarré sur plusieurs actifs français;
2. La finalisation d'un programme d'économie d'énergie par l'installation de lampes LED sur ses parkings. Ce projet a porté sur 15 sites du portefeuille belge, pour environ 70.000 m² de surfaces de stationnement;
3. La poursuite de la collecte des données de consommation énergétique de ses locataires au sein des portefeuilles français, belge et espagnol. À ce jour, respectivement 92,5 %, 51 % et 27 % des données ont été obtenues;

4. Le démarrage d'un projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de son supermarché Intermarché d'Ottignies (Belgique). L'installation de près de 750 m² permettra, grâce à l'énergie verte produite, de réduire l'empreinte carbone du supermarché, en ce qui concerne sa consommation énergétique, d'environ 17 % par an.

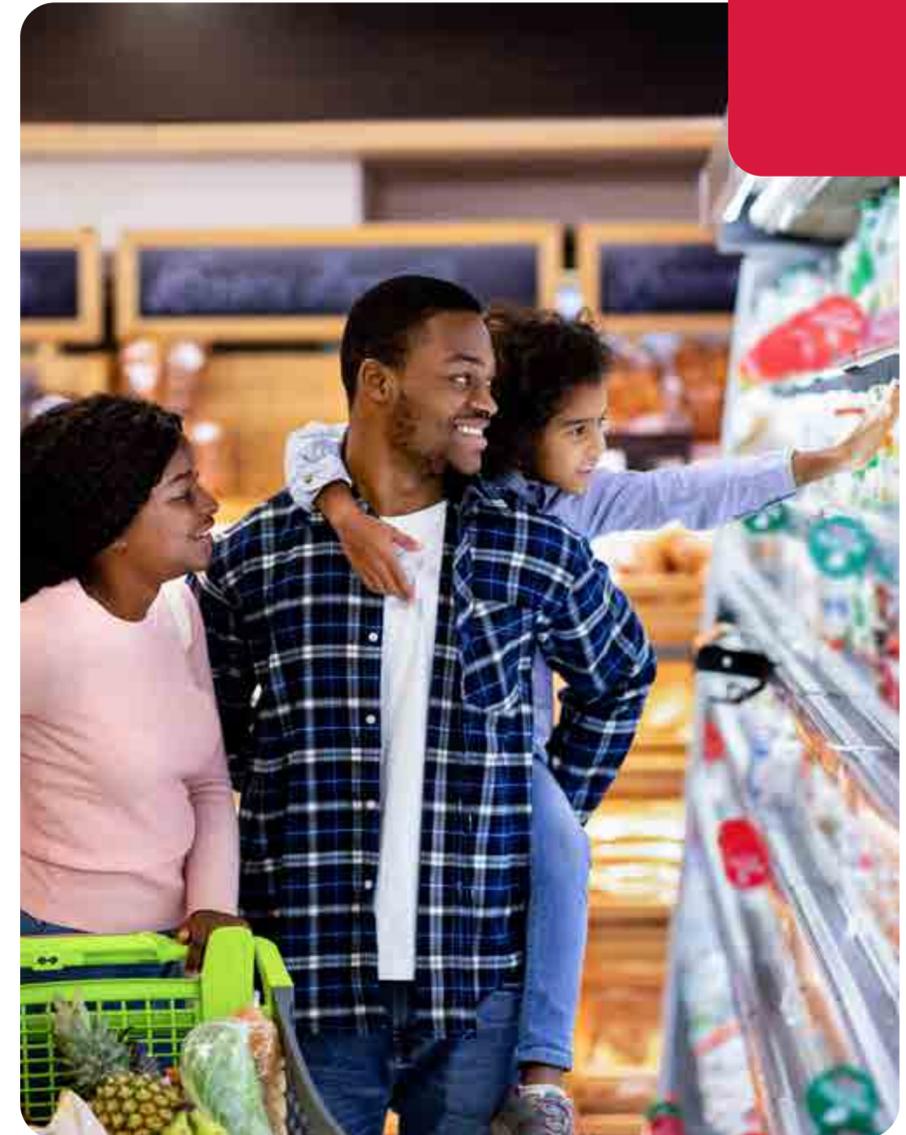
Au niveau social:

1. La poursuite de son programme de formations internes de son équipe en organisant plusieurs sessions de son "Academy";
2. L'adaptation de sa politique de voitures de société en y prévoyant la conversion progressive de son parc automobile en véhicules 100 % électriques;
3. La finalisation des travaux de réaménagement des bureaux du siège social de Gosselies (Belgique), y compris le remplacement intégral de ses installations HVAC permettant une économie d'énergie estimée à 25 %;
4. L'organisation d'actions de promotion du sport et de lutte contre la faim au sein de ses retail parks et la participation de son équipe à des événements en lien avec ces deux thèmes.

Au niveau de la gouvernance d'entreprise:

1. La mise en place d'un comité ESG pour faire un suivi régulier de l'exécution de la stratégie définie par Ascencio et de l'établissement du reporting CSRD conformément aux exigences réglementaires;
2. La publication de son reporting EPRA sBPR ("sustainability Best Practice Recommendations"), pour lequel un label "Gold" a été obtenu pour la deuxième année consécutive.

L'implémentation d'un nouveau système de gestion des activités locative, administrative et comptable amenant davantage de fluidité et d'agilité dans la gestion quotidienne des tâches opérationnelles. Ascencio a également entamé la recherche d'un outil complémentaire en vue de renforcer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier.



Résultats annuels consolidés

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
REVENUS LOCATIFS	53.345	51.322
Charges relatives à la location	-223	-223
Récupération de charges immobilières	766	956
Charges locatives et taxes non récupérées	-308	-312
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-15	-26
RÉSULTAT IMMOBILIER	53.565	51.716
Charges immobilières	-4.835	-4.633
Frais généraux	-5.197	-4.657
Autres recettes et frais d'exploitation	0	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	43.534	42.427
<i>Marge opérationnelle*</i>	81,6%	82,7%
Revenus financiers	309	765
Charges d'intérêts nettes	-6.477	-6.157
Autres charges financières	-816	-685
Impôts	-364	-342

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
RÉSULTAT EPRA	36.185	36.009
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.963	-745
Résultat sur le portefeuille	5.964	-745
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16.395	-1.543
Variation de la juste valeur des dettes d'impôts différés	-238	85
RÉSULTAT NET	25.517	33.806
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EUR)	5,49	5,46
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EUR)	3,87	5,13
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EXISTANTES	6.595.985	6.595.985

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 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 :

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Δ
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 %
TOTAL	53.345	100 %	51.322	100 %	3,9 %

La croissance des revenus locatifs constatée en Belgique et en France résulte de l'effet combiné de l'indexation annuelle des loyers, d'un niveau d'occupation moyen du portefeuille plus élevé et de l'arrivée à échéance de périodes de gratuités locatives au cours de l'exercice. L'Espagne connaît quant à elle une légère baisse de revenus locatifs résultant du remplacement d'un locataire au sein de l'immeuble de Madrid ; le locataire sortant ayant versé au cours de l'exercice précédent une indemnité de sortie et le locataire entrant ayant conclu son bail à un niveau de loyer inférieur.

Les **charges relatives à la location** restent stables à 0,2 million EUR et concernent des réductions de valeur prises sur créances commerciales douteuses ; celles-ci augmentant légèrement en Belgique mais diminuant à due concurrence sur le portefeuille français.

Ces différents éléments, auxquels s'ajoutent les **recupérations de charges immobilières** (inférieures du fait d'une indemnisation sur sinistre non récurrente perçue au cours de l'exercice précédent) ainsi que les **charges locatives et taxes non récupérées**, permettent au **résultat immobilier** d'atteindre 53,6 millions EUR au 30/09/2024, en hausse de 3,6 % par rapport aux 51,7 millions EUR au 30/09/2023.

Les **charges immobilières** augmentent de 4,4 % (4,8 millions EUR vs 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 sur des surfaces inoccupées, partiellement compensée par une baisse des frais de réparation des sites.

Les **frais généraux** augmentent quant à eux de 11,6 % (5,2 millions EUR vs 4,7 millions EUR), en grande partie en raison de frais de renforcement d'équipe, de mise en place du nouveau système informatique et d'étude de projets d'investissement non réalisés à la date de clôture du présent exercice.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 43,5 millions EUR, en hausse de 2,6 % par rapport aux 42,4 millions EUR de l'exercice précédent, permettant de dégager une marge opérationnelle de 81,6 % (vs 82,7 %).

Le **résultat financier** baisse quant à lui de 14,9 % dû à l'augmentation des charges financières nettes (-0,5 million EUR) et d'une baisse des résultats positifs non récurrents liés à la restructuration d'instruments de couverture (-0,5 million EUR).

Tenant compte de ces évolutions et d'une stabilité des charges fiscales, le **résultat EPRA** s'établit à 36,2 millions EUR au 30/09/2024, stable (+0,5 %) par rapport aux 36,0 millions EUR générés l'exercice précédent. Par action, le résultat EPRA passe donc à 5,49 EUR (vs 5,46 EUR).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** a été positive (hors investissements et désinvestissements - dettes IFRS 16 incluses) de +6,0 millions EUR, par rapport à une stabilité durant l'exercice 2022/2023. Cette stabilité répétée des valorisations immobilières illustre une fois encore le caractère particulièrement résilient et défensif du portefeuille immobilier d'Ascencio.

La **réévaluation des instruments de couverture** s'établit à -16,4 millions EUR au 30/09/2024 (vs -1,5 million EUR). Cette réévaluation négative est exclusivement liée à la baisse de la courbe des

taux d'intérêt constatée au cours de l'exercice écoulé, du fait des décisions de réduction de taux déjà prises par la Banque Centrale Européenne ainsi que des attentes du marché de la poursuite de cette tendance au cours des prochains trimestres. Outre ces réévaluations négatives non monétaires, les instruments de couverture génèrent actuellement des revenus financiers monétaires importants enregistrés en réduction des charges d'intérêts payées par la Société.

Sur cette base, le **résultat net** s'établit à 25,5 millions EUR au 30/09/2024, par rapport à 33,8 millions EUR un an auparavant, à savoir respectivement 3,87 et 5,13 EUR par action. Cette baisse significative (-24,5 %) est exclusivement liée aux écarts de réévaluations illustrés ci-dessus.

Bilan consolidé

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
ACTIFS	780.658	786.469
Immobilisations incorporelles	375	236
Immeubles de placement	748.621	740.856
Autres immobilisations corporelles	963	49
Autres actifs non courants	16.145	30.670
Actifs détenus en vue de la vente	259	0
Actifs financiers courants	926	867
Créances commerciales	6.120	5.556
Trésorerie	3.070	5.423
Autres actifs courants	4.179	2.811
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	780.658	786.469
Capitaux propres	442.921	444.763
Dettes financières non courantes	196.391	262.670
Autres passifs financiers non courants	5.060	2.806
Passifs d'impôts différés	6.516	6.085
Dettes financières courantes	115.280	57.829
Autres passifs courants	14.491	12.316
IFRS NAV (EUR/action)	67,15	67,43
EPRA NTA (EUR/action)	65,80	63,59
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	42,8 %	44,0 %
Ratio d'endettement EPRA	42,1 %	43,4 %

ACTIF

L'actif du bilan de la Société est constitué à 96 % du portefeuille d'immeubles de placement, dont la juste valeur totale s'élève au 30/09/2024 à 748,6 millions EUR (vs 740,9 millions EUR au 30/09/2023). Il est à noter que ce portefeuille intègre également, conformément à la norme IFRS 16, les droits d'usage détenus sous forme

d'emphytéoses par la Société, pour une valeur réévaluée de 4,1 millions EUR (essentiellement site de Genval).

Cette valeur de portefeuille se répartit par pays dans lesquels la Société est active de la manière suivante :

Immeubles de placement	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2024	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2023	Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
Belgique	54,4 %	407.371	404.493	1,8 %
France	40,7 %	304.986	305.863	-0,4 %
Espagne	4,1 %	30.725	30.500	0,2 %
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	99,3 %	743.082	740.856	0,8 %
Projets de développement	0,7 %	5.539	0	
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	100,0 %	748.621	740.856	

En Belgique, la valeur du portefeuille évolue positivement du fait d'une réévaluation positive (+7,2 millions EUR) et de la réalisation d'investissements au sein du portefeuille pour un montant de 2,4 millions EUR, en partie compensés par l'impact net négatif de l'entrée de 3 surfaces commerciales récemment redéveloppées dans le retail park Bellefleur à Couillet (+7,3 millions EUR) et de la sortie de l'ensemble commercial de Je-

mappes (-8,3 millions EUR). Les investissements réalisés en portefeuille portent principalement sur des travaux de rénovation de toitures (Châtelaineau, Bruges, Ottignies et Leuze-en-Hainaut) ainsi que sur des travaux d'installation dans le cadre de l'arrivée de nouveaux locataires. Par ailleurs, l'immeuble commercial situé Avenue de Fré à Uccle ainsi que plusieurs cellules du retail park de Couillet ont été transférés de la rubrique

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 demandes sont en cours de préparation.

En France, le portefeuille connaît une réévaluation négative de -1,1 million EUR, tandis que 0,3 million EUR d'investissements ont été dépensés, principalement pour la rénovation de la toiture du supermarché de Marsannay.

En Espagne enfin, la réévaluation du portefeuille est stable tandis qu'un investissement de 0,2 million EUR a été réalisé dans le cadre de la rénovation de la toiture de l'immeuble de Madrid.

Les **immobilisations incorporelles** intègrent les coûts d'implémentation du nouveau système de gestion administrative et comptable ; ces frais faisant l'objet d'un amortissement sur la durée d'utilisation attendue de cet outil.

Les **autres immobilisations corporelles** enregistrent principalement les frais liés au réaménagement des espaces de bureau du siège social de la Société ; ces frais faisant l'objet d'un amortissement sur base des durées d'utilisation respectives des différentes catégories de travaux réalisées.

Les **autres actifs non courants** reprennent principalement les instruments de couverture arrivant à échéance à plus d'un an et bénéficiant de valorisations positives, celles-ci atteignant 15,8 millions EUR au 30/09/2024 (vs 30,3 millions EUR un an plus tôt).

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 supermarché mais devenu vacant et dont la vocation est d'être redéveloppé en une autre affectation hors stratégie d'Ascencio, est intervenue au cours du premier trimestre de l'exercice 2024/2025.

Les **actifs financiers courants** reprennent exclusivement les justes valeurs positives des instruments de couverture dont les échéances interviennent au cours du prochain exercice.

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 6,1 millions EUR au 30/09/2024 (vs 5,6 millions EUR). Ces créances ouvertes, dont le solde est relativement stable par rapport à l'exercice précédent, fait l'objet d'une attention particulière de la part de la Société. Outre les créances encore non échues, représentant la majeure partie du montant ouvert (liées à des loyers facturés ainsi qu'à des taxes foncières facturées annuellement juste avant le terme de l'exercice), ce solde reprend des montants de créances impayées échues pour lesquelles la Société a mis en place une procédure stricte de suivi. Malgré un contexte économique restant difficile pour les entreprises, Ascencio n'a pas constaté d'augmentation significative des créances impayées qui aurait nécessité la comptabilisation de provisions importantes.

Les rubriques de **trésorerie** et des **autres actifs courants** sont restées globalement stables et n'appellent pas de commentaires particuliers.

Capitaux propres et passif

Au 30/09/2024, le total des **capitaux propres** s'établit à 442,9 millions EUR, en baisse de 0,4 % par rapport aux 444,8 millions EUR enregistrés au 30/09/2023. Cette légère baisse provient de la réalisation d'un montant de résultat net de l'exercice (+25,5 millions EUR) inférieur à celui du dividende distribué en février 2024 (27,3 millions EUR). Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 67,15 EUR (vs 67,43 EUR au 30/09/2023), tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 65,80 EUR (vs 63,59 EUR).

Au niveau du passif, les **dettes financières (non courantes et courantes)** s'élèvent à 311,7 millions EUR, en baisse par rapport à 320,5 millions EUR au 30/09/2023. Outre les lignes de financement effectivement utilisées pour un montant de 307,2 millions EUR, comprenant l'encours de crédits bancaires ainsi que des dettes institutionnelles émises (Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds), les dettes financières comprennent les dettes de location-financement comptabilisées selon IFRS 16 pour un montant de 4,4 millions EUR.

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers non courants** a augmenté, passant de 2,8 millions EUR à 5,1 millions EUR. Cette rubrique comprend principalement les instruments de couverture présentant une valorisation négative, ceux-ci ayant augmenté par rapport à l'exercice précédent, ainsi que les garanties locatives perçues de la part des locataires.

La rubrique des **passifs d'impôts différés** a augmenté de la latence fiscale présente au sein de la société Holdtub récemment acquise (+0,1 million EUR) ainsi que d'une légère réévaluation des latences fiscales présentes au sein du portefeuille français (+0,2 million EUR).

Le **ratio d'endettement EPRA** consolidé s'élève à 42,1 % au 30/09/2024, en baisse par rapport au 43,4 % au 30/09/2023. La Société bénéficie ainsi d'une structure bilantaire solide lui permettant de financer ses opérations et de disposer d'une marge de manœuvre pour réaliser de nouveaux investissements sans devoir envisager, à court terme, de faire appel au marché des capitaux.

Données consolidées par action

	30/09/2024	30/09/2023
NOMBRE D'ACTIONS		
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)		
Résultat EPRA	5,49	5,46
Résultat net	3,87	5,13
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)		
VAN IFRS par action (EUR)	67,15	67,43
Retraitements (000 EUR):		
Impôts différés	6.516	6.085
Juste valeur des instruments financiers	-15.053	-31.149
Immobilisations incorporelles	-375	-236
EPRA NTA (000 EUR)	434.008	419.463
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA par action (EUR)	65,80	63,59



Proposition d'affectation du résultat

Compte tenu des résultats de l'exercice 2023/2024, le conseil d'administration d'Ascencio Management SA, administrateur statutaire unique d'Ascencio SA, proposera à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2025 d'approuver les comptes annuels statutaires au 30/09/2024 (dont un résumé est fourni dans la section "Comptes annuels statutaires abrégés" du présent rapport annuel) et la distribution d'un dividende brut de 4,30 EUR par action (3,01 EUR net par action), soit une hausse de 3,6 % par rapport à l'exercice précédent. L'octroi de ce dividende représente un ratio de distribution de 79,1 % du produit net généré au cours de l'exercice, le solde étant affecté aux réserves de la Société pour préserver la solidité de son bilan.

Après approbation, la mise en paiement de ce dividende sera réalisée conformément au calendrier financier repris à la page 161 du présent rapport annuel.

Sur base de cette proposition, le résultat net statutaire serait affecté comme présenté dans le tableau ci-après :

PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
A	RÉSULTAT NET	25.517	33.806
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	-2.845	6.432
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	5.963	-745
6.	Transfert de la 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 (+)	-16.395	-1.543
10.	Transfert aux/des autres réserves	7.586	8.720
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL MINIMALE*	23.081	24.055
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	5.282	3.319
C+D	DIVIDENDE BRUT TOTAL DISTRIBUE (000 EUR)	28.363	27.373
	DIVIDENDE BRUT PAR ACTION	4,30	4,15

* Selon l'article 13,§1^{er}, al.1^{er} de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

La Société entend ainsi maintenir une politique de distribution de dividende cohérente par rapport à son résultat EPRA.

	30/09/2024	30/09/2023
Résultat EPRA consolidé par action (EUR)	5,49	5,46
Dividende brut ¹ par action (EUR)	4,30	4,15

1. Pour 2023/2024, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2025.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR:

OBLIGATION DE DISTRIBUTION (AR DU 13/07/2014, MODIFIÉ PAR AR DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR)	30/09/2024 (000 EUR)	30/09/2023 (000 EUR)
RÉSULTAT NET STATUTAIRE	25.517	33.806
(+) Amortissements	118	23
(+) Réductions de valeur	-162	-169
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-1.278	-1.732
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	16.395	1.543
(+/-) Autres éléments non monétaires (variation de valeur des dettes d'impôts différés)	238	-383
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	-1	0
(+/-) Résultat sur vente d'actifs et passifs financiers	-299	-765
(+/-) Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-4.685	2.775
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	35.843	35.098
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	1	0
= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	1	0
TOTAL ((A + B) x 80%)	28.675	28.078
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	-5.594	-4.023
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	23.081	24.055
MONTANT DISTRIBUÉ	28.363	27.373
PAY-OUT RATIO (**)	79,1%	78,0%

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

(**) Montant distribué par rapport au résultat corrigé.

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
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	38.659	38.659
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	253.353	253.353
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	61.149	55.186
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	5.285	21.680
Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations	358.447	368.878
Capitaux propres statutaires après distribution	414.558	417.390
Marge restante après distribution	56.112	48.512

Financements & couvertures de taux

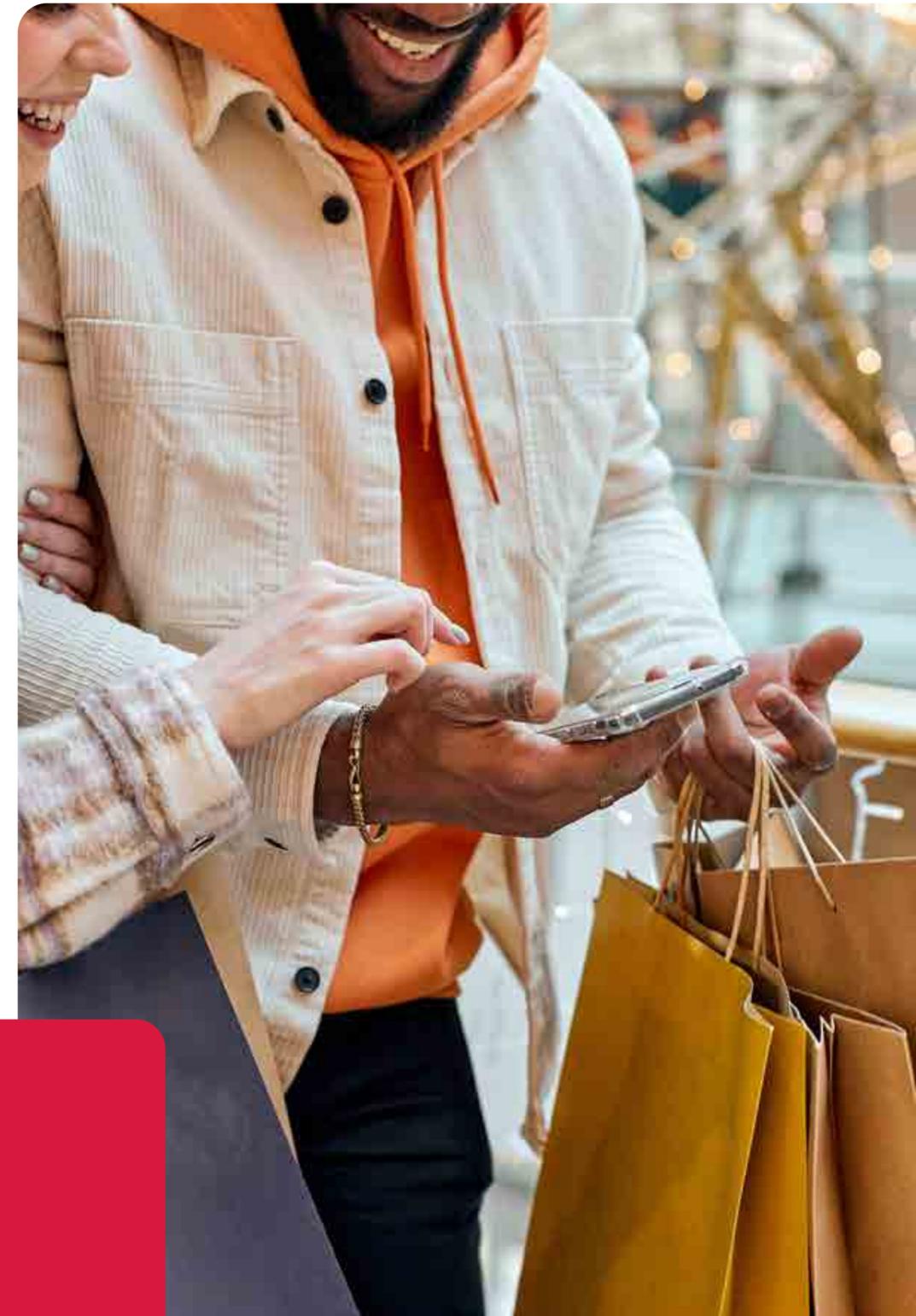
Ascencio a poursuivi la gestion proactive de sa structure d'endettement en procédant au refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance sur un horizon de l'ordre de 12 mois. Le succès de cette stratégie a permis à la Société de maintenir à tout moment une position de liquidité forte avec des disponibilités sécurisées sur ses lignes de crédit, lui assurant le financement de ses activités quotidiennes tout en disposant d'une capacité immédiate d'investissement supplémentaire. Etant donné l'accessibilité encore réduite des marchés obligataires pour les acteurs de l'immobilier, Ascencio a concentré ses efforts sur des refinancements sous forme de lignes de crédit bancaire, avec ses partenaires existants mais aussi en développant une nouvelle relation avec une institution bancaire de premier plan.

En substance, Ascencio a conclu, auprès de plusieurs établissements de crédit, 3 nouvelles lignes de type "revolving", de durées fermes fixées entre 4 et 7 ans, pour un montant nominal total de 50 millions EUR, à des conditions financières compétitives. La Société a en outre réalisé, pour refinancer une échéance de Medium Term Notes de 20 millions EUR, une nouvelle émission de ce même produit d'un montant équivalent en deux tranches d'une durée moyenne de 3 ans. Cette dernière émission illustre la capacité d'Ascencio de faire également appel à des capitaux provenant d'investisseurs institutionnels et ainsi conserver une bonne diversification de ses sources de financement.

L'ensemble de ces refinancements permet à la Société de conserver une durée résiduelle moyenne de son endettement de 3,0 ans (vs 3,4 ans au 30/09/2023) et de bénéficier au 30/09/2024 de lignes de crédit non utilisées pour un montant total de 158 millions EUR; dont 90 millions EUR restent disponibles après la prise en compte du back-up à 100% des émissions de Commercial Papers et du financement prochain du dividende de l'exercice.

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
Crédits bancaires	145.589	64.204	221.249	2.500
Commercial Papers	0	39.500	0	34.750
Medium Term Notes	30.454	656	10.500	20.000
Bonds	14.937	10.361	25.000	0
Crédits d'investissements	986	559	1.542	579
Dettes financières (hors IFRS 16)	191.967	115.280	258.291	57.829
Dettes financières IFRS 16	4.424	0	4.379	0
Dettes financières	196.391	115.280	262.670	57.829
Dettes financières totales	311.671		320.499	



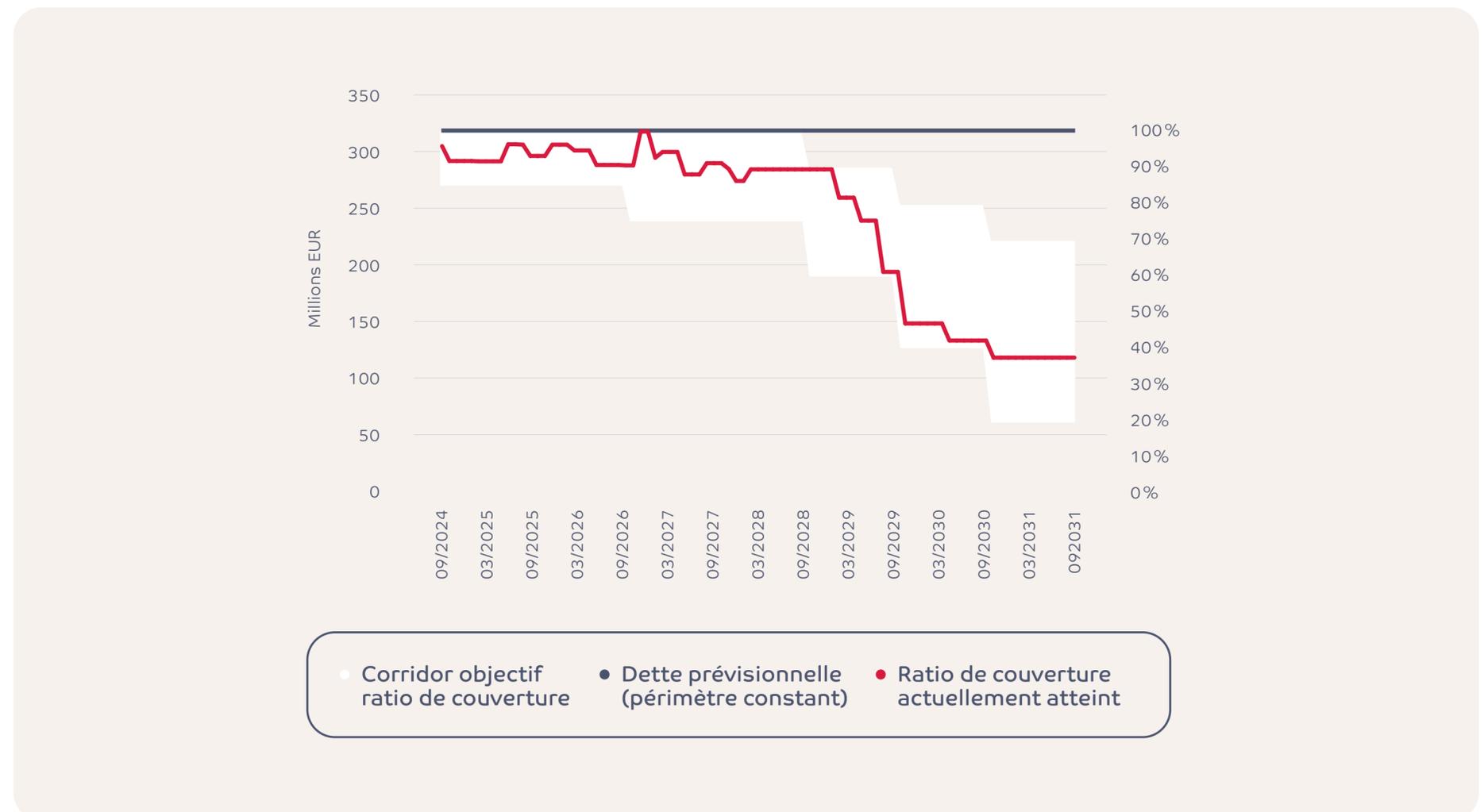
Afin de limiter la volatilité de ses charges financières, Ascencio dispose d'un portefeuille d'instruments de couverture sous forme de contrats d'échanges de taux ("IRS") et le gère de manière à se conformer à sa politique de couverture. Tenant compte du nouvel environnement de taux d'intérêt élevés apparu depuis deux ans, Ascencio a réexaminé celle-ci 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. Désormais, l'horizon de couverture porte sur une période de 7 ans et les objectifs de couverture en pourcentage sont définis sur base de fourchettes dégressives dans la durée. Cette adaptation d'une politique ayant déjà démontré son efficacité, le coût moyen de financement étant resté sous contrôle, permet une gestion plus fluide dans la durée des volumes de couverture à atteindre, tout en garantissant une grande flexibilité dans sa mise en œuvre.

Pour atteindre ces objectifs stratégiques à moyen terme tout en renforçant son ratio de couverture à court terme, Ascencio a réalisé plusieurs opérations, à savoir :

- l'acquisition de 6 IRS payeurs de taux fixes, d'un montant notionnel total de 140 millions EUR, principalement sur la période de couverture 2027 à 2031 ;
- l'acquisition de 2 IRS receveurs de taux fixes, pour un montant total de 20 millions EUR, pour variabiliser les taux d'intérêt fixés lors de la nouvelle émission de Medium Term Notes, conformément à la gestion "macro" de ses couvertures ;

- la liquidation de 2 IRS du portefeuille existant, d'un montant notionnel total de 20 millions EUR et actifs entre 2024 et 2029. La soulte perçue a été intégralement réinvestie dans l'acquisition de 2 nouveaux IRS sur la période 2024 à 2031, comportant des montants notionnels variables (montant initial total de 20 millions EUR) et une composante optionnelle sur les années 2025 et 2026. Forte de ces opérations, la Société dispose au 30/09/2024 d'un ratio de couverture "spot" de 95,5 % et d'une structure d'instruments financiers dérivés sur les années 2024 à 2031 conformes à ses objectifs, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous :

Tenant compte de ces opérations de refinancement et de renforcement du portefeuille d'instruments dérivés, le coût moyen de financement de la Société s'établit à 2,22 % au 30/09/2024 (vs 2,02 % au 30/09/2023), pour un endettement moyen de 316,3 millions EUR (vs 326,3 millions EUR). Cette augmentation marginale du coût moyen de financement, malgré des taux d'intérêt demeurant à des niveaux élevés, illustre l'efficacité des politiques de refinancement et de couverture de taux mises en place par Ascencio.



c. Déclaration de gouvernance

Gouvernance d'entreprise	34
Structure de gestion de la Société	35
Structure de l'actionnariat	37
L'administrateur statutaire unique et son organe: le conseil d'administration	38
Les comités	45
Politique de diversité	49
Rapport de rémunération	50
Règlement des conflits d'intérêts	61
Contrôle interne	63



Gouvernance d'entreprise

Ascencio applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ("Code 2020"), en tenant compte des spécificités de la législation SIR. Le Code 2020 est disponible sur le site internet www.corporategovernancecommittee.be.

Le Code 2020 suit le principe *comply or explain* (appliquer ou expliquer), ce qui signifie que toute dérogation aux recommandations doit être justifiée. À la date du présent rapport financier annuel, Ascencio respecte les dispositions du Code 2020, à l'exception de certains principes expliqués dans le rapport de rémunération (voir ci-après).

La réflexion d'Ascencio sur sa gouvernance est en constante évolution et la Société tient à formuler une évaluation ponctuelle sur le sujet. Les règles de gouvernance d'Ascencio tiennent compte de la spécificité de l'organisation des SIR, de la forme juridique choisie par Ascencio, des liens étroits qu'elle entend entretenir avec ses actionnaires de référence et de sa taille, tout en préservant son autonomie.

La charte de gouvernance d'entreprise décrit les aspects principaux de la gouvernance d'entreprise d'Ascencio SA et de son administrateur statutaire unique, Ascencio Management SA. Elle peut être consultée sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

La charte est complétée par les documents suivants qui en font partie intégrante :

- le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit;
- le règlement d'ordre intérieur du comité de nomination et de rémunération;
- le règlement d'ordre intérieur du comité d'investissement;
- la politique de rémunération.



Structure de gestion de la Société

Ascencio SA est constituée sous la forme d'une société anonyme dont l'administrateur statutaire unique est la société anonyme Ascencio Management. Ascencio a opté pour une structure de gouvernance moniste ou *one-tier*, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Arrête les orientations stratégiques de la Société
- Surveille activement la qualité de la gestion et sa conformité à la stratégie
- Examine la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public
- Détermine la gouvernance d'entreprise
- Arrête les orientations ESG et supervise leur mise en œuvre

DIRIGEANTS EFFECTIFS

- Sous la surveillance du conseil d'administration, veillent au respect de la structure de gestion, du contrôle interne, de l'audit interne, de la compliance et de la gestion des risques

COMPLIANCE OFFICER

- Veille au respect du code de conduite : conflits d'intérêts, respect des valeurs d'entreprise, abus et manipulations de marché
- Veille au respect de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur

COMITÉ D'AUDIT

- Assiste le conseil d'administration quant :
 - au processus d'élaboration de l'information financière, non financière et de durabilité
 - à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
 - à l'audit interne et à son efficacité
 - au contrôle légal des comptes annuels et consolidés
 - aux aspects Environnementaux Sociaux et de Gouvernance

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

- Assiste le conseil d'administration :
 - dans toute question relative à la composition du conseil d'administration et de ses comités
 - dans la sélection, l'évaluation et la désignation des membres du conseil d'administration
 - relativement à la politique de rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif

COMITÉ EXÉCUTIF

- Assure la gestion journalière de l'entreprise, sous la présidence du CEO
- Propose au conseil d'administration la stratégie de la Société, y compris en matière ESG. L'un des membres du comité exécutif a la responsabilité de l'ESG et, à cet égard, aide le comité exécutif à formuler des recommandations au conseil d'administration.
- Exécute la stratégie retenue par le conseil d'administration

AUDITEUR INTERNE

- Effectue toutes les tâches de vérification selon les directives du comité d'audit
- Examine la fiabilité, la cohérence et l'intégrité de l'information et des procédures opérationnelles
- Examine les systèmes mis en place pour s'assurer que l'organisation se conforme aux règles, plans, procédures, lois et règlements susceptibles d'avoir un impact significatif sur les opérations

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

- Donne, après analyse et échange de points de vue, un avis consultatif au conseil d'administration concernant les dossiers d'investissement et de désinvestissement



Caen - France

Structure de l'actionariat

Un traitement identique est réservé à tous les actionnaires d'Ascencio SA et la Société respecte leurs droits.

Les actionnaires ont accès à la partie "Investisseurs" du site internet de la Société (www.ascencio.be), où ils disposent de toutes les informations utiles pour agir en connaissance de cause. Ils peuvent également y télécharger les documents nécessaires pour participer au vote lors des assemblées générales de la Société.

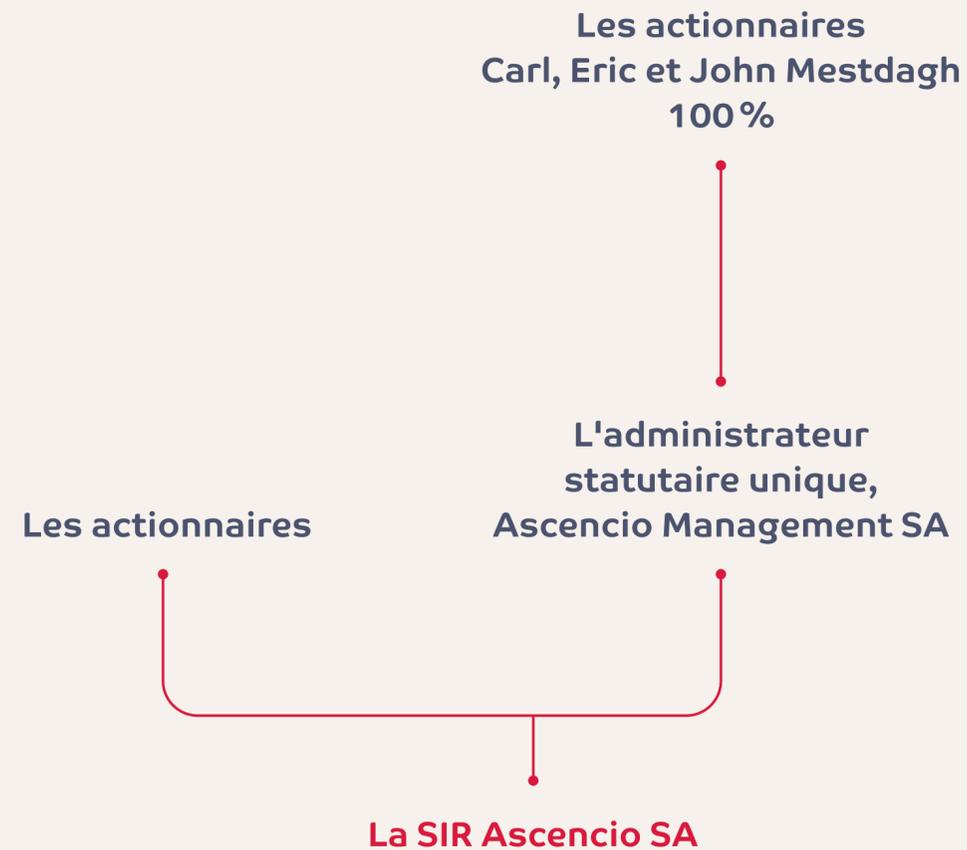
Au 30 septembre 2024, le capital se monte à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions ordinaires entièrement libérées. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale. Il n'existe pas d'actions privilégiées.

Conformément aux conditions, délais et modalités stipulés par la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, chaque personne physique ou morale qui, de manière directe ou indirecte, acquiert ou cède des titres de la Société conférant le droit de vote est tenue d'informer la Société et la FSMA du nombre et du pourcentage des droits de vote qu'elle détient depuis cette acquisition/cession, lorsque les droits de vote liés en sa possession franchissent à la baisse ou à la hausse le seuil légal de 5%. La Société n'a pas fixé de seuil statutaire inférieur à ce seuil légal.

Les obligations de la Société et les droits des actionnaires en matière d'assemblée générale sont mentionnés in extenso, de la convocation à la participation et au vote, sur la partie "Investisseurs" du site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

L'actionariat d'Ascencio SA se présente comme suit suivant les déclarations de transparence enregistrées à la date de clôture de l'exercice :

Carl, Eric et John Mestdagh et sociétés contrôlées	10%	684.578
Patronale Life SA	5%	330.000
Free float	85%	5.581.407
TOTAL	100%	6.595.985



L'administrateur statutaire unique et son organe: le conseil d'administration

Conformément à ses statuts, en tant qu'administrateur statutaire unique, Ascencio Management SA a le pouvoir, notamment :

- d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet d'Ascencio SA ;
- d'établir, au nom de la Société, les déclarations intermédiaires, le rapport financier semestriel et le rapport financier annuel ainsi que tout prospectus ou document d'offre publique des titres de la Société conformément au cadre légal et réglementaire applicable ;
- de désigner, au nom de la Société, les experts immobiliers conformément à la législation applicable ;
- d'augmenter le capital de la Société par voie du capital autorisé et d'acquérir ou de prendre en gage, au nom de la Société, les titres de celle-ci ;
- d'accomplir toutes les opérations ayant pour objet d'intéresser la Société, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet identique à celui de la Société.

Les décisions de l'assemblée générale de la Société, en ce compris les modifications de statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de l'administrateur statutaire unique.

Ascencio Management SA est représentée au sein d'Ascencio SA par un représentant permanent, Vincent H. Querton. Le représentant permanent est chargé, au nom et pour compte de la Société, de mettre en œuvre les décisions prises par le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique.

MISSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les attributions de l'administrateur statutaire unique de la Société sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio Management SA ou sous sa responsabilité.

Le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique a pour mission d'accomplir les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet d'Ascencio SA dont :

- prendre les décisions importantes, notamment en matière de stratégie, d'investissements et de désinvestissements, de qualité et d'occupation des immeubles, de conditions financières, de financement à long terme ; voter le budget de fonctionnement ; statuer sur toute initiative soumise au conseil d'administration ;
- mettre en place les structures et les procédures en faveur du bon fonctionnement et de la confiance des actionnaires, notamment les mécanismes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts ainsi que de contrôle interne ; traiter les conflits d'intérêts ;
- arrêter les comptes annuels et établir les comptes semestriels d'Ascencio SA ; établir le rapport de gestion à l'assemblée générale des actionnaires ; approuver les projets de fusion ; statuer sur l'utilisation du capital autorisé et convoquer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, tels : les prospectus, les rapports annuels et semestriels ainsi que les communiqués de presse ;
- veiller à ce que les actionnaires de référence usent judicieusement de leur position dans le respect des règles de gouvernance d'entreprise.

MISSION ESG

La mission ESG du conseil d'administration se centre sur l'orientation, la supervision et la validation de la stratégie de la Société en matière de durabilité. Elle englobe l'établissement d'une vision claire des enjeux ESG pertinents pour la Société et l'intégration de cette vision dans la stratégie globale.

Le Conseil joue un rôle déterminant en veillant à ce que l'Entreprise évalue et gère activement les risques et opportunités associés aux enjeux ESG, tout en garantissant la transparence et la communication efficace à l'égard des parties prenantes et des tiers.

Il est également responsable de s'assurer que les enjeux ESG soient prises en compte dans les décisions opérationnelles et stratégiques. Cela implique de travailler étroitement avec le comité exécutif et le comité ESG pour mettre en place des objectifs clairs, suivre les progrès et s'assurer que la Société respecte toutes les réglementations auxquelles elle est soumise. En outre, le conseil peut également jouer un rôle dans la promotion de la culture d'entreprise, en veillant à ce que les valeurs ESG soient intégrées à tous les niveaux de l'organisation.

Plus précisément, dans le cadre de l'évolution des exigences réglementaires, la Société est activement engagée dans la préparation à l'intégration de la Directive sur la publication d'informations en matière de durabilité ("CSRD"). Bien que cette directive ne soit pas encore pleinement intégrée, des efforts considérables sont déployés pour aligner les processus et les structures sur les exigences à venir. Le conseil d'administration joue un rôle crucial dans ce processus, en s'assurant que la Société mette en place les mécanismes nécessaires pour se conformer aux nouvelles normes. Des discussions régulières sont tenues au sein du Conseil pour superviser les progrès réalisés, évaluer les défis et orienter les actions futures afin que la Société soit prête à répondre aux normes en matière de transparence et de responsabilité dans le domaine de la durabilité.

Dans le cadre des missions décrites ci-dessus, le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique s'est prononcé au cours de l'exercice écoulé sur différentes questions dont :

- la stratégie de la Société sur ses différents marchés et marchés potentiels ;
- la politique de financement et de couverture de la Société ;
- le rapport des dirigeants effectifs sur le contrôle interne ;
- le rating global du portefeuille ;
- les dossiers d'investissements et de désinvestissements ;
- le renouvellement des mandats d'administrateurs ;
- la stratégie ESG.



FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique se réunit au minimum quatre fois par an sur invitation du Président. Des réunions complémentaires sont organisées selon les impératifs de la Société. Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration d'Ascencio Management SA s'est réuni à cinq reprises.

Toute décision du conseil d'administration relative à la gestion d'Ascencio Management SA (et tant que celle-ci sera administrateur statutaire unique de la Société) est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, le Président du conseil d'administration ne dispose pas d'une voix prépondérante.

A intervalle régulier, le conseil d'administration procède à son auto-évaluation ainsi qu'à celle de ses comités. Au cours de l'exercice, le conseil d'administration a réalisé cette auto-évaluation, dont les résultats ont été examinés par le comité de nomination et de rémunération, avant d'être présentés au Conseil.

Le comité de nomination et de rémunération est parvenu à la conclusion unanime que la collaboration actuelle entre les directeurs est à la fois satisfaisante et proactive. Le Comité estime également que l'interaction entre le conseil d'administration, représenté par son Président, et le comité exécutif fonctionne de manière optimale, avec un flux constant d'informations. La structure de gouvernance semble donc reposer sur des bases solides.

Comme lors des années précédentes, le conseil d'administration a su se réunir régulièrement, que ce soit à distance ou en présentiel, et, le cas échéant, de manière ponctuelle, en fonction des évolutions du marché et des opportunités. Cette dynamique a été rendue possible grâce à la structure de gouvernance cohérente et agile d'Ascencio, ainsi qu'à l'implication et à la flexibilité de chaque administrateur. Le conseil d'administration, sur la recommanda-

tion du comité de nomination et de rémunération, a conclu que chaque administrateur a rempli son rôle de manière appropriée et constructive.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration (ci-après "le Conseil") est composé de minimum trois administrateurs. Les administrateurs d'Ascencio Management SA sont désignés en respectant les principes résumés ci-dessous :

- le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs ;
- le Conseil est composé d'au moins trois administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020 ;

- le Conseil est composé d'une majorité d'administrateurs non liés aux actionnaires.

C'est le comité de nomination et de rémunération, composé de deux administrateurs indépendants et du Président du Conseil, qui veille à assurer un équilibre permanent entre l'administrateur exécutif, les administrateurs non exécutifs indépendants et les autres administrateurs non exécutifs du conseil d'administration, tout en tenant compte des principes de continuité et de diversité.

Conformément au Code 2020, le conseil d'administration évalue régulièrement, sur avis du comité de nomination et de rémunération, sa taille et sa composition en tenant compte de la taille de la SIR, de son actionnariat et en veillant à une adéquate répartition des compétences.

Les administrateurs sont nommés pour un terme de maximum 4 ans et sont rééligibles. Ils sont révocables ad nutum, sans indemnité.

NOM	QUALITÉ	INDÉPENDANT	DÉBUT DU MANDAT	FIN DU MANDAT
Carl Mestdagh	Président du conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique - non exécutif		Mai 2008 ¹	Juin 2025
Serge Fautré	Vice-Président		Juin 2012	Juin 2025
Vincent H. Querton	Administrateur délégué - exécutif		Octobre 2017	Juin 2025
Laurence Deklerck	Administrateur non exécutif	X	Janvier 2015	Juin 2025
Patrick Tacq	Administrateur non exécutif	X	Juin 2017	Juin 2025
Stéphanie Boniface	Administrateur non exécutif	X	Mars 2018	Juin 2025
Alexandra Leunen	Administrateur non exécutif	X	Mars 2018	Juin 2025
Olivier Beguin	Administrateur non exécutif		Mars 2018	Juin 2026
Jean-Louis Watrice	Administrateur non exécutif	X	Juin 2021	Juin 2025
Gérard Lavinay	Administrateur non exécutif	X	Juin 2022	Juin 2025

1. En personne physique ou via la SRL CAI.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2023/2024

Les mandats d'Alexandra Leunen, Stéphanie Boniface et Gérard Lavinay sont venus à échéance à l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2024.

Après délibération et après avoir constaté qu'ils répondent à tous et chacun des critères d'indépendance tels que définis par l'article 7:87 du Code des Sociétés et Associations et par l'article 3.5 du Code 2020, l'assemblée générale a décidé à l'unanimité de renouveler ces mandats en tant qu'administrateurs indépendants pour un terme d'un an, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration élit son Président parmi les administrateurs désignés sur proposition des actionnaires d'Ascencio Management SA, Carl, Eric et John Mestdagh. La présidence du Conseil est assurée par Monsieur Carl Mestdagh.

Le Président prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du conseil d'administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le conseil d'administration. Il établit l'ordre du jour des réunions après avoir consulté l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement.

Plus particulièrement, le Président du conseil d'administration :

- se voit confier des missions spécifiques liées à la stratégie et au développement de la SIR;

- établit des relations étroites, selon les cas, avec l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs, en leur apportant soutien et conseil, dans le respect des responsabilités exécutives de ces derniers;
- peut, à tout moment, demander à l'administrateur-délégué et aux dirigeants effectifs un rapport sur tout ou sur une partie des activités de la Société;
- organise les réunions du conseil d'administration et établit, en consultation le cas échéant avec l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs, le calendrier et l'agenda des réunions du conseil d'administration;
- prépare, préside et dirige les réunions du conseil d'administration et s'assure de ce que les documents soient distribués avant les réunions afin que les destinataires disposent du temps nécessaire pour les examiner;
- supervise et s'assure de la qualité de l'interaction et du dialogue permanent au niveau du conseil d'administration;
- peut, à tout moment et sans déplacement, prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de tous les documents de la SIR; dans le cadre de l'exécution de son mandat, il peut requérir des administrateurs, des cadres et des préposés de la SIR toutes les explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraîtront nécessaires;
- préside et dirige les assemblées générales des actionnaires de la SIR et s'assure de leur déroulement efficace.

AUTO-EVALUATION DU CONSEIL

À intervalle régulier, le conseil d'administration procède à son auto-évaluation ainsi qu'à celle de ses comités. Au cours de l'exercice, le conseil d'administration a réalisé cette auto-évaluation, dont les résultats ont été examinés par le comité de nomination et de rémunération, avant d'être présentés au Conseil.

Le comité de nomination et de rémunération est parvenu à la conclusion unanime que la collaboration actuelle entre les directeurs est à la fois satisfaisante et proactive. Le Comité estime également que l'interaction entre le conseil d'administration, représenté par son Président, et le comité exécutif fonctionne bien, avec un flux constant d'informations. La structure de gouvernance semble reposer sur des bases solides.

Comme lors des années précédentes, le conseil d'administration a su se réunir régulièrement, que ce soit à distance ou en présentiel, et, le cas échéant, de manière ponctuelle, en fonction des évolutions du marché et des opportunités. Cette dynamique a été rendue possible grâce à la structure de gouvernance cohérente et agile d'Ascencio, ainsi qu'à l'implication et à la flexibilité de chaque administrateur. Le conseil d'administration, sur la recommandation du comité de nomination et de rémunération, a conclu que chaque administrateur a rempli son rôle de manière appropriée et constructive.

Afin de renforcer encore la communication et d'améliorer le flux d'informations, Ascencio a décidé que chaque comité du conseil étayera désormais ses comptes rendus au conseil d'administration avec des sujets de fond ayant une valeur ajoutée à long terme pour la Société. Ces sujets incluront, entre autres, le développement de programmes de formation continue pour renforcer les compétences des équipes, l'évaluation régulière des règlements d'ordre intérieur (ROI) et du fonctionnement des organes de gouvernance, ainsi que le contrôle interne. Ce dernier, axé sur l'identification et la gestion proactive des risques, vise à garantir une transparence et une efficacité accrues dans toutes les opérations.

De plus, une attention particulière sera portée aux sujets ESG, en veillant à ce que les initiatives environnementales, sociales et de gouvernance soient continuellement alignées avec les meilleures pratiques et les exigences réglementaires. L'objectif est d'assurer une amélioration continue dans ces domaines stratégiques, tout en favorisant la création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

LES ADMINISTRATEURS

**CARL MESTDAGH**

Président du conseil
d'administration, non exécutif
Président du comité de
nomination et de rémunération

— Equilis Europe SA
Avenue Jean-Mermoz 1/4
6041 Gosselies

Carl Mestdagh¹ est Executive
Chairman d'Equilis Europe SA.

- Début de mandat: mai 2008
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 282.479

1. Via la SRL CAI.

**SERGE FAUTRÉ**

Vice-Président, non exécutif

— AG Real Estate SA
Avenue des Arts 58
1000 Bruxelles

Serge Fautré a rejoint AG Real Estate en tant que CEO en mai 2012. Auparavant, il fut CEO de Cofinimmo (mars 2002 - avril 2012). Il occupa précédemment des fonctions chez Proximus, JP Morgan, Glaverbel et Citibank et a débuté sa carrière professionnelle à New-York chez J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Il est licencié en sciences économiques (UCL 1982) et titulaire d'un Master of Business Administration (University of Chicago 1983). Il est Président Honoraire de l'European Public Real Estate Association (EPRA) et de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et administrateur de la Société de la Tour Eiffel. Il préside aussi l'Advisory Board de l'EMI (Executive Master en Immobilier) de l'UCL St Louis à Bruxelles.

- Début de mandat: juin 2012
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 0

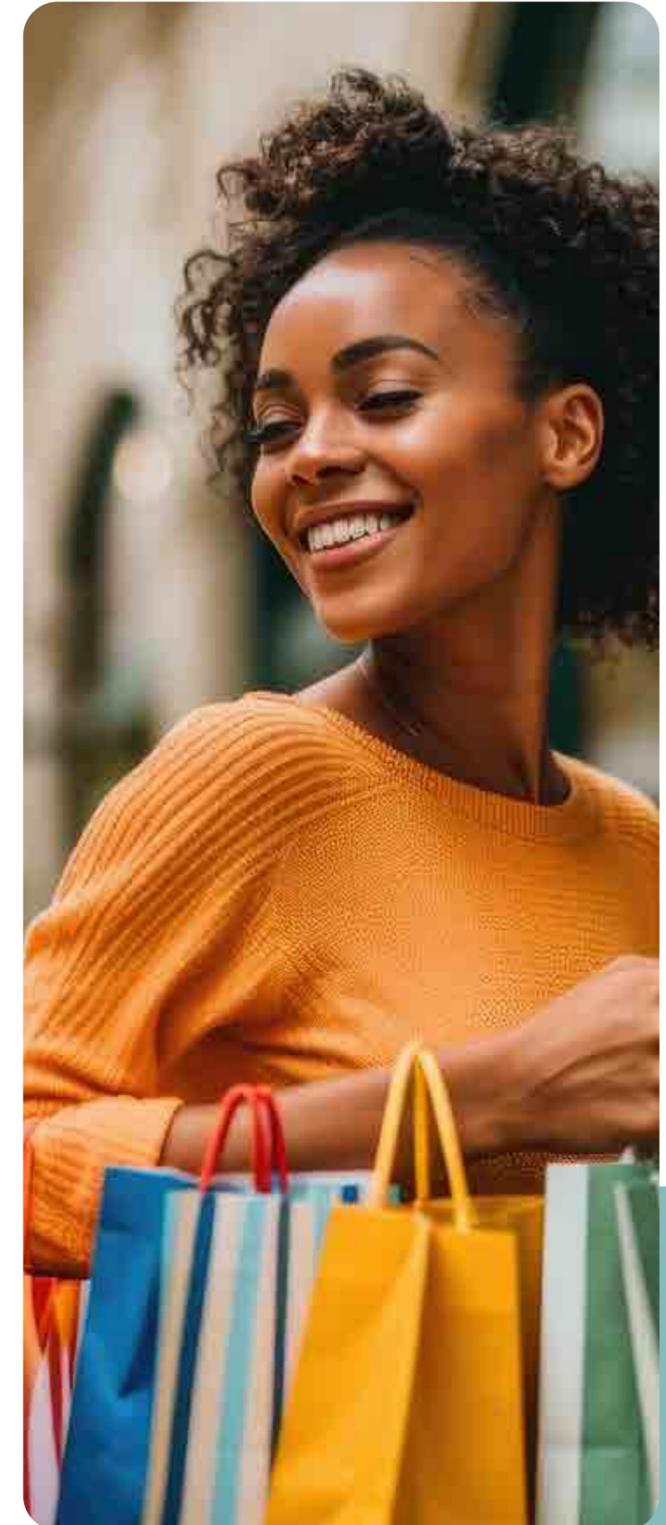
**VINCENT H. QUERTON**

Administrateur-délégué, exécutif

— Ascencio SA
Avenue Jean-Mermoz 1/4
6041 Gosselies

Vincent H. Querton est titulaire d'une licence en droit et d'un MBA de l'INSEAD-CEDEP. Vincent H. Querton dispose d'une expérience reconnue dans le secteur bancaire et immobilier en Belgique et à l'étranger. Il a notamment été Senior Vice-Président de Fortis Real Estate de 1996 à 2002 puis actif au sein de la Société Jones Lang LaSalle de 2003 à 2017 en tant que International Director et CEO Benelux. Vincent H. Querton est président du conseil d'administration de Befimmo SA.

- Début de mandat: octobre 2017
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 1.905





LAURENCE DEKLERCK

Administrateur non exécutif, indépendant

— Avenue des Chênes 19/A
1180 Uccle

Laurence Deklerck est licenciée en droit de l'ULB (1980) et est avocate spécialisée dans les matières fiscales au Barreau de Bruxelles depuis 1981. Laurence Deklerck est en outre professeur au CAPA de l'Ordre Français des avocats du Barreau de Bruxelles et Chargée de cours à l'Executive Master en l'Immobilier (Saint-Louis/UCLouvain).

- Début de mandat: janvier 2015
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 0



PATRICK TACQ

Administrateur non exécutif, indépendant

— Zwanenlaan 28
2610 Wilrijk

Patrick Tacq est licencié en droit de la VUB (1982) et est fondateur du cabinet de conseil Shalita GmbH basé à Zurich. Après un master réalisé à l'université George Washington (centre de droit national), il a exercé diverses responsabilités au sein de la Société InterTan Europe. Il a ensuite rejoint différentes Sociétés spécialisées dans l'immobilier telles que LRE Consulting Services, C&T Retail et enfin CB Richard Ellis.

- Début de mandat: juin 2017
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 0



STÉPHANIE BONIFACE

Administrateur non exécutif, indépendant

— Avenue de Brigode 183
59650 Villeneuve D'Ascq
France

Stéphanie Boniface présente une large expertise du marché immobilier retail français. Après avoir obtenu une maîtrise en administration et gestion des entreprises à la faculté de droit de Lille, Stéphanie Boniface a exercé en tant que conseil en immobilier d'entreprise au sein du Groupe Sedaf. Elle a ensuite rejoint en 2007 jusqu'en 2023, l'immobilière Immochan devenue Nhood en tant que Responsable commerciale France sur différents postes au sein des Pôles Projets, Renouvellements et Commercialisation de sites. Stéphanie Boniface a ensuite rejoint l'équipe de property manager tertiaire de Vacherand immobilier, gestionnaire de biens indépendant.

- Début de mandat: mars 2018
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 0



ALEXANDRA LEUNEN

Administrateur non exécutif, indépendant

— Kasteelstraat 1
1560 Hoeilaart

Alexandra Leunen dispose d'une expérience reconnue en transformation digitale et approche Lean UX (Responsable du Département UX d'Anais Digital - Fondatrice et Managing Partner de Lemon Crush). Alexandra Leunen est graduée en marketing à l'EPHEC, détient un certificat en User Research & Design de l'Université Libre de Bruxelles et est diplômée de l'International Advertising Association. Elle est administrateur de Sociétés, parmi lesquelles Smartphoto Group. Depuis avril 2020, Alexandra Leunen est Head of Digital & Customer Experience à la Stib.

- Début de mandat: mars 2018
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 0



OLIVIER BEGUIN

Administrateur non exécutif

Equilis Europe SA

— Avenue Jean-Mermoz 4/1
6041 Gosselies

Olivier Beguin est CEO de la société Equilis Europe, Société de développement immobilier. Olivier Beguin a commencé comme consultant chez Fortis pour ensuite mener différentes missions au sein d'Arcelor International en Europe et en Iran. Il rejoint Equilis en 2006. Olivier Beguin est ingénieur commercial et de gestion diplômé de l'UCL et est titulaire d'un MBA de la Vlerick Business School.

- Début de mandat: mars 2018
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 825



JEAN-LOUIS WATRICE

Administrateur non exécutif, indépendant, Président du comité d'audit

— Avenue Fond du Diable 26
1310 La Hulpe

Jean-Louis Watrice est licencié en Sciences Administratives et diplômé en Commerce extérieur de l'Ecole Supérieure de la Ville de Bruxelles Lucien Cooremans (devenue Francisco Ferrer). Il est également "Chartered Surveyors" (MRICS). Il a effectué toute sa carrière dans le milieu bancaire et des assurances notamment chez Citibank Belgium (Banque Sud Belge devenue par après Beobank), Axa (Ippa et Anhyp) et chez Aareal Bank AG en tant que Directeur Général des Succursales de Bruxelles (marché BeNeLux) et de Paris (marché français) jusqu'en mars 2020. Jean-Louis Watrice est spécialisé dans la gestion et l'origination de portefeuilles de crédits immobiliers transfrontaliers ainsi que la restructuration et l'optimisation de dossiers immobiliers complexes. Il dispose de divers postes d'administrateurs au sein de sociétés immobilières spécialisées en développement immobilier et est également consultant financier auprès d'un grand cabinet d'audit.

- Début de mandat: juin 2021
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 5.025



GÉRARD LAVINAY

Administrateur non exécutif, indépendant

— Chemin de Saint Zacharie 236
13790 Peynier
France

Gérard Lavinay a débuté sa carrière chez Euromarché en 1980. Il a occupé plusieurs fonctions dans cette chaîne d'hypermarchés alimentaires reprise par le Groupe Carrefour en 1991, d'abord en magasin, puis à la logistique. A partir de 1998, il a alterné plusieurs fonctions managériales au sein du Groupe Carrefour dans plusieurs pays d'Europe du Nord et au siège où il a notamment dirigé la supply chain, les systèmes d'information et les achats internationaux. Après une dernière mission à la tête de Carrefour Italie, il est actuellement gérant de Page Patrimoine.

- Début de mandat: juin 2023
- Echéance de mandat: juin 2025
- Détention d'actions Ascencio: 0

Les comités

Le conseil d'administration a également mis en place des comités chargés de le conseiller sur les décisions à prendre, de veiller à ce que certaines questions soient correctement traitées et, le cas échéant, de porter certaines questions à l'attention du conseil d'administration.

La prise de décision reste la responsabilité collégiale du conseil d'administration.

Le conseil d'administration a mis en place trois comités spécialisés au sein d'Ascencio, chacun avec son propre règlement interne : un comité d'audit, un comité de nomination et de rémunération et, conformément à sa charte de gouvernance, un comité d'investissement.

LE COMITÉ D'AUDIT

Le comité d'audit est composé de trois administrateurs non exécutifs : Laurence Deklerck, Olivier Beguin et Jean-Louis Watrice. Deux d'entre eux sont des administrateurs indépendants qui répondent aux critères de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et des Associations et de l'article 3.5 du Code 2020. Les membres du comité d'audit sont compétents en matière d'audit et de comptabilité. Leur mandat vient à échéance en même temps que leur mandat d'administrateur.

Le comité d'audit se réunit au minimum quatre fois par an lors de chaque clôture trimestrielle et fait ensuite son rapport au conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique suivant. Il s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice écoulé.

Les missions assumées par le comité d'audit sont notamment :

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne et de gestion des risques ;

- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire ;
- l'examen et le suivi de l'indépendance du commissaire, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires.

Le comité d'audit fait régulièrement rapport au conseil d'administration sur l'exercice de ses missions, et au moins lors de l'établissement par celui-ci des comptes annuels et semestriels, des comptes consolidés et, le cas échéant, des états financiers résumés destinés à la publication.

Le commissaire de la Société fait rapport au comité d'audit sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission de contrôle légal des comptes. Le comité d'audit fait état de ce rapport au conseil d'administration.

Le comité d'audit a notamment, au cours de l'exercice écoulé, abordé les questions suivantes :

- situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelles et communication financière y afférente ;
- politique de financement et de couverture des taux d'intérêt ;
- examen des indicateurs clés de performance ;
- budget et perspectives ;
- rapport de l'auditeur interne indépendant ;
- politique de contrôle interne et rapport des dirigeants effectifs sur le contrôle interne ;
- résumé des litiges et provisions adéquates ;
- le rapport des risques ;

MISSION ESG

La mission du comité d'audit en matière ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et de reporting financier consiste principalement à veiller à ce que la Société identifie, évalue, gère et communique de manière appropriée sur les risques et les opportunités liés aux questions ESG. Cette mission implique d'assurer que les informations ESG présentées dans les rapports financiers et extra-financiers sont exactes, complètes, pertinentes et fiables.

De plus, le comité est chargé de s'assurer que la Société dispose de processus internes robustes pour la collecte, la vérification et la divulgation de données ESG, et que ces processus sont intégrés de manière cohérente dans le cadre plus large de contrôle interne et de gouvernance de l'Entreprise.

En outre, le comité d'audit joue un rôle crucial dans la surveillance de la conformité de la Société avec les normes, réglementations et directives pertinentes en matière ESG et de reporting financier. Le comité d'audit s'assure en outre du calendrier et des actions prises en vue de l'implémentation de la CSRD.

- programme de *compliance* ;
- le suivi du plan d'action relatif à l'implémentation de la CSRD ;
- le suivi des projets de digitalisation.

Le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit, faisant partie intégrante de la charte de gouvernance d'Ascencio, établit en détail les missions du comité d'audit et est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Le comité de nomination et de rémunération est composé de trois administrateurs non exécutifs : Carl Mestdagh, Laurence Deklerck et Patrick Tacq. La majorité des membres du comité de nomination et de rémunération a la qualité d'administrateur indépendant au sens de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et des Associations et à l'article 3.5 du Code 2020. Leur mandat vient à échéance en même temps que leur mandat d'administrateur.

Le comité de nomination et de rémunération se réunit chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour l'exécution de ses missions et en principe au moins deux fois par an. Le comité s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé.

Le comité de nomination et de rémunération a un rôle d'avis et d'assistance du conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique. Le comité de nomination et de rémunération exerce sa mission sous la surveillance et sous la responsabilité du conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique.

Le comité de nomination et de rémunération assiste et fait rapport au Conseil dans toutes les matières relatives à la nomination et à la rémunération des administrateurs, du Chief Executive Officer et des membres du comité exécutif.

En particulier, le comité est chargé de :

1. En ce qui concerne les nominations et renouvellements de mandats :

- évaluer périodiquement la taille et la composition optimale du conseil d'administration et de ses comités et soumettre des avis au conseil d'administration en vue de modifications éventuelles, dans le respect des règles légales en cette matière ;

- mener, sous la direction de son Président, le processus de recherche 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 les candidatures spontanées ;
- gérer le processus de renouvellement des mandats et proposer au conseil d'administration des solutions de succession en cas de vacance prévisible afin d'assurer la continuité des travaux du conseil d'administration et de ses comités et de maintenir l'équilibre des compétences et des expériences ;
- s'assurer de l'information et de la formation des nouveaux administrateurs, afin de leur permettre de rapidement prendre connaissance des caractéristiques de la Société, de ses activités et de son environnement économique, afin qu'ils puissent d'emblée exercer leur mandat dans les meilleures conditions.
- Évaluer l'efficacité du conseil d'administration, des comités et du comité exécutif.
- S'assurer que le renouvellement des membres du comité exécutif fait l'objet d'une attention suffisante et régulière.
- Veiller à la mise en place de programmes adéquats de développement des talents et de programmes de promotion de la diversité.

2. En ce qui concerne les rémunérations :

- faire des propositions au conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du comité exécutif ;
- faire des propositions au conseil d'administration sur la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du comité exécutif. En ce compris, pour ces derniers, la rémunération variable et les primes de prestation à long terme – liées ou non à des actions – octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers et les indemnités de départ ;

- faire des propositions au conseil d'administration sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du comité exécutif ;
- préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6 §3 du Code des Sociétés et des Associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernance d'entreprise du rapport annuel ;
- commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société ;
- soumettre au conseil d'administration des propositions quant aux modalités et aux conditions relatives aux contrats des administrateurs et des membres du comité exécutif.

3. En ce qui concerne l'évaluation du conseil d'administration et de ses comités :

- évaluer le fonctionnement, les performances et l'efficacité du conseil d'administration et de ses comités et leurs interactions avec le conseil d'administration ;
- assurer la périodicité de ces évaluations, à réaliser au moins tous les 3 ans ;
- mettre en place un processus d'évaluation fluide et des questionnaires adéquats ;
- soumettre au conseil d'administration les conclusions de ces évaluations et les mesures amélioratrices proposées ;
- réexaminer les règlements d'ordre intérieur et recommander, le cas échéant, au conseil d'administration les ajustements nécessaires.

Le comité de nomination et de rémunération a notamment, au cours de l'exercice écoulé :

- évalué les objectifs de performance et les critères d'attribution liés à la rémunération variable des membres du comité exécutif;
- préparé le rapport de rémunération;
- mis en place le processus d'auto-évaluation du conseil d'administration et de ses comités;
- fait ses recommandations quant au renouvellement des mandats venant à échéance.

Le règlement d'ordre intérieur du comité de nomination et de rémunération est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le comité d'investissement se compose du Président du conseil d'administration (Carl Mestdagh), de trois administrateurs non-exécutifs (Patrick Tacq, Stéphanie Boniface et Olivier Beguin) et des membres du comité exécutif.

Le comité d'investissement peut en outre inviter à ses réunions toute personne dont il estime la présence utile.

Le comité d'investissement se réunit aussi souvent que l'exercice de sa mission l'exige. Il s'est réuni sept fois au cours de l'exercice écoulé.

Le comité d'investissement est un comité consultatif dont la mission consiste à donner un avis au conseil d'administration au sujet de tous les dossiers d'investissement qui sont soumis au conseil d'administration.

Le but de la création du comité d'investissement consiste à optimiser le processus de décision de la Société concernant les dossiers d'investissement et de désinvestissement.

Le comité d'investissement exerce sa mission sous la surveillance et sous la responsabilité du conseil d'administration.

Le comité d'investissement exerce sa mission dans le strict respect des règles de bonne gouvernance édictées par la charte d'Ascencio.

Le comité d'investissement a notamment, au cours de l'exercice écoulé :

- analysé le *ranking* du portefeuille;
- analysé le tableau de synthèse des dossiers d'investissement proposés à Ascencio;
- analysé en profondeur certains dossiers d'investissements.

Le règlement d'ordre intérieur du comité d'investissement est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

LE COMITÉ EXÉCUTIF

Dans le cadre de la stratégie et de la politique générale définie par le conseil d'administration, un comité exécutif exerce les compétences suivantes :

- pilotage des différentes activités concourant à l'objet de l'organisation;
- suivi des décisions du conseil d'administration;
- échanges et réflexions sur la stratégie et les questions d'intérêt général;
- gestion des ressources humaines.

Les membres du comité exécutif travaillent en étroite collaboration et de manière collégiale. Leurs décisions sont prises à la majorité des voix. Les membres du comité exécutif se réunissent aussi souvent que nécessaire. Ils préparent les dossiers à présenter au conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique et y font rapport de leur gestion.

Outre Vincent H. Querton, qui assume la fonction de Chief Executive Officer, le comité exécutif se compose de :

- **CÉDRIC BIQUET**
Chief Financial Officer, IT & Digitalisation

Cédric Biquet a rejoint Ascencio en 2021.

Après avoir débuté sa carrière dans l'audit bancaire chez KPMG, Cédric Biquet a passé 14 années au sein de la SIR Befimmo, tout d'abord comme Deputy Financial Officer (6 ans), et ensuite en tant que Chief Investment Officer (8 ans). Il ensuite occupé pendant plus de trois ans la fonction de CFO au sein de la SIR Wereldhave Belgium.

Il est diplômé de l'IAG à l'UCL, dispose d'un master complémentaire en gestion des risques financiers des Facultés Universitaires Saint-Louis et a également suivi l'Executive program en Real Estate à la Solvay Business School.

- **PHILIPPE SCHEIRLINCKX³**
Director Asset Management & Acquisitions

Philippe Scheirlinckx a rejoint Ascencio en 2017.

Après plusieurs années dans des fonctions commerciales au sein de La Générale de Banque puis en développant le réseau de distribution international d'une Société de gestion de droits dérivés (Moulinart SA) qui lui ont permis de se familiariser avec le monde du retail, Philippe Scheirlinckx a construit son parcours en immobilier commercial d'abord en tant qu'*account manager* dans des cabinets internationaux (JLL, CBRE), ensuite en tant que consultant dans une Société de développement immobilier (Wilhelm & Co- où il a notamment participé aux projets des centres commerciaux (L'esplanade et Médiacité) et enfin comme directeur commercial d'une Société de gestion de centres commerciaux (Devimo Consult).

Il est agent immobilier agréé (IPI), diplômé en Distribution Marketing (EPHEC), dispose d'un diplôme de Chef d'entreprise pour la profession d'Agent Immobilier (IFAPME) et a suivi des formations continues en immobilier (notamment l'Executive programme en Immobilier de la Solvay Business School).

3. Pour la SRL Philippe Scheirlinckx.

4. Pour la BV Beryllium.

- **BERNARD SERGEANT⁴**
Director Operations & ESG

Bernard a rejoint Ascencio en 2022.

Bernard Sergeant a débuté sa carrière professionnelle en entreprise générale en tant que project manager chez la société IBO (International Building Organisation) avant de rejoindre pendant 2 ans le bureau d'ingénierie COWI Consult comme responsable Utilisation Rationnelle de l'Energie, détaché à la Commission Européenne. Ensuite, et ce pendant plus de 26 ans, Bernard a travaillé chez Jones Lang LaSalle où il a été responsable de plusieurs départements: Gérance, Project Management et Business Development. Son parcours professionnel lui a permis d'avoir une expérience très large dans toutes les facettes du monde de l'immobilier tertiaire.

Il a fait des études d'Ingénieur Industriel en Construction à la KIH De Nayer (diplômé avec distinction en 1989)

- **STÉPHANIE VANDEN BROECKE**
Secretary General & General Counsel

Stéphanie Vanden Broecke a rejoint Ascencio en 2008.

Après plusieurs années d'expérience au barreau de Bruxelles auprès de cabinets spécialisés notamment en droit immobilier, Stéphanie Vanden Broecke a rejoint le Groupe Lhoist en 2003 en tant que responsable du *corporate housekeeping*. Cette fonction lui a permis de forger son expérience en droit des Sociétés et en gouvernance d'entreprise.

Elle est diplômée en droit de l'Université Libre de Bruxelles (1998) et est titulaire d'un master en Relations Internationales de l'Université Catholique de Leuven (1999). Elle est également diplômée en *Risk Management* de l'ICHEC entreprises (2016).

LES DIRIGEANTS EFFECTIFS

Conformément à la loi SIR, la direction effective de la Société a été confiée pour une durée indéterminée à trois dirigeants effectifs: Vincent H. Querton, Cédric Biquet et Stéphanie Vanden Broecke.

Les dirigeants effectifs sont en outre chargés, sous la surveillance du conseil d'administration, de prendre les mesures nécessaires pour assurer le respect des règles relatives à la structure de gestion et l'organisation, le contrôle interne, l'audit interne, la compliance et la gestion des risques. Ils doivent en faire rapport au moins une fois par an au conseil d'administration, à la FSMA et au commissaire.

Interlocuteurs privilégiés de la FSMA, ils s'organisent pour être disponibles en permanence.



Politique de diversité

L'objectif de cette Politique est d'assurer la diversité sous toutes ses facettes, l'égalité des chances et le respect du capital et des droits humains étant inhérents à la culture d'entreprise d'Ascencio. Les moyens mis en œuvre en matière de diversité sont notamment la complémentarité en matière de compétences, de connaissances, d'expertise et la diversité en matière de formation, de genre, d'âge, d'expérience professionnelle, de nationalité, de langue, de culture, etc. lesquels critères sont recherchés dans la composition du conseil d'administration, du comité exécutif et des collaborateurs.

La gouvernance a notamment comme objectif la qualité, le développement et la durabilité.

DIVERSITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

La diversité au sein du conseil d'administration, se traduit par une composition équilibrée au niveau des compétences, des connaissances, des nationalités et de l'expérience. La composition du conseil d'administration (trois femmes et sept hommes) respecte dans une mesure suffisante les dispositions légales relatives à la diversité de genre (article 7 :86 du Code des Sociétés et Associations).

La composition du conseil d'administration et de ses comités est déterminée sur la base d'une politique de diversité en général, et de complémentarité en termes de compétences, d'expérience et de connaissances.

DIVERSITÉ AU SEIN DU COMITÉ EXÉCUTIF

Les membres du comité exécutif forment également une équipe équilibrée, chacun présentant l'expertise requise. Cela ressort du curriculum vitae de chacun des membres, présenté dans la présente déclaration de gouvernance d'entreprise.

DIVERSITÉ AU SEIN DU COMITÉ EXÉCUTIF ET DES COLLABORATEURS

Le recrutement au sein du comité exécutif et de l'équipe est ouvert à la diversité et exempt de tout critère lié au genre, à la nationalité, à l'âge, à l'origine, aux convictions religieuses ou à l'orientation sexuelle. Chaque collaborateur est ainsi sélectionné sur la base de ses compétences et capacités. La diversité au sein de l'équipe fait partie de la culture d'entreprise. La politique salariale garantit l'égalité des sexes. Elle est uniquement fondée sur une cohérence interne et des benchmarks externes.

La possibilité offerte à tous les collaborateurs d'organiser leur travail, notamment via le télétravail, permet à chacun de préserver un équilibre entre vie professionnelle et vie privée.

Au cours de l'exercice, ceci se traduit notamment par :

- le respect de la parité hommes-femmes au sein de l'équipe ;
- le respect des quotas hommes-femmes au sein du conseil d'administration ;

- la composition des organes de gestion sans considération de genre dans le respect de la complémentarité des compétences, d'expérience, d'âge et de connaissances ;
- la mise en place de formations, "orientation métier" ou "développement personnel" dans un souci de développement de l'équipe, individuellement ou collectivement.



Rapport de rémunération

INTRODUCTION

Le rapport de rémunération a été établi conformément à l'article 3:6 § 3, alinéa 2 du Code des Sociétés et des Associations ("CSA"), au Code de gouvernance 2020 ("Code 2020") et aux dispositions de la directive SRD II transposée en droit belge par la loi du 28 avril 2020.

Il rappelle les grands principes de la politique de rémunération et la manière dont ils ont été appliqués au cours de l'exercice. Ascencio veille à fournir des informations pertinentes et transparentes concernant la rémunération de l'administrateur statutaire unique, des membres non exécutifs du conseil d'administration et des membres du comité exécutif.

Le présent rapport de rémunération sera soumis à l'assemblée générale annuelle du 31 janvier 2025, qui se prononcera sur le présent rapport de rémunération par vote consultatif et séparé conformément à l'article 7:149 du Code des Sociétés et des Associations.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération a été mise au point par le conseil d'administration d'Ascencio Management SA en qualité d'administrateur statutaire unique de la SIR "Ascencio SA", sur proposition du comité de nomination et de rémunération.

La politique de rémunération d'Ascencio SA, de son administrateur statutaire unique, de sa succursale et de ses filiales (ci-après "Ascencio") est établie en conformité avec le Code des Sociétés

et des Associations, la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières réglementées ("Loi SIR") et les recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise ("Code 2020").

Elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion d'Ascencio d'une manière qui permet de les attirer, les retenir et les motiver, tout en maintenant une cohérence entre la rémunération des dirigeants et celle de l'ensemble du personnel, une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

Pour rester informée des rémunérations du marché, la Société participe à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés. Elle consulte aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

La présente politique de rémunération fait partie intégrante de la charte de gouvernance d'entreprise d'Ascencio SA et peut être consultée sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

La politique de rémunération a été approuvée par l'assemblée générale du 17 février 2023. Elle devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale lors de chaque modification importante et, en tout état de cause, au moins tous les quatre ans. En cas de révision de la politique de rémunération, la description et l'explication de toutes les modifications significatives et l'indication de la manière dont les votes et les avis des actionnaires sur la politique de rémunération depuis le vote le plus récent sur la politique de rémunération par l'assemblée générale ont été pris en compte seront présentés dans la politique de rémunération.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR STATUTAIRE UNIQUE, ASCENCIO MANAGEMENT SA

PROCESSUS DÉCISIONNEL

Le mode de rémunération de l'administrateur statutaire unique est décrit dans les statuts d'Ascencio SA. Il ne peut donc être modifié que par une décision de modification des statuts prise par l'assemblée générale des actionnaires d'Ascencio SA.

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

L'administrateur statutaire unique reçoit une part du bénéfice de la SIR. Il aura, en outre, droit au remboursement de tous les frais directement liés à la gestion de la SIR. La part de l'administrateur statutaire unique est calculée chaque année en fonction du dividende brut de l'exercice comptable concerné tel qu'approuvé par l'assemblée générale de la Société. Cette part est égale à 4 % du dividende brut distribué. La part ainsi calculée est due au dernier jour de l'exercice concerné mais n'est payable qu'après l'approbation du dividende par l'assemblée générale de la Société.

Le calcul de la part de l'administrateur statutaire unique est soumis au contrôle du commissaire.

L'intérêt d'Ascencio Management SA, dont la rémunération est liée au résultat de la SIR, est donc convergent avec l'intérêt de tous les actionnaires.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS D'ASCENCIO MANAGEMENT SA

PROCESSUS DÉCISIONNEL

La rémunération des administrateurs non exécutifs d'Ascencio Management SA est fixée par l'assemblée générale d'Ascencio Management SA, sur proposition de son conseil d'administration, qui lui-même a reçu des propositions du comité de rémunération et de nomination.

Cette rémunération est à charge d'Ascencio SA. Cette répartition des compétences fixée par la loi garantit l'absence de conflits d'intérêts (potentiels) à ce niveau.

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

La rémunération se compose :

- d'un montant annuel fixe ;
- de jetons de présence.

Ces derniers sont attribués aux administrateurs non exécutifs pour leur participation aux réunions du conseil d'administration et pour leur participation aux réunions des comités constitués par le conseil d'administration. Des jetons de présence (un jeton par journée de travail) sont également attribués aux administrateurs chargés par le conseil d'administration de missions particulières, en sus du remboursement des frais exposés (ex. visite de site à l'étranger).

Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas de rémunération liée aux performances telles que bonus et formules d'intéressement à long terme et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONTRATS

La Société n'a pas conclu de contrat avec les membres du conseil d'administration. Les administrateurs non exécutifs ont le statut d'indépendant et sont nommés par l'assemblée générale d'Ascencio Management SA pour une période de maximum 4 ans. Des délais ou indemnités de préavis statutaires spécifiques ne sont pas prévus et la règle générale de révocabilité ad nutum des administrateurs par l'assemblée générale s'applique, le mandat des administrateurs pouvant être révoqué à tout moment et sans indemnité de préavis.

LE CHIEF EXECUTIVE OFFICER ("CEO")

L'administrateur délégué d'Ascencio Management SA, qui est le seul administrateur exécutif, exerce la fonction de Chief Executive Officer . Il a également la qualité de représentant permanent de l'administrateur statutaire unique et de dirigeant effectif d'Ascencio SA au sens de l'article 14 § 3 de la loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Il exerce ses fonctions sous le statut d'indépendant, en personne physique.

Le mandat du Chief Executive Officer en sa qualité d'administrateur exécutif d'Ascencio Management SA n'est pas rémunéré.

PROCESSUS DÉCISIONNEL

La rémunération du CEO est fixée par le conseil d'administration d'Ascencio SA, sur proposition du comité de nomination et de rémunération. Le comité de nomination et de rémunération est composé exclusivement d'administrateurs non exécutifs et la majorité de ses membres a la qualité d'administrateurs indépendants. Ceci permet de prévenir de manière adéquate les conflits d'intérêts potentiels concernant la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération du Chief Executive Officer.

De plus, le Chief Executive Officer n'est pas présent lorsque le comité de nomination et de rémunération statue sur sa rémunération. Enfin, les dispositions légales en matière de conflit d'intérêts sont également d'application.

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

La rémunération en tant que Chief Executive Officer est fixée par le conseil d'administration, sur proposition du comité de nomination et de rémunération et est à charge d'Ascencio SA. Cette rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

La **rémunération fixe** est déterminée sur base de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société de taille comparable. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat et est non indexée.

La **rémunération variable** (en espèces uniquement) récompense une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation. Cette rémunération variable ne peut être accordée que pour autant que (a) la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne porte que sur le résultat net consolidé de la Société, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la Société.

En application des principes qui précèdent et sur proposition du comité de nomination et de rémunération, la rémunération variable se compose de deux parties :

Rémunération variable à court terme du Chief Executive Officer

Rémunération variable à court terme cible

Le montant cible de la rémunération variable à court terme du Chief Executive Officer (soit le montant lié à la réalisation de 100 % des objectifs) représente maximum 25 % de la rémunération annuelle totale. Les objectifs portent sur une période de référence d'une année (du 1^{er} octobre au 30 septembre).

Critères d'évaluation de la rémunération variable à court terme

Les critères pour l'évaluation de la performance du Chief Executive Officer relatifs à la rémunération variable à court terme, ainsi que leur pondération, ont été fixés comme suit, répartis en deux volets :

- **1^{er} volet**, représentant 80 % de la rémunération variable cible à court terme : **critères liés à la performance de la Société** (ces objectifs sont communs à l'ensemble du comité exécutif).

Critères	Méthode d'évaluation
Critère corporate Résultat net courant par action (EPRA Earnings) et mise en œuvre de la stratégie	Critères financiers à comparer par rapport au marché
Critère immobilier Performance immobilière du portefeuille	Critère comprenant notamment les critères financiers et quantitatifs suivants : le taux d'occupation, la valeur du portefeuille <i>like-for-like</i> , les revenus locatifs <i>like-for-like</i> * et la croissance du portefeuille
Critère financier Coût de financement, diversification des sources de financement et des instruments de couverture	Critères financiers et quantitatifs à comparer par rapport au marché
Critère lié à la gestion des ressources humaines Mise en œuvre de plans de développement et d'une gestion visant à attirer et développer les talents	Critères qualitatifs et quantitatifs
Critère lié à la communication et au marketing de l'Entreprise Développement de la "corporate identity" et de la communication envers tous les stakeholders	Critères qualitatifs et quantitatifs



- **2^{ème} volet**, représentant 20 % de la rémunération variable cible à court terme : **ces objectifs individuels complémentaires** en rapport avec les objectifs précités et en correspondance avec les responsabilités spécifiques du Chief Executive Officer sont fixés annuellement sur proposition du comité de nomination et de rémunération. Ceux-ci sont détaillés chaque année dans le rapport de rémunération.

* À périmètre constant.

Rémunération variable à moyen terme

Rémunération variable à moyen terme cible

Le montant cible de la rémunération annuelle variable à moyen terme (soit le montant lié à la réalisation à 100 % des objectifs) représente maximum 7 % de la rémunération annuelle totale du Chief Executive Officer. Les objectifs portent sur une période de référence d'une année (du 1^{er} octobre au 30 septembre), mais le paiement est différé (voir ci-dessous).

Critères d'évaluation de la rémunération variable à moyen terme

Les critères pour l'évaluation de la performance du Chief Executive Officer relatifs à la rémunération variable à moyen terme ont été fixés comme suit et sont communs à l'ensemble des membres du comité exécutif.

Critères	Méthode d'évaluation
Mise en œuvre de la stratégie ESG	Critères qualitatifs, financiers et quantitatifs à mesurer par rapport au marché
Digitalisation de l'Entreprise	Critères qualitatifs et quantitatifs
Gestion des ressources humaines – Développement long terme incluant des plans de succession	Critères qualitatifs et quantitatifs

Les frais divers et avantages en toute nature : Ascencio prend en charge les frais opérationnels raisonnablement exposés par le Chief Executive Officer dans l'exécution de ses missions, sur présentation de documents justificatifs et, si la nature et le montant l'exigent, sujet à accord préalable du Président du conseil d'administration. Ces frais ne pourront pas dépasser une enveloppe budgétaire fixée chaque année par le conseil d'administration d'Ascencio Management SA.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur portable et d'une tablette, le Chief Executive Officer ne bénéficie pas d'autre avantage en nature.

MANDATS DANS LES FILIALES ET SUCCURSALE

Le Chief Executive Officer peut exercer un mandat d'administrateur exécutif ou non exécutif, de représentant permanent et/ou de consultant auprès des filiales et de la succursale d'Ascencio SA. Les rémunérations éventuelles de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération. Sauf stipulation contraire entre les parties, la fin de la convention liant le Chief Executive Officer et Ascencio SA entraînera la fin des mandats exercés par le Chief Executive Officer auprès des filiales d'Ascencio SA et de sa succursale.

INDEMNITÉ DE DÉPART

En cas de rupture, à l'initiative d'Ascencio SA, de la convention liant le Chief Executive Officer à Ascencio SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement en cas de manquement ou négligence grave, dans lesquels aucune indemnité n'est due, le Chief Executive Officer a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat égale à 12 mois de rémunération, correspondant à la moyenne mensuelle de la rémunération fixe et variable perçue en exécution de la convention le liant à Ascencio SA au cours des douze mois précédant la rupture.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU CONTRAT

Les droits et obligations liés à la fonction de Chief Executive Officer sont formalisés dans une convention de management à durée indéterminée qui reprend les principales dispositions relatives à l'exercice de son mandat, à la confidentialité des informations auxquelles il a accès, une clause de non concurrence et de non débauchage, etc.

LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

PROCESSUS DÉCISIONNEL

Le conseil d'administration décide du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun de ces "autres" membres du comité exécutif, sur proposition du comité de nomination et de rémunération, qui lui-même aura préalablement entendu le Chief Executive Officer à ce sujet.

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

La rémunération fixe est déterminée sur base d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, et pour des profils comparables dans des entreprises comparables, notamment financières et immobilières. Ces informations sont recueillies par le comité de nomination et de rémunération.

La **rémunération fixe** est payée mensuellement, à terme échu et fait l'objet d'une indexation au mois de janvier.

La **rémunération variable** (en espèces uniquement) récompense une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation.

En application des principes qui précèdent et sur proposition du comité de nomination et de rémunération, la rémunération variable se compose de deux parties :

Rémunération variable à court terme des autres membres du comité exécutif

Rémunération variable à court terme cible

Le montant cible de la rémunération variable à court terme des autres membres du comité exécutif (soit le montant lié à la réalisation de 100 % des objectifs) représente maximum 15 % de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des autres membres du comité exécutif. Les objectifs portent sur une période de référence d'une année (du 1^{er} octobre au 30 septembre).

Critères d'évaluation de la rémunération variable à court terme

Les critères pour l'évaluation de la performance des autres membres du comité exécutif et leur pondération relatifs à la rémunération variable à court terme ont été fixés comme suit, répartis en deux volets :

- **1^{er} volet**, représentant 25 % de la rémunération variable cible à court terme : critères liés à la performance de la Société (ces objectifs sont communs à l'ensemble des membres du comité exécutif). Ils sont identiques à ceux repris ci-dessus pour le Chief Executive Officer .
- **2^{ème} volet**, représentant 75 % de la rémunération variable cible à court terme. Il s'agit d'objectifs individuels complémentaires en rapport avec les objectifs précités. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs de base liés à leurs responsabilités opérationnelles et d'objectifs spécifiques et prioritaires. Ils sont financiers et/ou qualitatifs. Les objectifs financiers comprennent d'une manière générale le taux d'occupation, la croissance, l'EPS, la marge opérationnelle, les projets spéciaux.

Les critères non financiers peuvent varier d'année en année en 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 de rémunération.

Rémunération variable à moyen terme des autres membres du comité exécutif

Rémunération variable à moyen terme cible

Le montant cible de la rémunération variable à moyen terme (soit le montant lié à la réalisation de 100 % des objectifs) représente maximum 7 % de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des autres membres du comité exécutif. Les objectifs portent sur une période de référence d'une année (du 1^{er} octobre au 30 septembre) mais le paiement est différé (voir ci-dessous).

Critères d'évaluation de la rémunération variable à moyen terme

Les critères pour l'évaluation de la performance des autres membres du comité exécutif relatifs à la rémunération variable à moyen terme sont identiques à ceux repris pour le Chief Executive Officer ci-dessus.

Les frais divers et avantages de toute nature

Les autres membres du comité exécutif travaillant sous le couvert d'un contrat de travail bénéficient d'une voiture de société et des accessoires qui y sont habituellement liés. Ils disposent également d'un téléphone portable, d'un ordinateur portable, d'une tablette et d'un forfait de frais de représentation. Ils bénéficient de contributions patronales à une assurance hospitalisation et à une assurance groupe.

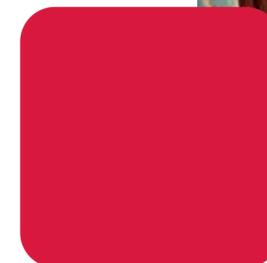
PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONTRATS AVEC LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Les autres membres du comité exécutif sont rémunérés dans le cadre de contrat de management ou de contrat de travail. Ces contrats sont conclus à durée indéterminée.

Les contrats de travail à durée indéterminée conclus avec les autres membres du comité exécutif ne comprennent pas de dispositions spécifiques en matière de fin de contrat. Les délais de préavis légaux sont applicables.

Les contrats de management prévoient quant à eux les possibilités de préavis suivantes :

- de façon unilatérale, avec un délai de préavis de 4 à 12 mois dépendant de la fonction ;
- sans préavis, ni indemnité en cas rupture pour manquement grave.



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

MÉTHODES UTILISÉES POUR DÉTERMINER SI LES DIFFÉRENTS CRITÈRES DE PERFORMANCE ONT ÉTÉ RÉALISÉS

L'évaluation des critères de performance fait l'objet d'une discussion et d'une analyse lors d'une session du comité de nomination et de rémunération. La rémunération variable ne peut être octroyée que si les objectifs de performance ont été réalisés sur la période de référence concernée.

À l'issue de l'exercice, il est contrôlé dans quelle mesure les critères financiers ont été atteints à l'aide des données comptables et financières qui sont analysées au sein du comité d'audit.

L'évaluation des critères non financiers est faite par le comité de nomination et de rémunération sur la base d'une proposition motivée du Président du conseil d'administration (pour les performances du Chief Executive Officer), et sur la base d'une proposition motivée du Chief Executive Officer en concertation avec le Président du conseil d'administration (pour les performances des autres membres du comité exécutif).

Le comité de nomination et de rémunération transmet ensuite son avis et sa proposition de rémunération variable au conseil d'administration pour décision.

LIMITE SUPÉRIEURE À LAQUELLE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE EST SOUMISE

Tant le montant de la rémunération variable à court terme que de la rémunération variable à moyen terme peuvent s'élever à maximum 120 % du montant cible proposé (soit le montant lié à la réalisation de 100 % des objectifs). Cette règle est valable pour l'ensemble des membres du comité exécutif.

PAIEMENT DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE

L'article 7:91, alinéa 2, du Code des Sociétés et Associations prévoit un régime spécifique concernant le paiement différé de la rémunération variable. Ainsi, sauf disposition statutaire contraire ou approbation expresse par l'assemblée générale, au moins un quart de la rémunération variable doit être basé sur des critères de prestation prédéterminés et objectivement mesurables sur une durée d'au moins deux ans, et un autre quart doit au moins être basé sur des critères prédéterminés et objectivement mesurables sur une durée d'au moins trois ans.

Ascencio déroge à cette règle pour l'ensemble des membres du comité exécutif et a demandé à cet effet un accord exprès lors de son assemblée générale du 31 janvier 2022.

Ascencio opte pour un système dans le cadre duquel :

- (i) la rémunération variable à court terme est payée au mois de décembre suivant la constatation de la réalisation des objectifs à court terme (comptes arrêtés au 30 septembre); et
- (ii) le paiement de la rémunération variable à moyen terme est échelonné dans le temps, à savoir :
 - 50 % de cette rémunération est payé au mois de décembre de l'année suivant l'année pour laquelle la rémunération est attribuée;
 - 50 % de cette rémunération est payé au mois de décembre de la deuxième année suivant l'année pour laquelle la rémunération est attribuée.

Ainsi, le paiement différé est entièrement aligné sur la stratégie d'entreprise et les efforts opérationnels devant être déployés à court terme sont immédiatement récompensés.

La vision des membres du comité exécutif est également conservée à long terme et reste motivée par un paiement différé de la rémunération variable, pour autant que les objectifs de performance correspondants soient remplis.

Si le contrat est résilié de part ou d'autre, les membres du comité exécutif continueront à avoir droit à la rémunération déjà acquise mais non encore versée (court et moyen terme).

AUTRES COLLABORATEURS

Le conseil d'administration a confié au comité de nomination et de rémunération l'examen et l'approbation des propositions formulées annuellement par le Chief Executive Officer au sujet du budget global (et non individuel) des rémunérations fixes et variables des collaborateurs d'Ascencio.

Le conseil d'administration a délégué au Chief Executive Officer et aux membres du comité exécutif l'examen et le pouvoir de décision concernant les rémunérations individuelles fixes et variables des collaborateurs d'Ascencio et des avantages extralégaux (ex. chèques repas, voiture, gsm, etc.) en fonction du niveau de responsabilité et d'expérience de chacun.

La rémunération variable des employés se compose d'une partie liée aux objectifs individuels et d'une partie liée aux objectifs collectifs de performance (Plan bonus CCT 90). Le résultat EPRA et le taux d'occupation EPRA déterminent ainsi dans quelle mesure la rémunération variable collective est attribuée.

CONTRIBUTION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION À LA STRATÉGIE D'ENTREPRISE, AUX INTÉRÊTS À LONG TERME ET À LA CRÉATION DE VALEUR DURABLE AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

La politique de rémunération d'Ascencio à l'égard de ses administrateurs aspire à attirer les profils permettant au conseil d'administration, grâce à la combinaison de leurs expériences, de leurs connaissances et de leurs compétences, de remplir son rôle: tendre à une création de valeur durable par le biais de la définition de la stratégie d'Ascencio, de la réalisation d'un leadership efficace, responsable et éthique et d'un contrôle permanent des performances de la Société.

La politique de rémunération d'Ascencio à l'égard du CEO, des membres du comité exécutif et des autres collaborateurs d'Ascencio vise à attirer, récompenser et fidéliser les profils qui contribuent à la réalisation de la stratégie d'entreprise durable fixée par Ascencio notamment par la fixation de critères de performance qualitatifs et quantitatifs, alignés sur les objectifs à long terme d'Ascencio et son plan de croissance.

COMPLY OR EXPLAIN

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS EN ACTIONS

Le Code 2020 - principe 7.6 préconise que les administrateurs non exécutifs reçoivent une partie de leur rémunération sous la forme d'actions de la Société. Ces actions sont conservées au moins un an après que l'administrateur non exécutif ait quitté le Conseil et au moins trois ans après leur attribution. Les administrateurs non exécutifs ne bénéficient pas de stock-options.

EXPLAIN - Ascencio déroge à ce principe et n'alloue pas de rémunération en actions aux administrateurs non exécutifs. Compte tenu des montants actuels de la rémunération et du caractère

indépendant des administrateurs non exécutifs, Ascencio est d'avis que l'octroi (d'une partie) de la rémunération en actions ne contribuerait pas nécessairement à l'objectif du Code 2020 de faire agir de tels administrateurs dans la perspective d'un actionnaire à long terme. La politique générale d'Ascencio et son mode de fonctionnement répondent déjà à l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020 qui vise à promouvoir la création de valeur long terme et un équilibre entre les intérêts et les attentes légitimes des actionnaires et de l'ensemble des parties prenantes. Ces principes sont notamment consacrés dans la charte de gouvernance et dans le règlement d'ordre intérieur du conseil d'administration, auxquels chaque administrateur a souscrit.

SEUIL MINIMUM D' ACTIONS DEVANT ÊTRE DÉTENUES PAR LES DIRIGEANTS

Le Code 2020 - principe 7.9 préconise la fixation d'un seuil minimum d'actions que les dirigeants doivent détenir.

EXPLAIN - Ascencio déroge à ce principe et ne fixe aucun seuil minimum explicite de détention d'actions par le Chief Executive Officer, ou par les autres membres du comité exécutif. Ascencio aspire, en tant que SIR, à maintenir un dividende stable, dans la perspective d'un actionariat à long terme. Ascencio offre une alternative solide, rentable et liquide aux investissements directs dans l'immobilier sur la base d'un rendement locatif. Il s'agit de la base de sa stratégie, telle que définie par le conseil d'administration, qui se reflète aussi clairement dans son plan de croissance stratégique. C'est cette stratégie qui doit être déployée opérationnellement par les membres du comité exécutif d'Ascencio. Ascencio estime que sa politique de rémunération simple et transparente à l'égard des membres du comité exécutif soutient cette stratégie.

DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE RÉCUPÉRATION "CLAWBACK"

Le Code 2020 - principe 7.12 préconise d'inclure des clauses permettant à la Société de recouvrer des émoluments variables payés (ou de surseoir au paiement d'émoluments variables) et précise les circonstances dans lesquelles il conviendrait d'agir ainsi, dans la mesure permise par la loi.

COMPLY - Les membres du comité exécutif ont adhéré à la politique d'ajustement de la rémunération variable de la Société et acceptent que la Société puisse annuler ou réduire tout ou partie des émoluments variables en cas de violation grave de la politique d'intégrité de la Société ou du Dealing Code ou en cas de dissimulation frauduleuse ou d'une faute grave.

PROCÉDURE DE DÉROGATION À LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Dans des circonstances exceptionnelles, à apprécier au cas par cas, et seulement si cela est nécessaire pour servir les intérêts et la pérennité de la Société dans son ensemble ou garantir sa viabilité, le conseil d'administration peut, sur avis motivé du comité de nomination et de rémunération, autoriser certaines dérogations à la politique de rémunération en vigueur en ce qui concerne les éléments suivants de la rémunération du Chief Executive Officer et des membres du comité exécutif:

- détermination et adaptation de la hauteur de la rémunération fixe et/ou variable;
- détermination ou adaptation des objectifs de performance.

Rapport de rémunération sur l'exercice 2023-2024

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble de la rémunération, y compris tous les avantages octroyés ou dus au cours de l'exercice 2023-2024 à l'administrateur statutaire unique, aux administrateurs, au Chief Executive Officer et aux autres membres du comité exécutif.

Au cours de l'exercice, il n'a pas été dérogé à la politique de rémunération.

RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR STATUTAIRE UNIQUE : ASCENCIO MANAGEMENT SA

Pour l'exercice écoulé, la rémunération de l'administrateur statutaire unique s'élève à 1.135 KEUR.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

La rémunération des administrateurs sera payée courant juin 2025 suite à l'assemblée générale ordinaire de l'administrateur statutaire unique et se détaille comme suit:

		Rémunération fixe annuelle (en EUR)	Jetons de présence (en EUR)										Total (en EUR)	
			Conseil d'administration		Comité d'audit		Comité d'investissement		Comité de nomination et de rémunération		Comité des administrateurs indépendants			Groupe de travail
			Présences (5)	Jetons (en EUR)	Présences (5)	Jetons (en EUR)	Présences (7)	Jetons (en EUR)	Présences (4)	Jetons (en EUR)	Présences (2)	Jetons (en EUR)		
Mestdagh Carl	Président du conseil d'administration	15.000	5	7.500	-	-	-	-	3	4.500	-	-	-	27.000
Fautré Serge	Vice-Président du conseil d'administration	6.000	5	7.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.500
Deklerck Laurence	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	5	7.500	-	-	4	6.000	-	-	-	27.000
Tacq Patrick	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	-	-	7	10.500	3	4.500	2	3.000	-	31.500
Beguin Olivier	Administrateur non-exécutif	6.000	4	6.000	5	7.500	7	10.500	-	-	-	-	-	30.000
Boniface Stéphanie	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	-	-	7	10.500	-	-	2	3.000	-	27.000
Leunen Alexandra	Administrateur non-exécutif	6.000	4	6.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.000
Watrice Jean-Louis	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	5	7.500	-	-	-	-	2	3.000	-	24.000
Lavinay Gérard	Administrateur non-exécutif	6.000	4	6.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.000
Total administrateurs (en EUR)		63.000	63.000	22.500	31.500	15.000	9.000	-	204.000					



RÉMUNÉRATION DU COMITÉ EXÉCUTIF – PERFORMANCE 2023/2024

RÉMUNÉRATION VARIABLE À COURT TERME

La rémunération variable court terme est une rémunération basée sur les performances d'une année d'exercice et payable à l'issue de l'exercice concerné. Le montant de la rémunération variable à court terme est déterminé en fonction de la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs à court terme.

Cette rémunération variable à court terme comprend deux volets :

- le premier volet est lié aux critères de performance de la Société (ces objectifs sont communs à l'ensemble du comité exécutif et définis dans la Politique de rémunération). Il représente 80 % de la rémunération variable cible à court terme du CEO et 25 % de la rémunération variable cible à court terme des autres membres du comité exécutif.
- le deuxième volet est lié à des critères complémentaires individuels (objectifs spécifiques définis chaque année par le comité de nomination et de rémunération). Il représente 20 % de la rémunération variable cible à court terme du CEO et 75 % de la rémunération variable cible à court terme des autres membres du comité exécutif.

Objectifs spécifiques du CEO

Exercice 2023/2024 (représentant 20 % de la rémunération variable à court terme)

Vincent H. Querton

- Mise en place des ressources pour la croissance d'Ascencio
- Préparation de la mise en place de financement "Green"
- Assurer l'implémentation du projet informatique

An&Mo srl

- Assurer la mise en place d'une structure optimale en France.
- Assurer le développement ESG en France.
- Développement de synergies avec les acteurs du marché français (banques, brokers, médias...).

Le 25 novembre 2024, le conseil d'administration, après une analyse approfondie et en s'appuyant sur l'avis éclairé du comité de nomination et de rémunération, a procédé à l'évaluation détaillée de la réalisation tant des objectifs communs que des objectifs individuels fixés pour les membres du comité exécutif, en tenant compte des performances mesurées, des critères qualitatifs et quantitatifs et a estimé que tous ces objectifs avaient été pleinement atteints, témoignant ainsi de l'engagement des membres du comité exécutif dans la mise en œuvre de la stratégie et dans la gestion des priorités opérationnelles et stratégiques de l'Entreprise.

RÉMUNÉRATION VARIABLE À MOYEN TERME

Le montant de la rémunération variable à moyen terme est déterminé en fonction de la réalisation d'objectifs communs quantitatifs et qualitatifs définis par la politique de rémunération supra.

Le 25 novembre 2024, le conseil d'administration a procédé à l'évaluation des critères fixés pour la rémunération variable à moyen terme, communs à l'ensemble des membres du comité exécutif, en intégrant une vision à long terme et la notion de durabilité dans l'appréciation de leur performance. Ces critères incluent la mise en œuvre de la stratégie ESG, évaluée sur la base d'indicateurs qualitatifs, financiers et quantitatifs, en comparaison avec le marché et enrichie d'une analyse qualitative ; la digitalisation de l'Entreprise, mesurée à l'aide de critères qualitatifs et quantitatifs ; ainsi que la gestion des ressources humaines, incluant le développement à long terme et l'élaboration de plans de succession, également analysée selon des critères qualitatifs et quantitatifs. Le conseil d'administration a estimé que ces critères avaient été pleinement atteints par l'ensemble des membres du comité exécutif, témoignant d'une performance alignée sur les objectifs stratégiques et les valeurs de durabilité de l'organisation.

(en EUR)	Rémunération*	Rémunération variable**	Assurance groupe	Avantages en nature	Rémunération totale
CEO					
Vincent H. Querton	220.000 €	90.000 €	NA	NA	310.000 €
sprl AN&MO	115.000 €	40.000 €	NA	NA	155.000 €
Total CEO	335.000 €	130.000 €	NA	NA	465.000 €
Autres membres du comité exécutif	807.036 €	266.040 €	18.595 €	6.911 €	1.098.581 €
Rémunération totale comité exécutif	1.142.036 €	396.040 €	18.595 €	6.911 €	1.563.581 €
Ratio rémunération variable/ rémunération totale***					
CEO					27,96 %
Autres membres du comité exécutif					24,22 %

* 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 des Associations.

VARIATION ANNUELLE DE LA RÉMUNÉRATION GLOBALE

Le ratio entre la rémunération la plus haute du comité exécutif et la plus basse parmi les collaborateurs, exprimée sur base d'un équivalent temps plein, est de 1/11.

Variation annuelle en %	2019/2020 vs 2018/2019	2020/2021 vs 2019/2020	2021/2022 vs 2020/2021	2022/2023 vs 2021/2022	2023/2024 vs 2022/2023
Rémunération de l'administrateur unique	4 %	1 %	7 %	5 %	4 %
Rémunération des administrateurs non-exécutifs					
SPRL CAI (Fin 09/06/2017) - Carl Mestdagh (Nomination 09/06/2017)	29 %	5 %	-4 %	-18 %	0 %
Serge Fautré (Nomination 08/06/2012)	0 %	22 %	0 %	-18 %	0 %
Laurence Deklerck (Nomination 25/01/2015)	24 %	19 %	-16 %	-19 %	6 %
Patrick Tacq (Nomination 09/06/2017)	13 %	50 %	-30 %	5 %	5 %
Olivier Beguin (Nomination 28/03/2018)	27 %	29 %	-11 %	38 %	-9 %
Stéphanie Boniface (Nomination 28/03/2018)	7 %	25 %	-5 %	-11 %	6 %
Alexandra Leunen (Nomination 28/03/2018)	33 %	0 %	8 %	-31 %	-11 %
Watrice Jean-Louis (Nomination 11/06/2021)	NA	NA	NA	2 %	-6 %
Lavinay Gérard (Nomination 28/06/2022)	NA	NA	NA	300 %	0 %
Rémunération totale du CEO	6 %	-5 %	10 %	1 %	0 %
Rémunération moyenne des autres membres du comité exécutif	12 %	1 %	6 %	6 %	2 %
Rémunération moyenne des salariés sur base équivalente temps plein	30 %	9 %	8 %	10 %	6 %
Performance de la Société					
Juste valeur du portefeuille immobilier	11 %	3 %	4 %	0 %	1 %
Résultat EPRA par action	3 %	4 %	11 %	7 %	1 %
Dividende brut par action	4 %	1 %	7 %	5 %	4 %

Règlement des conflits d'intérêts

PRINCIPES

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Ascencio est régie simultanément :

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et Associations ;
- par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- ainsi que par les règles prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice écoulé, sont décrites ci-après.

DISPOSITIONS LÉGALES APPLICABLES

I. ARTICLE 7:96 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres membres avant la délibération du Conseil. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans son chef, doivent figurer dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra prendre la décision. Le commissaire

de la Société doit en être informé et l'administrateur concerné ne peut assister aux délibérations du conseil d'administration relatives aux opérations ou aux décisions concernées, ni prendre part au vote. Le procès-verbal y relatif est ensuite reproduit dans le rapport de gestion.

II. ARTICLE 7:97 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 7:97 du Code des Sociétés et Associations impose la mise en place d'un comité ad hoc composé de trois administrateurs indépendants ; ce comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au conseil d'administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du comité et dans le procès-verbal du conseil d'administration. Le conseil d'administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du comité. La décision du comité, l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration et l'appréciation du commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

Toutes les décisions ou opérations auxquelles s'appliquent la procédure ci-dessus font l'objet d'une annonce publique, au plus tard au moment de la prise de la décision ou de la conclusion de l'opération (§4/1).

L'annonce est accompagnée de la décision du comité, le cas échéant des motifs pour lesquels le conseil d'administration ne suit pas l'avis du comité, ainsi que de l'appréciation du commissaire.

III. ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR ET ARTICLE 8 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014 RELATIF AUX SIR

L'article 37 de la Loi SIR impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation⁵, les autres actionnaires d'une société du périmètre⁶ de la SIR, les administrateurs, gérants, membres du comité de direction de la SIR. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son rapport financier annuel.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a réalisé aucune opération constitutive d'une transaction visée à l'article 37 de la Loi SIR.

⁵. Pour rappel, en vertu du Code des Sociétés et Associations, ce lien est notamment présumé exister, sauf preuve contraire, à partir d'une détention de droits sociaux représentant le dixième du capital de la Société.

⁶. Par "société du périmètre", on entend, la société dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales conformément à l'article 2, 18° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

IV. MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS 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

Lors de la réunion du conseil d'administration du 22 novembre 2022, Vincent H. Querton, administrateur-délégué, s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision relative à la fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2022/2023..

L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-dessous :

"Après en avoir délibéré, le conseil d'administration, hormis le CEO, qui n'a participé ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ce point, décide d'attribuer pour l'exercice 2022/2023 une rémunération variable de :

- 90 KEUR à Vincent H. Querton en qualité de Chief Executive Officer,
- 40 KEUR à la SPRL AN&MO pour les missions réalisées pour la succursale française d'Ascencio."

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a réalisé aucune opération constitutive d'une transaction visée à l'article 7:97 du Code des Sociétés et Associations.

DISPOSITIONS DE LA CHARTE DE GOUVERNANCE

I. POLITIQUE D'ASCENCIO SA RELATIVE AUX OPÉRATIONS AVEC UN ADMINISTRATEUR NON COUVERTES PAR L'ARTICLE 7:96 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS (À L'EXCEPTION DES CORPORATE OPPORTUNITIES)

Si Ascencio SA propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas couverte par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations (à l'exception des *corporate opportunities* pour lesquelles seules sont applicables les règles de la présente charte, sans préjudice des

dispositions légales en matière de conflits d'intérêts), Ascencio SA estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration :

- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, figurent dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra prendre la décision ;
- qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- que, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt social d'Ascencio SA que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Ascencio SA serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération doit être conclue aux conditions normales du marché.

Cette opération sera mentionnée dans le chapitre "Gouvernance d'entreprise" du rapport annuel, sans toutefois que l'entièreté du procès-verbal relatif à l'opération concernée ne doive y être reproduite.

II. CORPORATE OPPORTUNITIES

Les administrateurs d'Ascencio Management SA étant nommés, notamment en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est possible qu'ils exercent des mandats ou fonctions dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières.

Dès lors, il peut se produire qu'une opération soumise au conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat.

Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Ascencio SA a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations en matière de conflits d'intérêts.

L'administrateur concerné signale immédiatement au Président du conseil d'administration l'existence d'une telle situation. Le Président veille également à identifier l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'administrateur concerné et le Président du conseil d'administration examinent ensemble si les procédures de "*chinese walls*" adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'administrateur concerné estimerait qu'il est plus judicieux qu'il s'abstienne, il se retire du processus délibératif et décisionnel : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du conseil d'administration lorsque le point y est discuté, ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit Ascencio SA soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui d'Ascencio SA). Dans ce dernier cas, l'entièreté des passages relevant du procès-verbal du conseil d'administration devra en outre être reproduite dans le rapport de gestion.

Contrôle interne

GÉNÉRALITÉS

Ascencio SA a organisé, sous la responsabilité du conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique, un système de contrôle interne. Le conseil est assisté par le commissaire, le comité d'audit et un auditeur interne indépendant.

L'organisation du système de contrôle interne au sein de la Société est inspirée du modèle COSO (*Committee of Sponsoring Organization of the Threadway Commission*). COSO est un organisme international privé reconnu en matière de contrôle interne et de gestion des risques.

Le contrôle interne comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la Société qui :

- contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources, et
- lui permette de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Précisément, le contrôle interne vise à s'assurer :

- de la fiabilité et de l'intégrité du reporting financier de manière à ce que notamment les comptes annuels et semestriels ainsi que les rapports annuels et semestriels soient conformes à la réglementation en vigueur ;
- de la conduite ordonnée et prudente des affaires, encadrée d'objectifs bien définis ;
- de l'utilisation économique et efficace des moyens engagés ;

- de la mise en place des politiques générales, plans et procédures internes ;
- du respect des lois et règlements.

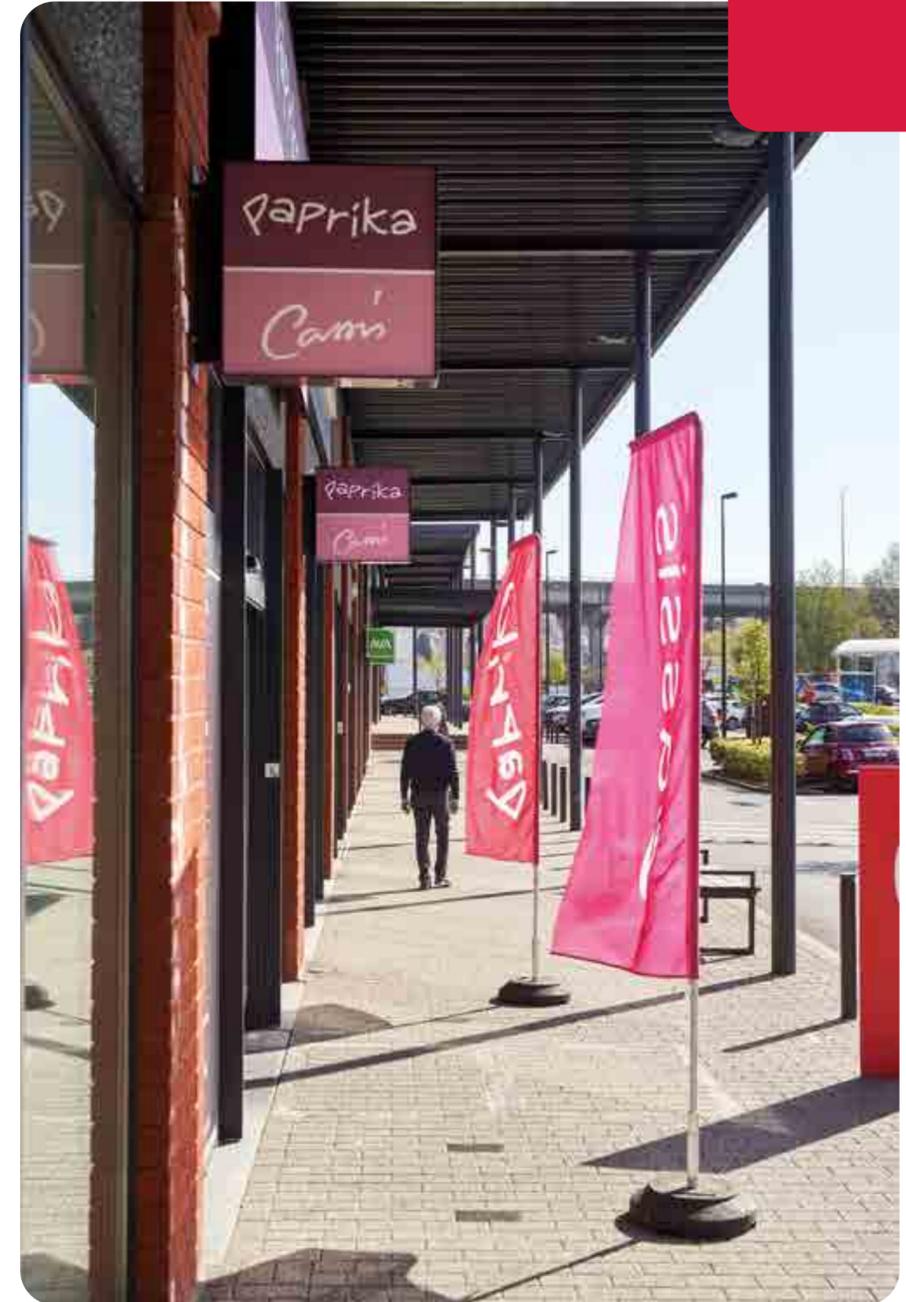
Afin de s'assurer d'une approche efficace de la gestion des risques et de l'environnement de contrôle, le conseil d'administration et les dirigeants effectifs se sont ainsi fondés sur les recommandations internationales et les bonnes pratiques en la matière ainsi que sur le modèle des trois lignes de défense :

- la première ligne de maîtrise est celle des opérations ;
- la deuxième ligne de maîtrise est celle des fonctions mises en place pour assurer le suivi du contrôle des risques et de la conformité (*risk manager et compliance officer*) ;
- la troisième ligne de maîtrise est celle de l'assurance indépendante fournie par l'audit interne.

Ces fonctions sont assurées de manière adéquate et avec l'indépendance requise compte tenu de la taille de l'Entreprise et de ses ressources comme il est décrit ci-après.

Conformément à la loi et à la circulaire de la FSMA 2019_05 du 19 février 2019, les dirigeants effectifs établissent dans le mois qui précède l'assemblée générale ordinaire un rapport sur le contrôle interne à l'attention de la FSMA et du commissaire de la Société. Ce rapport contient notamment la description du processus de contrôle interne, la description des procédures clés de la Société et enfin l'évaluation du processus.

Conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014, la loi "SIR", la Société dispose de trois fonctions de contrôle interne à savoir un *compliance officer*, un *risk manager* et un auditeur externe indépendant.



COMPLIANCE OFFICER

Le *Compliance Officer* est chargé de veiller au respect des lois, réglementations et règles de conduite applicables à la Société, en particulier les règles liées à l'intégrité des activités de la Société, ainsi qu'au respect des obligations relatives aux transactions sur actions de la Société.

Stéphanie Vanden Broecke, dirigeant effectif, a été désignée comme *Compliance Officer*.

POLITIQUE D'INTÉGRITÉ

La politique d'intégrité d'Ascencio est un volet important de sa bonne gouvernance.

Ascencio met en œuvre, gère et évalue un ensemble d'instruments ayant pour objectif une régularisation des comportements, en vue d'assurer la cohérence de ceux-ci avec la poursuite des finalités de l'organisation et ses valeurs.

ÉTHIQUE D'ENTREPRISE

Ascencio agit dans le plus strict respect de l'éthique en mettant l'accent sur les valeurs d'honnêteté, d'intégrité et d'équité dans tous les domaines.

Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être.

ACTIVITÉS POLITIQUES

Ascencio agit d'une manière socialement responsable selon les lois du pays dans lequel elle opère, tout en poursuivant des objectifs commerciaux légitimes. Elle ne finance et ne participe pas à un parti ou à une organisation politique quelconque.

CONFLITS D'INTÉRÊTS

Ascencio veille à ce que toute personne travaillant en son sein agisse conformément à la déontologie et aux principes de bonne conduite des affaires et du secret professionnel. Tout membre du personnel ayant un conflit d'intérêts est chargé d'en aviser immédiatement son responsable. De même, un administrateur devra en aviser le Président du conseil d'administration et s'abstiendra de participer au processus de prise de décision. Enfin, un administrateur confronté à une *corporate opportunity* devra en aviser le Président et immédiatement appliquer la procédure des *chinese walls*.

Pour plus d'informations sur les règles préventives en matière de conflits d'intérêts, nous nous référons aux développements de la section y consacrée dans le présent rapport.

PRÉVENTION DU DÉLIT D'INITIÉ

Les membres des organes de la Société et du personnel qui ont l'intention de réaliser des transactions avec les actions Ascencio doivent le déclarer au préalable au *compliance officer*. Il leur est strictement interdit d'acheter ou de vendre des actions pendant les périodes fermées. Il leur est également interdit de communiquer cette information à des tiers – y compris les membres de leur famille.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

En application du règlement européen⁷ (ci-après "le Règlement") et de la loi⁸ (ci-après la "Loi") relatifs aux abus de marché, la Société a défini, en sa qualité d'émetteur, une politique de prévention en matière d'utilisation d'informations privilégiées liées à ses instruments financiers.

Ces règles s'appliquent:

- aux membres de l'organe d'administration de l'administrateur statutaire unique d'Ascencio;
- aux responsables de haut niveau qui, sans être membres de l'organe visé supra, disposent d'un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement la Société et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société;

ci-après "les dirigeants"

- aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées en raison de leur implication dans la préparation d'une opération déterminée.

7. Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil et les directives 2003/124/CE, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission.

8. Loi du 27 juin 2016 modifiant, en vue de transposer la directive 2013/50/UE et de mettre en œuvre le règlement 596/2014, la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, ainsi que la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

Une information privilégiée est une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, la Société, un ou plusieurs instruments financiers, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés.

Ascencio veille à ce que les informations privilégiées soient rendues publiques dès que possible et d'une façon permettant un accès rapide et complet à ces informations ainsi qu'une évaluation correcte et rapide de celles-ci par le public.

Ascencio affiche et conserve, sur son site internet (www.ascencio.be), pour une période d'au moins 5 ans, toutes les informations privilégiées qu'elle est tenue de publier.

Ascencio peut, sous sa propre responsabilité, différer la publication d'une information privilégiée à condition que toutes les conditions suivantes soient réunies:

- la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de l'émetteur;
- le retard de la publication n'est pas susceptible d'induire le public en erreur;
- l'émetteur est en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information.

Lorsque l'émetteur a différé la publication d'une information privilégiée, il en informe par écrit la FSMA immédiatement après la publication de l'information.

INITIÉ

Toute personne qui dispose d'une information privilégiée ne peut:

- faire usage de l'information privilégiée en acquérant ou cédant, pour son compte ou pour le compte de tiers, directement ou indirectement, des instruments financiers;
- faire usage de l'information privilégiée en annulant ou modifiant un ordre de bourse qui a été passé avant que la personne ne détienne l'information privilégiée;
- recommander, sur la base de cette information privilégiée, à une autre personne d'acquérir ou de céder des instruments financiers concernés ou inciter cette personne à procéder à une telle acquisition ou à une telle cession;
- recommander, sur la base de cette information privilégiée, à une autre personne d'annuler ou de modifier un ordre de bourse existant ou inciter cette personne à procéder à une telle annulation ou modification;
- divulguer à une autre personne l'information privilégiée, sauf si et à condition que:
 - cette divulgation ait lieu dans le cadre normal de l'exercice de son travail, de sa profession ou de ses fonctions;
 - le destinataire de l'information soit soumis à une obligation légale, réglementaire, statutaire ou contractuelle de confidentialité; et
 - cette divulgation soit limitée sur base du *need to know*.

LISTE D'INITIÉS

Le *compliance officer* établit et tient à jour une liste de toutes les personnes qui ont un accès à l'information privilégiée. Cette liste comprendra une section appelée "section des initiés permanents" reprenant toutes les personnes qui, en raison de leur fonction ou de leur position, ont en permanence accès à l'ensemble des informations privilégiées de la Société.

Le *compliance officer* prend toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur la liste d'initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et réglementaires qui en découlent et aient connaissance des sanctions applicables en cas d'opération d'initié ou de divulgation illicite d'information privilégiée.

PUBLICATION DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES PAR LES PERSONNES EXERÇANT DES RESPONSABILITÉS DIRIGEANTES

Les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées doivent notifier au *compliance officer* et à la FSMA toute transaction⁹ effectuée pour leur compte propre et se rapportant aux instruments financiers de la Société au plus tard dans un délai de trois jours ouvrables après la date de la transaction, au moyen d'une notification en ligne via l'application disponible sur le site internet de la FSMA (www.fsma.be).

Ces transactions seront ensuite publiées sur le site internet de la FSMA susmentionné.

⁹. C'est-à-dire toute transaction ultérieure une fois le montant de 5.000 EUR atteint au cours d'une année civile.

PÉRIODES FERMÉES ET D'INTERDICTION

Outre les interdictions visées ci-dessus, les dirigeants ne peuvent effectuer d'opérations sur instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant une période fermée à savoir :

- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats annuels ;
- la période de trente jours calendaires précédant la date de publication des résultats semestriels ;

étant entendu qu'à chaque période s'ajoute le jour de bourse au cours duquel la publication des résultats a lieu.

Les dirigeants ne peuvent en outre effectuer d'opérations sur instruments financiers, ni pour leur compte, ni pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant une période au cours de laquelle la Société et/ou certains dirigeants sont en possession d'une information privilégiée.

WHISTLEBLOWING POLICY

Conformément à la législation en vigueur, Ascencio a mis en place une politique de signalement, également appelée "*whistleblowing policy*", qui permet à toutes les parties prenantes, qu'il s'agisse d'employés, de consultants internes, de membres du conseil d'administration ou d'autres, de signaler en toute confidentialité des agissements répréhensibles ou non-conformes. Cette politique vise à encourager la remontée d'informations sur d'éventuelles malversations tout en garantissant la transparence, l'intégrité au sein de l'organisation, et en protégeant le lanceur d'alerte de représailles.

RISK MANAGER

Stéphanie Vanden Broecke, dirigeant effectif, assume la fonction de *risk manager* au sein d'Ascencio.

La politique de gestion des risques fait partie intégrante de la stratégie et de la bonne gouvernance d'Ascencio. Il s'agit d'un processus continu par lequel la Société traite méthodiquement les risques inhérents ou externes à ses activités et ce, dans une recherche de performance durable.

La politique de gestion des risques et la méthodologie développée consistent en l'identification, l'analyse et le traitement des risques selon un processus annuel à réaliser par le *risk manager* en collaboration avec les personnes clés d'Ascencio et en fonction des compétences et responsabilités de chacun au sein de l'organisation. Le cas échéant, le *risk manager* se fait assister par un consultant externe.

La méthodologie appliquée consiste en :

- une revue critique de l'univers de risques par discussion avec le management d'Ascencio. Les principaux axes sont :
 - l'environnement général de la Société ("Le Marché");
 - son cœur de métier ("Les Opérations");
 - la gestion des ressources financières ;
 - l'évolution de la réglementation applicable à la Société et à ses activités.
- une évaluation de l'impact potentiel de chaque risque selon 4 critères (financier, opérationnel, légal, réputation) selon une échelle de gravité à 4 niveaux par le management d'Ascencio assisté de personnes clés de l'organisation ;
- une évaluation de l'appétit pour chaque risque par le conseil d'administration ;
- une évaluation du niveau de maîtrise des risques (maturité des procédures de contrôle, existence d'un historique de préjudices).

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.

Une approche structurée de la gestion des risques impose une bonne interprétation des guides, standards et cadre de référence de la gestion des risques et la mise en place de différents outils tels que la cartographie et le registre des risques.

Les risques font l'objet d'une évaluation annuelle et les conclusions de l'analyse sont présentées au comité d'audit qui en fait rapport au conseil d'administration. De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifiques améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision.

Pour plus d'informations sur la gestion des risques, nous nous référons à la section "Facteurs de risques" du présent rapport.

AUDIT INTERNE INDÉPENDANT

Une mission d'audit interne a été confiée à BDO pour l'exercice écoulé.

Cédric Biquet, dirigeant effectif, a été désigné comme responsable en interne de la fonction d'audit interne.

L'auditeur interne exerce une activité de contrôle et de conseil et s'assure de la régularité de la gestion de la Société relativement au suivi de ses procédures.

Au cours de l'exercice écoulé, les travaux de l'auditeur interne ont porté sur le processus de gestion locative et le cycle des revenus ainsi que sur la revue de la migration vers le nouveau logiciel de gestion.

Le rapport de l'auditeur interne a été présenté au comité d'audit qui en a fait rapport au conseil d'administration.

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

Ascencio expose ci-dessous les éléments qui, en vertu de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, pourraient avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition :

1. *La structure du capital, avec le cas échéant une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente;*
2. *Toute restriction légale ou statutaire au transfert de titres;*
3. *Les détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et une description de ces droits;*
4. *Le mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier;*
5. *Toute restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote;*

Le capital social d'Ascencio SA s'élève à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions au 30 septembre 2024. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

Il n'existe pas de restriction légale ou statutaire au transfert des titres.

Il n'existe pas de détenteur de titre avec des droits de contrôle spéciaux.

Il n'existe pas de système d'actionariat du personnel.

Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire du droit de vote.

6. *Les accords entre actionnaires, qui sont connus de l'émetteur et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote;*

Il n'existe pas de restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

7. *Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de l'émetteur;*

En ce qui concerne les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration, il est renvoyé à la section "Composition du conseil d'administration" du présent rapport.

En ce qui concerne les règles applicables à la modification des statuts, conformément à la législation SIR, tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA pour approbation. Au surplus, les règles édictées par le Code des Sociétés et des Associations s'appliquent.

8. *Les pouvoirs de l'organe d'administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions;*

En date du 5 juillet 2023, l'assemblée générale extraordinaire d'Ascencio SA a décidé d'accorder à l'administrateur unique une autorisation statutaire d'augmenter le capital en application des articles 7:198 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

Ainsi conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SA, l'administrateur 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 cinquante-cinq euros (19.787.955 EUR) soit cinquante pour cent (50%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apports en numéraire,
 - i. avec possibilité d'exercice du droit de préférence pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des Sociétés et des Associations, ou
 - ii. avec possibilité d'exercice du droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR;
- b. sept millions neuf cent quinze mille cent quatre-vingt-deux euros (7.915.182 EUR), soit vingt pour cent (20%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, tel que prévu à l'article 26, §1, dernier al. de la loi SIR; et
- c. trois millions neuf cent cinquante-sept mille cinq cent nante-et-un euros (3.957.591 EUR), soit dix pour cent (10%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023 pour :
 - i. des augmentations de capital par apports en nature,
 - ii. des augmentations de capital par apports en numéraire sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou
 - iii. toute autre forme d'augmentation de capital.

Le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur au montant cumulé des différentes autorisations visées ci-dessus en matière de capital autorisé.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2023, soit le 3 août 2023, ayant consenti cette autorisation.

Cette autorisation est renouvelable par période de cinq années maximum, par décision de l'assemblée générale prise selon les règles pour la modification des statuts, moyennant le consentement préalable et exprès de l'administrateur unique.

Pour le surplus, il est renvoyé à la section "Déclaration de Gouvernance d'entreprise" du présent rapport annuel.

9. Tous les accords importants auxquels l'émetteur est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de l'émetteur à la suite d'une offre publique d'acquisition, et leurs effets, sauf lorsque leur nature est telle que leur divulgation porterait gravement atteinte à l'émetteur; cette exception n'est pas applicable lorsque l'émetteur est spécifiquement tenu de divulguer ces informations en vertu d'autres exigences légales;

La Société a, conformément aux usages prévus dans ses contrats de financement, des clauses de changement de contrôle qui permettent à la banque de demander un remboursement anticipé des crédits en cas de changement de contrôle de la Société. La réalisation de ces clauses pourrait avoir un impact négatif sur la Société. Ces clauses font l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des actionnaires conformément à l'article 7:151 du Code des Sociétés et Associations.

10. Tous les accords entre l'émetteur et les membres de son organe d'administration ou son personnel, qui prévoient des indemnités si les membres de l'organe d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition.

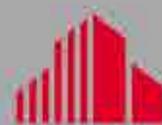
Il existe un accord entre Vincent H. Querton et Ascencio SA dans l'hypothèse où la Société mettrait fin à la convention de management les liant de manière anticipée et unilatérale. Pour une évaluation de cette indemnité potentielle, nous nous référons à la section "Rapport de rémunération" du présent rapport annuel.

d. Rapport immobilier

Marché immobilier du retail

Rapport de marché

Ascencio
September 2024



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Table des matières

Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Belgique.....	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 primes.....	8
Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Espagne.....	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
Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - France.....	21
Contexte économique.....	21
Marché du retail – Prise en location – Take-up.....	22
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
E-commerce en France.....	25
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 m² 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 m² 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

significative de l'activité, avec une prise de locaux commerciaux atteignant un peu plus de 80 000 m². Cela porte le total cumulé pour le premier semestre de l'année à 192 000 m².

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 m², suivi des High Streets à 28% (50.000 m²) et des centres commerciaux à une distance de 7% (13.000 m²). 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

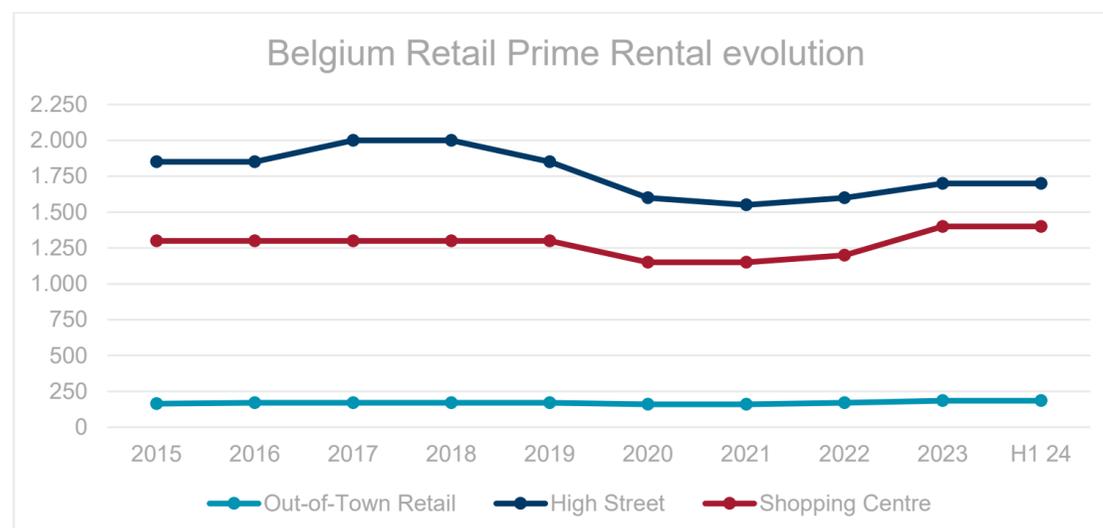
Pour la troisième année consécutive, la vacance locative a baissé dans les villes commerçantes belges. Le recul en 2023 était même plus important que les années précédentes.

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€/m²/an sur Meir à Anvers et à 1 650€/m²/an sur Rue Neuve à Bruxelles. De même, le segment des centres commerciaux a maintenu son loyer prime à 1 400€/m²/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€/m²/an, respectivement. Pendant ce temps, la catégorie Out-of-Town Retail a maintenu les loyers prime à 180€/m²/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.

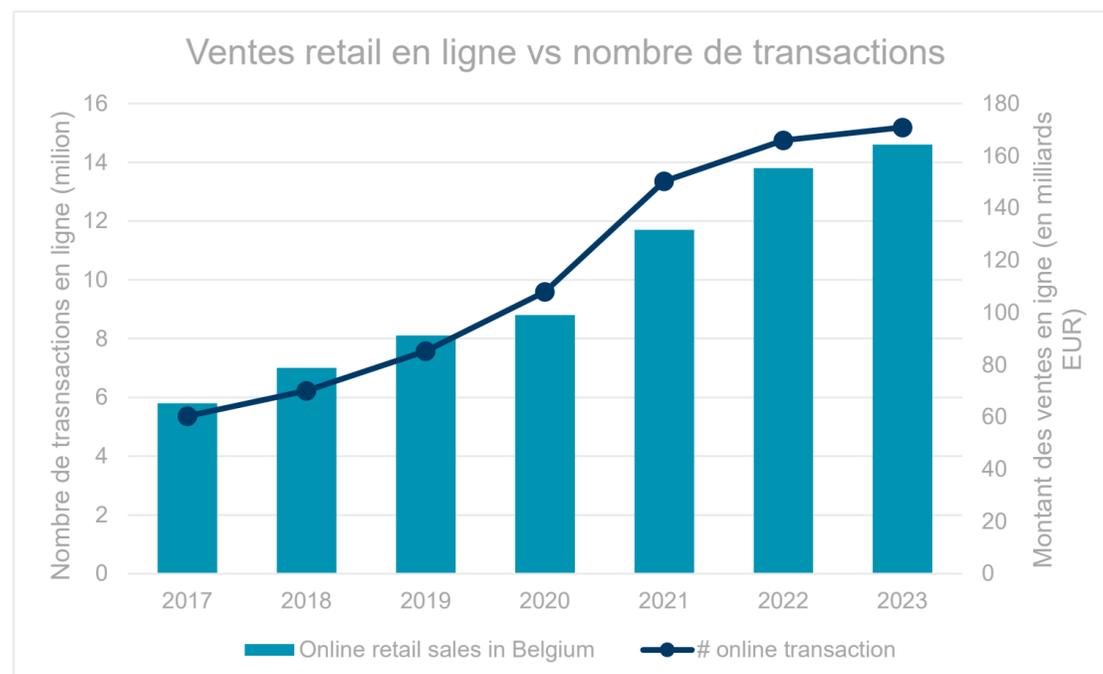


E-commerce en Belgique

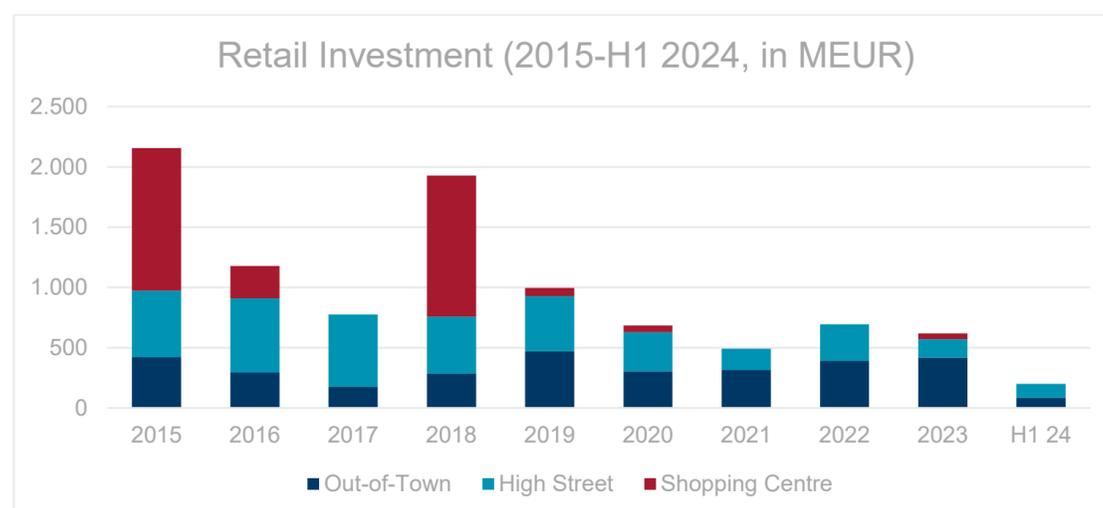
En 2023, 9 millions de belges ont effectué 170 millions d'achats en ligne (vs 165 millions en 2022), pour un montant global de 14,6 milliards EUR (vs 13,8 milliards EUR en 2022) selon un rapport d'Eurostat.

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.).

Dans le segment des produits "physiques", les trois principales catégories de dépenses sont les mêmes en 2023 qu'en 2022. L'habillement reste le premier poste de dépense (22%), devant l'alimentation et biens connexes (15%) et les chaussures et accessoires (11%).



Marché de l'investissement et 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
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 investi de près de 610 millions EUR. Bien que l'attitude prudente et l'approche attentiste se soient atténuées, 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 m² 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 m² pour 194 millions d'euros, contribuant à un volume d'investissement trimestriel d'environ 215 millions d'euros.

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)

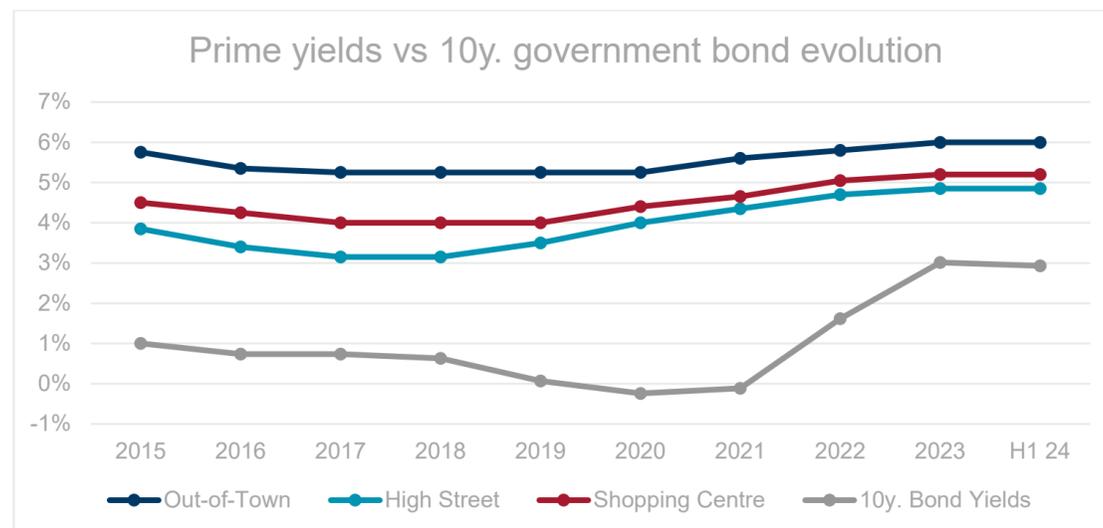
Catégorie	Adresse	Ville	Superficie totale	Prix	Vendeur	Acheteur
High Street	Avenue de la Toison d'Or 8	Bruxelles	12.500	41 MEUR	MG Real Estate	Bruvaco
High Street	Grand Sablon 5	Bruxelles	2.600	10 MEUR	Imocos	Private
Retail Warehousing	Rozenberg 12	Mol	6.000	10 MEUR	Molse Handels en Financie maatschappij	Green Est. Capital
Retail Warehousing	Avenue Marechal Foch 934	Jemappes	10.300	8.55 M EUR	Ascencio	Mega Home Market c/o Piritex BVBA
High Street	Bruul 101-111	Mechelen	6.000	7 MEUR	CBRE IM	Jennes

Rendements primes

Au premier semestre 2024, le marché belge de l'investissement dans le commerce de détail a montré des perspectives stables, notamment au deuxième trimestre. Suite à la récente réduction de 25 points de base des taux par la BCE le 24 juin, le marché reste dans un état d'anticipation prudente. Malgré cet assouplissement monétaire, l'écart entre le taux directeur et les rendements prime reste étroit, indiquant une incertitude persistante parmi les investisseurs.

En se tournant vers le secteur du commerce de détail, les rendements prime ont maintenu leur stabilité pendant douze mois consécutifs. Dans le segment des High Streets, le rendement est de 4,85%, représentant une augmentation notable de 170 points de base par rapport au pic du marché. Pendant ce temps, les centres commerciaux maintiennent un rendement prime théorique autour de 5,20%, reflétant une augmentation de 120 points de base par rapport au rendement le plus élevé enregistré. En revanche, les segments de la vente au détail en périphérie offrent désormais un rendement de 6%, marquant une augmentation de 75 points de base par rapport au pic du marché.

À l'avenir, une compression des rendements prime est attendue en 2025, avec une petite compression de 25 points de base. Cet ajustement prévu devrait potentiellement n'affecter que les segments des High Streets et des centres commerciaux.



Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Espagne

Contexte économique

La croissance annuelle du PIB de l'Espagne s'élevait à 2,5 % en mars 2024, soit une augmentation de 10 points de base par rapport à la fin de 2023. Un ralentissement à 2,2 % est prévu pour la fin de 2024. Ce chiffre approximatif devrait se maintenir tout au long de 2025.

Bien que le chômage en Espagne soit élevé, il est important de noter que les chiffres officiels de l'emploi ne tiennent pas compte de l'emploi informel, particulièrement répandu dans les régions rurales et touristiques où le travail saisonnier est le plus élevé.

L'inflation continue de ralentir au sein de la zone euro et la Banque centrale européenne (BCE) pourrait commencer à réduire les taux d'intérêt cet été (déjà -25 points de base en juin 2024), avant la Réserve fédérale et l'économie américaine. Là-bas, il semble que l'inflation plus persistante pourrait conduire au maintien des taux à leurs niveaux actuels pendant une période plus longue.

Le taux d'épargne de l'Espagne a augmenté au premier trimestre 2024 (+207 points de base) par rapport à la même période en 2023, tandis que pour l'ensemble de la zone euro, les taux sont restés stables au cours de cette période. Malgré un taux d'épargne en Espagne différent de celui observé dans les principales capitales européennes, les dépenses de consommation augmentent régulièrement.

Household savings rate - Spain vs Eurozone (%)



Source: Eurostat. Most recent data published in Q1 2024.

Le taux de swap Euribor à trois mois s'élève actuellement à 3,06 %, légèrement au-dessus du niveau observé au début de l'année (2,4 %). Cela est dû à la montée des tensions géopolitiques et à leur impact sur les prix du carburant.

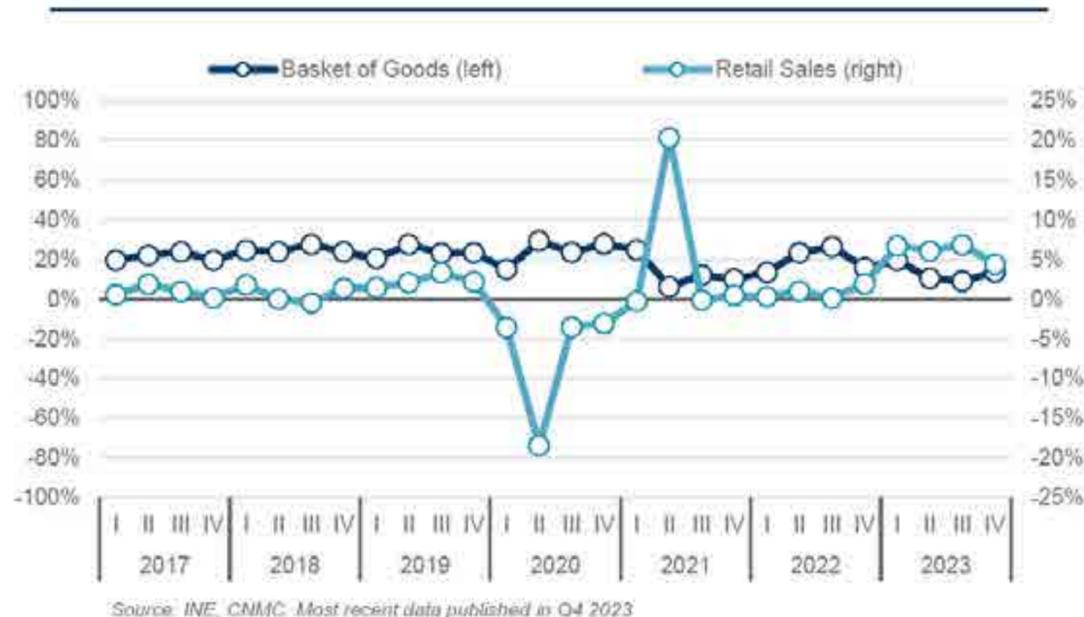
En termes annuels, les ventes au détail en Espagne ont augmenté de 1,9 % en février 2024 (données les plus récentes publiées par l'Institut national de la statistique, INE), tandis que dans la zone euro, la croissance reste négative malgré une légère augmentation depuis février 2023 (+30 points de base). En ce qui concerne le secteur de la vente au détail, nous constatons une amélioration au cours des derniers mois dans les segments de la mode, de la santé et de la beauté

et des services, qui enregistrent généralement des ventes beaucoup plus élevées, avec des perspectives globalement positives.

À l'avenir, nous prévoyons que les détaillants continueront à se concentrer sur des emplacements stratégiques pour leurs magasins physiques à travers le pays, offriront une expérience consommateur intégrée et continueront à rechercher des efficacités opérationnelles dans la gestion des coûts/rentes viables. Cette tendance bénéficiera aux centres commerciaux forts et dominants dans leur zone de chalandise, mais pénalisera ceux qui font face à une forte concurrence.

Contrairement à la croissance des ventes au détail, le panier de biens physiques a légèrement diminué depuis le début de 2023, ce dernier ayant augmenté de 247 points de base par rapport à la même période en 2022.

Year-on-year change, Basket of Goods – Retail sales (%)



Marché de l'occupation – Centre commerciaux et parcs de vente au détail

L'indice de portefeuille des centres commerciaux C&W montre que les ventes au cours du premier semestre 2024 sont restées positives par rapport à l'année précédente, augmentant de +3,1 %. La demande reste stable tandis que les taux de vacance restent faibles.

La fréquentation des centres commerciaux a également récupéré et se situe 3,9 % au-dessus des niveaux enregistrés pour la même période l'année précédente. La croissance plus élevée des ventes par rapport à la fréquentation est due à la fréquence des visites, bien que le temps passé dans les centres commerciaux ait augmenté.

En termes de ventes, le secteur ayant la performance la plus remarquable est celui de la santé et de la beauté. Cela est mené par le sous-secteur des pharmacies et herboristeries, réalisant une croissance impressionnante de 12,5 %.

Bien que performant positivement avec une croissance de 7,9 %, le sous-secteur des parfums et des soins personnels a perdu du terrain cette année. En revanche, le secteur de la mode,



représentant la plus grande part de marché, a enregistré une croissance plus modeste de 0,8 % au cours du premier semestre de l'année.

En termes trimestriels, la performance au cours du deuxième trimestre a été meilleure que celle du premier trimestre, en raison de l'effet de Pâques et d'une année bissextile. La fréquentation a augmenté de 6,3 % par rapport au premier trimestre, le deuxième trimestre enregistrant une hausse de 1,5 %.

Les loyers principaux en Espagne sont restés stables à environ 73 €/m²/mois au cours des 2 dernières années, en raison de la demande et de l'offre restreinte à travers l'Espagne.

Les loyers en Espagne sont plus élevés qu'en Allemagne et aux Pays-Bas (qui ont de fortes alternatives de rue commerçante et des tendances de consommation plus faibles), mais inférieurs à ceux de la France, du Portugal et du Royaume-Uni.

Les loyers principaux en Espagne devraient rester élevés en raison de la faible densité, du manque de prime et de la mauvaise offre de rue commerçante en dehors des 5 principales villes.

Marché de l'occupation – Rue commerçante

Malgré le ralentissement au premier trimestre 2024, dû au manque de disponibilité en termes de nombre de locaux et de surface disponible, la tendance des derniers trimestres se poursuit avec des niveaux élevés d'activité en termes de transactions locatives. Le taux de vacance s'élevait à 3,8 % au deuxième trimestre, soit 60 points de base en dessous de la même période en 2023.

En termes agrégés pour l'année en cours, un total de 45 transactions ont été conclues dans les zones Prime et Super Prime des deux villes, représentant une croissance de 7 % par rapport à la même période en 2019 (avant la pandémie) et une augmentation de 18 % par rapport à 2021.

Entre 2018 et 2024, le secteur de la mode a produit la plus forte absorption de locaux, représentant 52 % du total sur les principales rues commerçantes de Madrid et de Barcelone.

Environ 53 % du nombre total de transactions au cours du premier semestre 2024 concernaient des surfaces allant jusqu'à 300 m².

Le premier trimestre s'est clôturé avec un loyer prime environ 11 % au-dessus du chiffre pour la même période en 2022 et 2 % de plus qu'en 2023. Le loyer prime de Madrid s'élève actuellement à 245 €/m²/mois (Calle Serrano), celui de Barcelone étant de 255 €/m²/mois (Passeig de Gràcia).

Avec la reprise hésitante de l'activité économique, la baisse des taux de vacance à Madrid et à Barcelone exerce une pression à la hausse sur les loyers. Il est prévu que cela continue en 2024 et pourrait, en 2025, dépasser les niveaux enregistrés avant la pandémie.

PRIME RENT (€/sq m/month)



Fuente: CW Research & Insight

C&W Sales/Footfall in Shopping Centres



Fuente: CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index, España, Feb 2024

Stock des centres commerciaux

La plupart des centres commerciaux espagnols sont considérés comme grands (40 000 – 80 000 m²), avec quelques-uns classés comme très grands (>80 000 m²) et sont donc devenus dominants dans leurs zones de chalandise.

De plus, le marché des centres commerciaux espagnols est un secteur établi et mature. La tendance des propriétaires et des investisseurs sera d'investir dans les schémas existants en dirigeant des capitaux importants pour les mettre à jour selon les dernières exigences en matière d'image/technique/ESG.

Le pipeline de développement est sévèrement restreint en raison du contrôle de l'urbanisme et de très peu d'opportunités commercialement viables. Comme l'offre est restreinte, cela est positif pour la croissance future des revenus des centres modernes existants.

Au cours de l'année écoulée, quatre nouveaux projets ont été ouverts : La Finca Grand Café, Nasas Torrejón, Nexum Retail Park et A Revolta Parque Comercial y de Ocio, ainsi que l'ouverture de l'extension de Jaén Plaza, totalisant 101 682 mètres carrés de nouvelle GLA.

Les nouveaux projets sont également importants pour évaluer la vitalité du secteur. Au cours des trois prochaines années, 42 nouveaux projets sont prévus, dont 34 seront des parcs commerciaux, totalisant plus de 722 000 mètres carrés, ainsi que deux très grands centres commerciaux, un grand centre commercial, deux de taille moyenne et trois petits, qui ajouteraient ensemble plus de 335 000 mètres carrés. Au total, plus d'un million de mètres carrés de nouvelle GLA, dont la plupart seront à Madrid et en Andalousie, bien que des projets soient également développés dans d'autres régions telles que Valence, la Galice, la Catalogne et les îles Canaries.

E-Commerce

Les détaillants sont bien conscients de la nécessité des magasins physiques. Le débat n'est plus en ligne vs hors ligne, mais le commerce omnicanal où le magasin physique joue un rôle important dans l'expérience de la marque et les marges bénéficiaires.

Les détaillants comprennent également que les consommateurs achètent des produits supplémentaires en magasin par rapport à en ligne. Les achats impulsifs sont donc un élément clé des ventes. La tendance des détaillants est d'encourager les visites en magasin via le click and collect ou en facturant la livraison des marchandises retournées. Les ventes en ligne ont le potentiel de créer un cercle vertueux - boostant les ventes physiques en magasin ainsi que les ventes globales par zone de chalandise.

Pour des raisons évidentes, pendant la pandémie de COVID, les ventes en ligne ont considérablement augmenté car le magasin physique était fermé ou restreint par les préoccupations des consommateurs liées à la pandémie.

Le commerce de détail en ligne est resté stable depuis 2021, tandis que le commerce de détail physique a connu une croissance plus élevée, en particulier depuis 2022.

Le succès des détaillants dépend de l'intégration des canaux de vente physiques et en ligne - créant une expérience d'achat complète à 360 degrés.

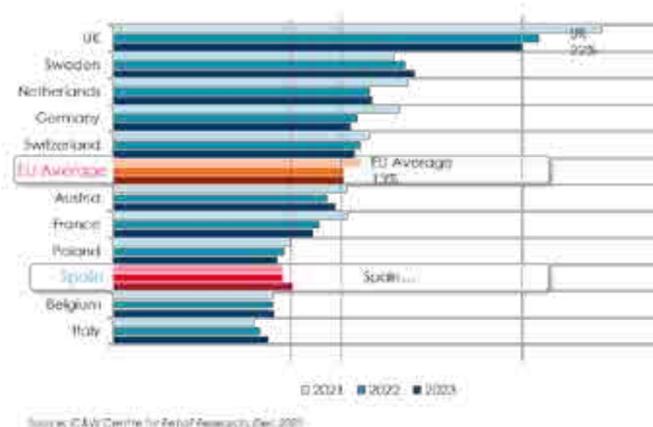


Green axis makes reference to Online retail trade whereas blue axis shows physical store sales
 Source: CNMCDATA, 2023 (takes into consideration all (online & physical) transactions taken place in a given quarter)

Bien que faisant partie des ventes globales des détaillants, l'Espagne est en retard par rapport à la plupart des autres pays européens en termes de pénétration du commerce en ligne (10 % contre une moyenne de 13 %).

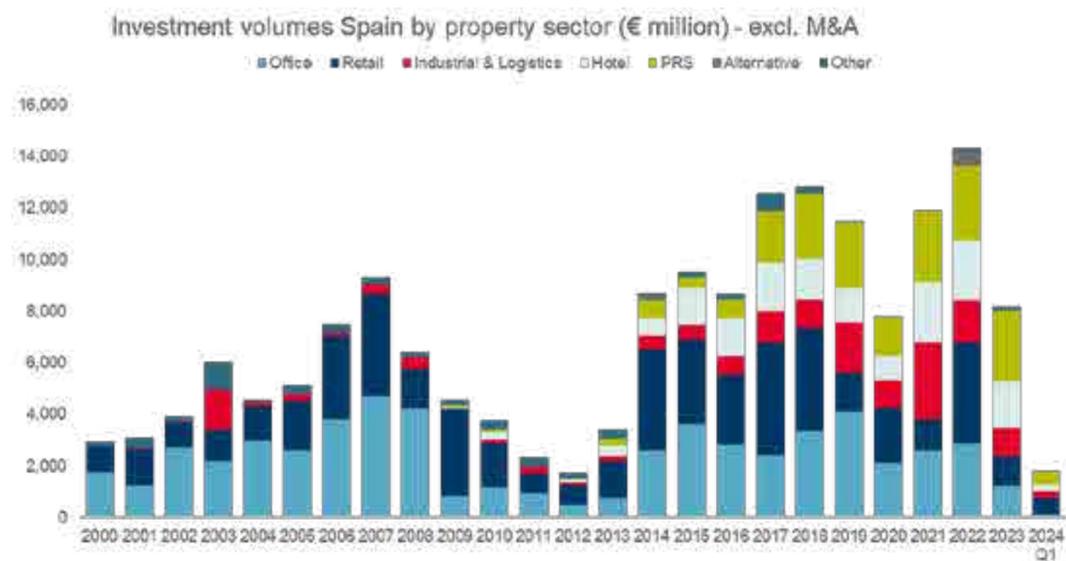
Cela est dû à divers facteurs basés sur certaines des particularités uniques de l'Espagne, telles que ses conditions météorologiques favorables, son fort composant social et la majorité de la population vivant dans de petits appartements dans des villes densément peuplées, donc la plupart des activités sociales se déroulent à l'extérieur de la maison.

Ces raisons, entre autres, démontrent la préférence des consommateurs espagnols pour les expériences de shopping physique.



Marché de l'investissement

Le marché immobilier espagnol attire des sommes importantes de capitaux internationaux. Le volume total des investissements (y compris le multifamilial/PRS mais excluant les fusions et acquisitions) s'est élevé à 8,25 milliards d'euros en 2023, en baisse par rapport à 13,75 milliards d'euros en 2022. À l'exception de 2020, lorsque les volumes d'investissement ont chuté à 7,5 milliards d'euros en raison de l'impact de la pandémie de coronavirus, les volumes annuels de transactions ont en moyenne atteint environ 12 milliards d'euros par an. Pour 2024, le volume des transactions devrait être de l'ordre de 8 milliards d'euros, étant donné que les marchés obligataires restent attractifs dans un climat où les taux d'intérêt s'ajustent à la baisse plus lentement que prévu.



Le ralentissement des transactions d'investissement immobilier a commencé à la mi-2022 dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, motivée par la politique des banques centrales visant à maîtriser l'inflation croissante. Bien que le coût de l'argent ait considérablement augmenté depuis 2022, avec des taux obligataires correspondants élevés, l'immobilier reste recherché par les investisseurs spécialisés et ceux cherchant à acquérir des actifs avant le retour du capital de base. De nombreux investisseurs continuent donc de rechercher des opportunités d'achat tandis que les fonds du segment de base restent en attente jusqu'à ce qu'il y ait une visibilité claire concernant les réductions des taux d'intérêt, qui ont jusqu'à présent été limitées (seulement -25 points de base par la BCE en juin 2024).

Les allocations de capital à l'immobilier restent élevées avec un appétit particulièrement fort pour les opportunités d'achat considérées comme de bonnes positions à long terme, à condition que les prix des vendeurs soient correctement ajustés. En termes de prix, l'augmentation du coût du financement a eu un impact sur les valeurs, bien que cela ait été partiellement compensé par la hausse des loyers contractuels, généralement indexés sur l'IPC dans le marché immobilier espagnol.

Une grande partie du capital axé sur l'Espagne est canalisée à travers le régime fiscalement attractif des SIIC, qui continue d'être efficace en termes de coûts et de fiscalité pour les investisseurs nationaux et étrangers. En ce qui concerne les marchés de la dette, le contexte est plus sécurisé par rapport à la dernière récession de 2008/09, où les institutions de prêt sont aujourd'hui moins exposées aux ajustements des valeurs immobilières. Le fait que l'inflation ne soit plus en hausse et que la croissance économique soit à des niveaux bas mais stables crée un climat propice à la réduction du coût de l'argent, ce qui devrait gagner en momentum en 2025.

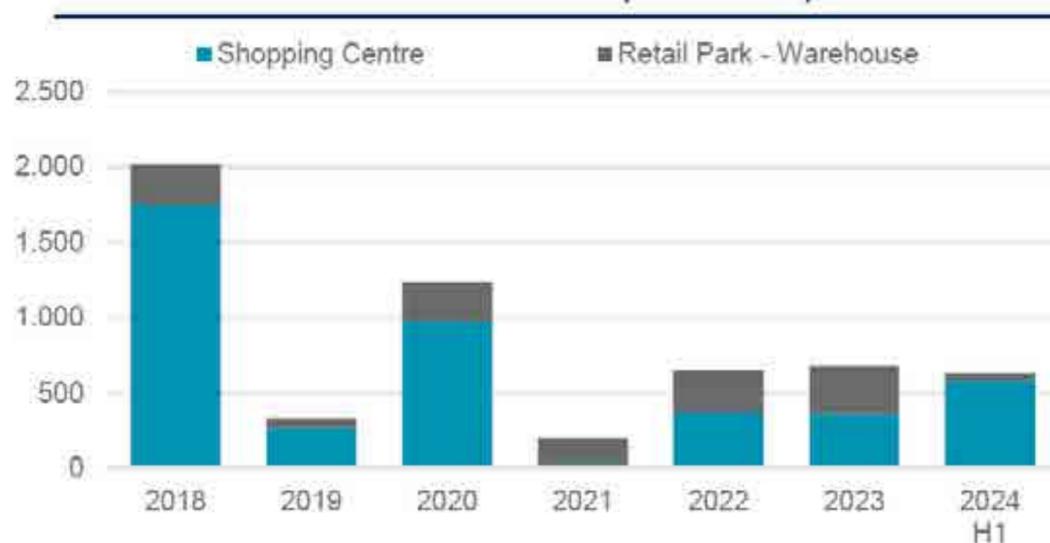
L'investissement dans les centres commerciaux et les parcs de vente au détail a représenté 53 % de l'investissement total dans le commerce de détail au cours du premier semestre 2024. Si l'on prend en compte l'investissement total, les centres commerciaux et les parcs de vente au détail ont représenté 15 % au cours du premier semestre de l'année.

L'investissement dans les centres commerciaux a augmenté de 450 % au cours du premier semestre de l'année par rapport à la même période en 2023. Cela est dû à la résurgence du marché de l'investissement dans les centres commerciaux, où 11 transactions ont déjà été conclues à ce jour.

La transaction la plus importante sur le marché au premier semestre 2024 concernait le centre commercial Islazul à Madrid. À noter au cours du deuxième trimestre, la transaction impliquant le parc de vente au détail Majostilla à Cáceres.

L'importance des investisseurs privés dans les transactions de centres commerciaux a augmenté au cours des derniers trimestres grâce à leur adaptabilité financière actuelle. Les nouvelles tendances d'investissement et l'attractivité de ces types d'actifs devraient pousser l'investissement à plus d'un milliard d'euros en 2024.

Retail investment volume (Excl M&A)



Source: Cushman & Wakefield Research & Insight

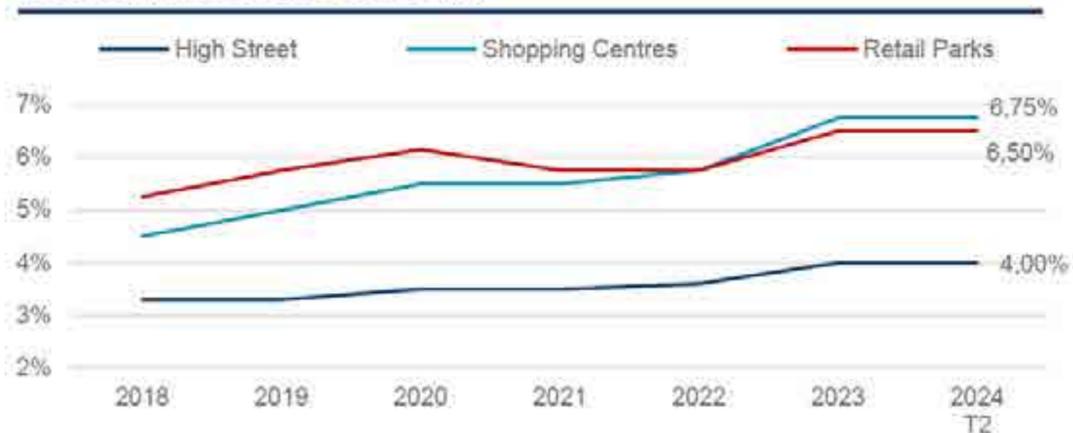
Les rendements prime des centres commerciaux et des parcs de vente au détail ont enregistré un assouplissement annuel de 75 et 50 points de base respectivement, avec une stabilité marquée au cours des derniers trimestres. Dans le graphique ci-dessous, nous voyons l'évolution des rendements prime jusqu'au premier trimestre 2024, avec des centres commerciaux prime à un niveau de 6,75 %.

Pour les centres « secondaires de bonne qualité », le rendement sera à une marge supplémentaire par rapport à ce qui précède, tandis que pour les centres « secondaires de mauvaise qualité » / tertiaires (où le flux de revenus est particulièrement incertain), le rendement initial sera beaucoup moins pertinent, les investisseurs se concentrant sur une approche de plan d'affaires pour repositionner, avec un potentiel de rendement interne non levier attractif de 16 % ou plus sur des projets viables (ceci étant un retour sur fonds propres compte tenu de la difficulté à financer des centres commerciaux plus difficiles).

En ce qui concerne les parcs de vente au détail, il est important de différencier entre les projets de vente au détail autonomes et les unités d'entrepôt de vente au détail qui font partie d'une offre de

vente au détail plus large. Il y a un nombre croissant d'investisseurs recherchant soit de petits parcs de vente au détail urbains de commodité (avec une bonne ancre de supermarché) soit des projets dominants en périphérie de ville. Le fait que le format de vente des entrepôts de vente au détail soit considéré comme efficace en termes de chaîne d'approvisionnement et résistant à la menace du commerce en ligne a suscité un vif intérêt des investisseurs dans ce domaine, avec des rendements prime à 6,50 %.

Trend in Prime Retail Yields (%)



Source: Cushman & Wakefield Research & Insight

En ce qui concerne les investissements de bonne qualité, il existe encore des sources de financement disponibles, ce qui confère une certaine liquidité à ce segment du marché. Cependant, en général, tant les acheteurs que les prêteurs agissent avec prudence, en considérant ce qui constitue un revenu stabilisé et durable, et en tenant compte de la valeur nette des dépenses en capital pour les initiatives de plan d'affaires et les investissements continus pendant la période de détention.

Dans le tableau ci-dessous, nous faisons référence aux principales transactions d'investissement dans les centres commerciaux et les parcs de vente au détail au cours des 18 derniers mois (veuillez noter que la date indiquée pour chaque transaction est celle de la finalisation ou autour de celle-ci, ce qui peut avoir eu lieu quelques mois après l'offre initiale/l'acceptation dans le processus de négociation de vente). Sont exclus de cette liste les unités (et certains portefeuilles) situées dans les rues commerçantes ou au sein des centres/parcs, ainsi que les transactions de grands magasins. Sont également exclues les transactions en cours qui ne sont pas encore finalisées et certaines transactions de fusions et acquisitions/corporatives.

Dans le tableau ci-dessous, nous présentons les principales transactions d'investissement pour les centres commerciaux et les parcs de vente au détail en 2023 :

SHOPPING CENTRE/DATE	GLA	VENDOR	PURCHASER	CLASSIFICATION	APROX. PRICE €
CC Salera, Castellón (Dec23)	68,752 m ²	DWS	Lighthouse Properties	Regional Shopping Centre	€171 Mn
Planetocio, Villalba (Madrid) (Nov23)	19,222 m ²	Azora	AEW	Neighborhood Leisure Centre	€16 Mn
Nasas Nigran, Nigrán (Vigo) (Oct23)	27,362 m ²	Lopez Real 21	Unknown	Sub Regional Retail Park	€ -- Mn
Outlet ECI El Faro, Badajoz (Sep23)	20,112 m ²	ECI	Castellana Properties SOCIMI	Unit within a Prime Shopping Center	€ -- Mn
Parque Comercial Las Cañas, Logroño (La Rioja) (Jul23)	45,000 m ²	Private Investor	Mosaqui Capital	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ -- Mn
Vistahermosa RP, Alicante Rivas Futura RP, Madrid (Jul23)	33,763 m ² 36,447 m ²	LAR España	AEW	Sub Regional Retail Parks	€129Mn C&W advised vendor
El Osito, L'Eliana (Valencia) (May23)	20,332m ²	Private Investor	Iroko Zen	Sub Regional Retail Park	€26.6 Mn C&W advised buyer
ECI Marineda City, La Coruña (Apr23)	45,000m ²	ECI	Merlin Properties	Department Store within a Prime Shopping Center	€ -- Mn
Bonaire and Vilamarina, (Valencia) / Viladecans, (Barcelona) (Apr23)	46,646m ²	MERLIN Properties	Indotek	Factory and Sub Regional Shopping Centre	€22 Mn
Viapark Retail Park, Roquetas de Mar, (Almeria) (Mar23)	16,300m ²	Colonial	Private Investor	Sub Regional Retail Park	€ Mn (Confidential) C&W advised vendor
Quadernillos Retail Park, Alcala de Henares (Madrid) (Feb23)	30,000m ²	Private investor	Proudreed Spain and BPN Capital Partners	Sub Regional Retail Park	€26 Mn C&W advised vendor
Portfolio of 4 shopping malls, Malaga / Algeciras (Feb23)	24,600m ²	Carmila	Family Office	Secondary SC adjoining Carrefour Hypermarkets	€75 Mn

Dans le tableau ci-dessous, nous présentons les principales transactions d'investissement pour les centres commerciaux et les parcs de vente au détail en 2024 :

SHOPPING CENTRE/DATE	GLA	VENDOR	PURCHASER	CLASSIFICATION	APROX. PRICE €
Espacio León (León) (Aug24)	37,000 m ²	Blackstone	Indotek	Sub Regional Shopping Centers	€ 45 Mn
La Loma (Jaén) (Aug24)	28,000 m ²	Klepierre	Onix Capital Partners	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ 15 Mn Est.
Parque Vista Alegre (Zamora) (Jun24)	16,000 m ²	UBS (D) Core Opportunities Europe	Proudreed Spain and BN Inversora	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ 20 Mn
CC La Fuensanta (Jun24)	8,700 m ²	Gestión de Activos Castellana 40	Lopez Real 21	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ -- Mn N/A
Moraleja Green (Madrid) (Jun24)	30,200 m ²	Kennedy Wilson	Rivoli AM (Banco Santander)	Secondary / Sub Regional Shopping Centers	€ 63 Mn
Parque Comercial Mejestilla (Cáceres) (Jun24)	7,300 m ²	Castellana Properties	Iroko Zen	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ 9 Mn TBC
Som Multiespai (Barcelona), Zubiarte (Bilbao), Ruta de la Plata (Cáceres) (May24)	35,000 m ² 22,000 m ² 18,000 m ²	ASG	Private Investor	Secondary / Sub Regional Shopping Centre	€ 140 Mn
Odeón (Narón), Alzamora (Alcoy), El mirador de Cuenca (Cuenca) (Mar24)	25,000 m ² 16,000 m ² 16,400 m ²	Eurofund + Patron	Cojab	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ 70 Mn
H2O, Rivas (Madrid) (Mar24)	51.600 m ²	Alpha Real Capital / CBRE GI	Lighthouse Properties	Sub Regional Shopping / Leisure Centre	€ 121 Mn
Islazul (Madrid) (Mar24)	90,000 m ²	Nuveen	Henderson Park / Eurofund	Sub Regional Shopping Centre	€ Mn (Confidential) C&W advised vendor
Equinoccio, Majadahonda (Madrid) (Feb24)	34,685 m ²	Unibail-Rodamco-Westfield	Atiltan	Sub Regional Retail Park / Leisure Centre	€ Mn (Confidential) C&W advised vendor

Comme il ressort du tableau des transactions listées ci-dessus, il y a eu une activité transactionnelle raisonnable au cours des 18 derniers mois. Beaucoup de transactions ont été relativement petites, impliquant des investisseurs privés, tandis que les transactions plus importantes ont impliqué des investisseurs plus spécialisés, très concentrés sur le segment des centres commerciaux. Le fait que les attentes des vendeurs aient eu le temps de s'ajuster au cours des dernières années a également stimulé l'activité, les acheteurs potentiels étant attirés par les rendements relativement élevés pouvant être obtenus à partir d'opportunités de vente au détail plus secondaires.

Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - France

Contexte économique

Alors que l'économie semblait entrer dans une phase de stabilité pouvant annoncer une reprise progressive, l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale le 9 juin a plongé la France dans une nouvelle période de doutes et d'incertitudes.

L'activité économique a été soutenue ces derniers mois par le commerce extérieur, et la consommation des ménages (+0,5% au T2 vs +0,1% au T1) qui a bénéficié des effets du ralentissement progressif de l'inflation depuis le début de l'année pour se situer à +2,1 % sur un an à fin juin. En parallèle, le reflux de l'inflation sous-jacente se poursuit en passant sous la barre des 2% depuis avril. L'INSEE anticipe une légère hausse de la croissance de +0,3% au T2 et +0,5% au T3 grâce à l'effet dynamisant des Jeux Olympiques et Paralympiques pour atterrir en fin d'année par un contrecoup négatif (-0,1%).

Les prévisions à fin 2024 visent une croissance annuelle « optimiste » aux alentours de 1%, globalement en ligne avec celle de 2023. Néanmoins, le flou qui entoure les résultats des législatives ne devrait pas se lever de sitôt et pourrait bouleverser la donne dans les mois qui viennent.

En l'absence de majorité absolue, l'enjeu portera sur les capacités d'un futur gouvernement à trouver un consensus solide pour mettre en œuvre des politiques en faveur de la croissance économique et d'une maîtrise du déficit budgétaire (encore supérieur à 5% du PIB) alors que les besoins de transition énergétique représentent à eux seuls 4% du PIB.

La France doit en effet assainir ses finances publiques en réponse à l'ouverture d'une procédure de déficit excessif engagée par l'UE, et faire face aux dégradations de ses notes par les agences de notation. La crise politique aiguë que traverse le pays risque de réveiller les craintes d'une croissance difficile à soutenir et inquiéter les investisseurs. À cela s'ajoutent les préoccupations internationales concernant les élections présidentielles américaines en novembre 2024, la guerre en Ukraine, et le conflit israélo-palestinien qui risquent de décourager les acteurs étrangers qui entamaient un retour sur le marché français.

Pendant ce temps, la hausse des défaillances d'entreprises se poursuit au 2^{ème} trimestre (16 000 au T2 2024), favorisant une légère progression du chômage qui devrait se situer aux alentours de 7,6% en fin d'année.

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



Marché du retail – Prise en location – Take-up

IMPACT DE L'INFLATION ET PERFORMANCES DU COMMERCE DE DETAIL

Bien que l'inflation ait commencé à ralentir depuis plus d'un an, cet effet tarde à se traduire de manière concrète dans les performances du commerce de détail et reste peu perceptible pour les consommateurs. Malgré une baisse marquée dans le secteur de l'alimentation (+0,8% en juin contre +5,7% en janvier), le sentiment de soulagement semble limité. Après une reprise de la croissance au premier trimestre, l'indice de climat des affaires dans le commerce de détail a reculé de 1,1 point au second trimestre, se situant légèrement en deçà de sa moyenne historique. De plus, l'indice des ventes du commerce de détail, publié par la Banque de France, continue de fléchir avec une baisse de 1,7% cumulée sur 12 mois à fin mai 2024.

L'indice d'activité du commerce spécialisé, établi par PROCOS, a progressé de 2,5% au premier semestre, mais cette augmentation reste modérée par rapport à 2023 (+3,5%). Si les secteurs de la beauté et de la santé se distinguent avec des résultats positifs (+2% et +7% respectivement sur 12 mois à fin mai), la majorité des autres secteurs affichent des performances en baisse. L'équipement de la maison, incluant les meubles, l'électroménager et le bricolage, est particulièrement touché avec des ventes en recul de 5% à 8%, une conséquence directe de la vague de rééquipement qui a suivi la pandémie.

ÉVOLUTION DES FORMATS DE DISTRIBUTION ET COMPORTEMENT DES CONSOMMATEURS

Tous les formats de distribution ont enregistré des résultats négatifs sur les 12 derniers mois. Toutefois, les petits commerces de proximité (-1,1%) et les supermarchés (-1,5%) montrent une meilleure résistance comparativement à d'autres formats. La météo capricieuse du printemps a également pesé sur la fréquentation des magasins au deuxième trimestre, affectant les performances commerciales, tout comme le climat politique tendu qui a contribué à un sentiment d'incertitude chez les consommateurs.

Dans ce contexte, les dépenses "non essentielles" ont été abordées avec une certaine prudence par les ménages, bien que la consommation générale ait légèrement progressé au deuxième trimestre (+0,5% contre +0,1% au premier trimestre), soutenue par les secteurs de l'énergie et des transports. Le taux d'épargne reste élevé, atteignant 17,4% du revenu brut au deuxième trimestre, et ne devrait baisser que marginalement d'ici la fin de l'année, pour atteindre 17,1% selon les prévisions de l'INSEE.

FREQUENTATION DES CENTRES-VILLES ET PERSPECTIVES POUR 2024

Au cours des premiers mois de l'année, la fréquentation des centres-villes a connu une hausse notable (+10% cumulés sur les quatre premiers mois). Cette augmentation s'explique principalement par l'ajustement des pratiques de télétravail et le retour des flux touristiques. Toutefois, pour des villes comme Paris et les grandes métropoles, les résultats de la saison estivale et l'impact des Jeux Olympiques restent incertains. Les réservations aériennes pour la période estivale ont été mitigées, avec une baisse de 10,5% en juillet et une légère progression de 6% en août, indiquant que la clientèle nationale jouera un rôle majeur dans les résultats touristiques.

Sur le plan locatif, l'attractivité des principales artères commerciales des centres-villes parisiens reste forte, en particulier à l'approche des Jeux Olympiques. Les enseignes, tant nationales qu'internationales, continuent de s'implanter dans les zones de prestige, notamment dans le secteur du luxe avec des adresses prisées comme la rue François 1er (CHANEL, CIFONELLI), Saint-Honoré (MATIÈRE PREMIÈRE, CYBEX), ou encore le Faubourg Saint-Honoré (CASABLANCA) et la rue de la Paix (DE BEERS). Même le segment du mass-market reste actif, avec des mouvements notables sur des axes stratégiques tels que la rue de Rivoli, où des enseignes internationales (PIKOLINOS, PINK GELLAC) ont récemment ouvert leurs premiers points de vente. Le Marais, très prisé, continue aussi d'attirer des marques renommées (FARM RIO, AUTRY, BALZAC).

En raison de la rareté des offres locatives sur ces artères stratégiques, les valeurs locatives sont en hausse, notamment dans des secteurs prestigieux tels que le Triangle d'Or parisien. L'évolution des prix de l'énergie semble favorable à une stabilisation des coûts, bien que les enseignes tentent de maintenir des mesures d'accompagnement dans leurs négociations.

Marché	Loyer prime moyen (€/m ² ZA)*	Tendance récente
Avenue des Champs-Élysées	15 500	Stable
Rue de Rivoli	3 300	Stable
Boulevard St Germain	4 500	Stable
Rue St Honoré	13 500	Stable
Rue des Francs-Bourgeois	6 000	Stable
Rue de la République Lyon	2 500	Stable
Rue St Ferreol Marseille	1 300	Stable
Rue Ste Catherine Bordeaux	2 500	Stable

DYNAMIQUE DES CENTRES COMMERCIAUX EN 2024

Les données du premier semestre 2024, issues de QUANTAFLOW et publiées par la FACT, indiquent un retour progressif à la normale pour les centres commerciaux, avec une fréquentation en légère hausse de 1,1% sur les six premiers mois de l'année. Toutefois, cette croissance reste inférieure à celle de 2023. Le début des soldes d'été, malgré des attentes élevées, n'a pas réussi à stimuler de manière significative la fréquentation, notamment en raison d'une météo défavorable. Les centres régionaux et super-régionaux ont cependant réussi à maintenir une certaine dynamique avec des flux de clientèle en hausse de 2,1% et 3,8% respectivement, portés par une offre diversifiée

en loisirs et en restauration. En parallèle, les chiffres d'affaires des centres commerciaux montrent un ralentissement, progressant de 1,7% contre 5,2% en 2023.

Les zones commerciales périphériques continuent de gagner en fréquentation et, fin avril, elles s'approchaient des niveaux observés dans les centres commerciaux les plus performants, enregistrant une hausse cumulée de 3,8% sur les quatre premiers mois. L'attractivité de ces zones est renforcée par la diversité de leur offre, la facilité d'accès et de stationnement, ainsi que le positionnement stratégique des enseignes. Quant aux valeurs locatives dans ces zones, elles demeurent stables, avec une légère progression sur les emplacements les plus recherchés, accompagnée presque systématiquement de mesures d'incitation pour les locataires.

Marché	Loyer prime moyen (€/m ² ZA)*	Tendance récente
Centres super régionaux	2 200	Stable
Centres régionaux	1,150	Stable
Grands centres	825	Stable
Petits centres	525	Stable

Périphérie	Loyer prime moyen (€/m ² ZA)*	Tendance récente
Boîtes	260	Stable
Retail parks nouvelle génération	470	Stable

PERSPECTIVES D'OUVERTURE POUR 2024 : CENTRES COMMERCIAUX ET PARCS D'ACTIVITES

L'année 2024 devrait voir l'ouverture d'un peu plus de 500 000 m² de surfaces commerciales, incluant à la fois des centres commerciaux et des parcs d'activités, soit une baisse d'environ 10% par rapport aux prévisions initiales de l'année précédente. Avec environ 70 000 m² inaugurés au premier semestre, le taux d'ouverture final devrait avoisiner les 50% des surfaces projetées, en phase avec les moyennes observées ces dernières années.

Parmi les principales inaugurations de la première moitié de l'année, on peut citer la restructuration du CNIT à La Défense, qui s'étend désormais sur 37 000 m², ajoutant des offres en restauration, services et, prochainement, loisirs, en complément du centre



commercial « Les 4 Temps ». De même, le centre commercial « Arcades » à Noisy-le-Grand a achevé sa transformation avec l'ajout de moyennes surfaces (ACTION, ZARA) et la rénovation de son architecture.

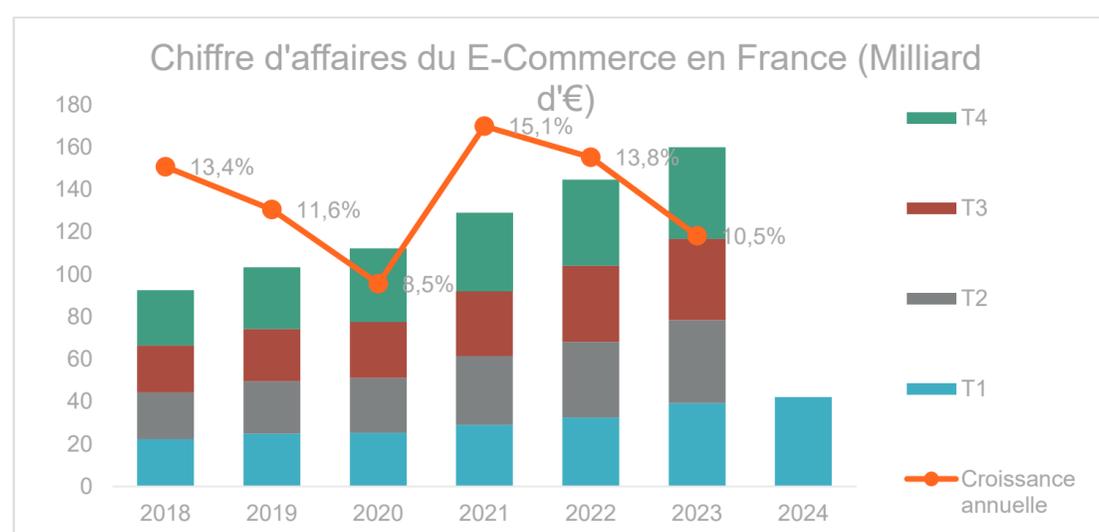
En termes de développement, les parcs d'activités commerciales dominent avec 56% des surfaces à inaugurer en 2024, réparties sur une trentaine de sites. Parmi les créations notables, le centre commercial « Neyrpic » à proximité de Grenoble est attendu pour l'automne. Développé par APSYS, ce projet de 50 000 m² intègre une mixité d'activités autour des commerces, loisirs et restauration, offrant ainsi une réponse aux nouvelles tendances de consommation et aux enjeux de transformation territoriale.

En parallèle, l'État a étendu son programme de transformation des zones commerciales, avec désormais 90 sites concernés par la densification et la mixité des usages. Ce programme devrait encourager davantage de restructurations dans les années à venir, renforçant ainsi le rôle de la rénovation dans l'évolution des formats commerciaux.

E-commerce en France

Les chiffres de la FEVAD annoncent une hausse des ventes internet de +7,5% au 1er trimestre 2024, en repli cependant par rapport aux croissances enregistrées depuis la pandémie sur la même période (+20% au T1 2023). Cette progression est alimentée par la hausse des ventes de services (+13,3%), alors que les ventes de produits ont décliné de -1,5% sur la période. Sur les 6 premiers mois de l'année, PROCOS affiche une augmentation de +3,5% des ventes internet des enseignes (vs +0,1% au S1 2023), grâce aux très bonnes performances de la beauté/santé (+15,1%) et de l'alimentation (+7,2%) alors que l'équipement de la personne, de la maison et la restauration ont marqué le pas sur le semestre. La croissance des ventes en ligne d'articles de sport (+5,2%) compense modérément le recul des ventes en magasins (-3,4%) dans un contexte préolympique théoriquement favorable au secteur.

Avec un chiffre d'affaires de près de 160 Milliards d'€ en 2023, la France constitue l'un des principaux marchés européens du e-commerce, totalisant environ ¼ des ventes, loin devant l'Allemagne (94 Milliards d'€) et les pays d'Europe du sud. Ces derniers semblent néanmoins disposer d'un potentiel de croissance élevé de leur marché (>13% en 2023), de même que le Royaume-Uni dont le chiffre d'affaires est équivalent au ¾ du total réalisé en Europe. Le Vieux Continent reste néanmoins à la traîne des deux locomotives que sont les Etats-Unis et la Chine dont le marché a dépassé les 1 000 Milliards d'€ en 2023.



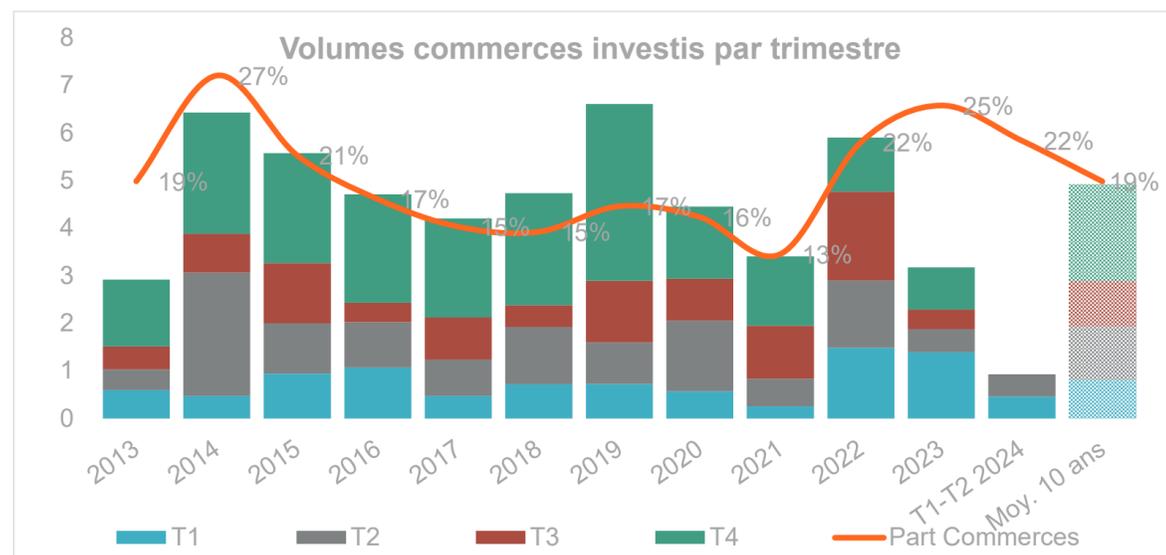
Marché de l'investissement et perspectives

L'activité transactionnelle en murs de commerces du 2^{ème} trimestre s'inscrit dans la poursuite des derniers mois avec un total investi de près de 0,5 Mds d'€ représentant une hausse de 2% par rapport au T1 et un timide recul de -3% par rapport au T2 2023. Avec moins d'un milliard d'€ investi en commerces, le cumul semestriel 2024 affiche une baisse de -50% par rapport à l'année dernière dont le 1^{er} trimestre avait été particulièrement actif (1,4 Mds €). Cette performance, bien qu'attendue, confirme le ralentissement qui s'opère depuis 12 mois sur le marché de l'investissement en immobilier banalisé et l'attentisme des investisseurs. Le segment des commerces ne fait pas exception puisqu'il maintient sa part de marché à près d'un quart des volumes échangés à fin juin (22% vs 19% en moyenne 10 ans).

Le recul des opérations portant sur les grands volumes (>100M€) explique en partie cette contraction des investissements avec seulement 2 opérations de ce type sur le semestre. Après l'acquisition du centre commercial « O'Parinor » par KLÉPIERRE et SOFIDY au T1, une nouvelle opération mixte à dominante de commerces au cœur de Paris est venue alimenter cette poche de volume.

Cette transaction fait remonter la part du compartiment « centres-villes » à 32% du volume en commerces à fin juin, retrouvant ainsi le niveau de ses moyennes historiques. La typologie « retail parks » apparaît comme le « parent pauvre » de ce semestre avec 13% du volume investi (vs 23% en moyenne 5 ans) alors que le marché s'est animé du côté des centres commerciaux (1/3 du volume) et des actifs à dominante alimentaire dont un portefeuille de supermarchés CARREFOUR pour un volume supérieur à 50 Millions d'€.

Le regain d'optimisme qui accompagna la 1^{ère} baisse des taux directeurs en fin de trimestre (-25pb) aura été de courte durée puisque les perspectives semblent s'orienter vers un nouveau plateau en attendant des jours meilleurs. A cela s'ajoute le contexte politique et économique national qui pourrait inciter les investisseurs à encore plus de prudence, surtout les étrangers qui restent encore très minoritaires (15% des investissements au 1^{er} semestre vs 36% en moyenne décennale). Face à ce *stop & go* monétaire, les taux de rendement se maintiennent prudemment à un niveau stable au 2^{ème} trimestre.



Opérations significatives à l'investissement (S1 2024)

Opération	Type	Vendeur	Acquéreur
CENTRE COMMERCIAL VAL DE SAMBRE	Centres Commerciaux	CEETRUS	IROKO ZEN
RP BAY 3	Retail-Park	FREY	GRUPE BOURRELIER
IMMEUBLE MIXTE DOMINANTE COMMERCE	Centre-ville	PRIVE	CONFIDENTIEL
PORTEFEUILLE CARREFOUR	Supermarché	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT
RP DIEPPE	Retail-Park	OTHRYS ASSET MANAGEMENT	ROCHE & DUBAR
42 RUE DE SEVRES-PARIS (buy side)	Centre-ville	PIMPCO	BARINGS
RP HEROUVILLE	Retail-Park	MITISKA REIM	SOGENIAL IMMOBILIER / SERRIS REIM

DOCKS DE SAINT OUEN	Centres Commerciaux	FREY	BANQUE DES TERRITOIRES
RP ARCAL OZ (ANNECY SEYNOD)	Retail-Park	BNP REIM	ALTAREA IM
O'PARINOR	Centres Commerciaux	HAMMERSON / PATRIZIA	SOFIDY (75%) / KLEPIERRE (25%)

Portefeuille immobilier

PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ D'ASCENCIO

IMMEUBLES COMMERCIAUX BELGIQUE

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Aarschot (3200) 21 Liersesteenweg	Cluster	2000		2.955 m ²	330	100%	330	318
Andenne (5300) 135 Avenue Roi Albert	Stand alone (alimentaire)	2000	 – 2024	2.386 m ²	198	100%	198	179
Anderlecht (1070) 1024 Chaussée de Ninove	Stand alone	1962		1.061 m ²	168	100%	168	106
Anderlecht (1070) 112-113 Digue du Canal	Stand alone (alimentaire)	2018	 – 2018	1.977 m ²	319	100%	319	257
Auderghem (1160) 1130 Chaussée de Wavre	Stand alone	2006		1.810 m ²	290	100%	290	281
Berchem (2600) 85 Fruithoflaan	Stand alone (alimentaire)	1971		2.685 m ²	303	100%	303	269
Bonnelles (4100) 20-24 Route du Condroz	Cluster	1995	 – 2019	3.000 m ²	571	100%	571	469
Bonnelles (4100) 114 Rue de Tilff	Cluster	2004		602 m ²	146	100%	146	137
Braine l'Alleud (1420) 15 Place St Sébastien	Stand alone (alimentaire)	1978		1.525 m ²	116	100%	116	114
Bruges (8000) 160 Legeweg	Stand alone	1995	 – 2024  – 2024	999 m ²	99	100%	99	100

* Au 30/09/24, les sites belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) 93 Rue de la Hestre	Stand alone (alimentaire)	1973		2.237 m ²	257	100%	257	201
Châtelet (6200) 55 Rue de la Station	Stand alone (alimentaire)	1998		2.500 m ²	200	100%	200	188
Châtelineau (6200) 45 Rue des Prés	Stand alone (alimentaire)	1993	 – 2016	1.924 m ²	139	100%	139	115
Châtelineau “Cora” (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Retail park	1990 & 2009	 – 2022-2024  – 2022  – 2018  – 2001-2011-2012-2019	23.248 m ²	2.779	100%	2.779	2.513
Couillet “Bellefleur” (Holdtub) (6010) 301-329 Chaussée de Philippeville (détenu par la SRL Holdtub)	Retail park	2023		2.786 m ²	410	100%	410	412
Couillet “Bellefleur” (6010) 329 Chaussée de Philippeville	Retail park	2014	 – 2014  – 2013  – 2002-2014	23.641 m ²	2.957	100%	2.957	2.818
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Stand alone (bricolage)	2005		2.495 m ²	212	100%	212	199
Dendermonde (9200) 24 Mechelsesteenweg	Cluster	1983	 – 2022  – 2020	4.356 m ²	480	100%	480	362
Dendermonde (9200) 159 Heirbaan	Stand alone (alimentaire)	1970		3.090 m ²	459	100%	459	201
Frameries (7080) 5 Rue Archimède	Stand alone (alimentaire)	1978		2.180 m ²	195	100%	195	174

* Au 30/09/24, les sites belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNÉAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Gembloux (5030) 28 Avenue de la Faculté d'Agronomie	Cluster	1976	 – 2010  – 2009	2.107 m ²	191	100%	191	179
Gent Dampoort (9000) 20 Pilorijstraat	Stand alone (alimentaire)	1960		3.037 m ²	298	100%	298	252
Genval "Les Papeteries De Genval" (1332) Square des Papeteries	Commerce de pied d'immeuble	2015		10.271 m ²	1.949	99%	1.972	1.755
Gerpennes (6280) 196 Route de Philippeville	Cluster	1979	 – 2013  – 1990-1997	3.368 m ²	364	100%	364	340
Gerpennes Bultia (6280) 182-184 Rue Neuve	Cluster	1988	 – 2019-2022	1.509 m ²	163	100%	163	143
Gerpennes "Shopping Sud" (6280) 138 Route de Philippeville	Retail Park	2000	 – 2024	8.085 m ²	527	85%	606	525
Ghlin (7011) 23 Rue du Temple	Stand alone (alimentaire)	1975	 – 1991	1.957 m ²	0	/	0	/
Gilly (6060) 252 Chaussée de Ransart	Stand alone (alimentaire)	1989	 – 2013  – 2013	2.725 m ²	309	100%	309	286
Gozée (6534) 204A Rue de Marchienne	Stand alone (alimentaire)	1977	 – 2024  – 2003	2.431 m ²	223	100%	223	219
Hamme-Mille (1320) 27 Chaussée de Louvain	Cluster	2013 & 2016	 – 2013	3.761 m ²	409	100%	409	335
Hannut (4280) 57 Route de Landen	Cluster	2000		3.435 m ²	345	81%	410	341

* Au 30/09/24, les sites belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Hannut "Orchidée Plaza" (4280) 54 Route de Huy	Retail Park	1986	 – 2023  – 2022  – 2021  – 2020	9.563 m ²	969	100 %	969	918
Hannut (4280) 51 Route de Landen	Cluster	2000		1.889 m ²	62	33 %	191	192
Hoboken (2660) 586 Sint Bernardsesteenweg	Stand alone (alimentaire)	1988		4.620 m ²	529	100 %	529	370
Huy (4500) 19A Quai d'Arona	Stand alone (bricolage)	2002		1.969 m ²	224	100 %	224	187
Jambes (5100) 14 Rue de la Poudrière	Cluster	1986 & 2017	 – 2023	2.760 m ²	254	100 %	254	221
Jemeppe-Sur-Sambre (5190) 143 Rue Hittélet	Cluster	2006		1.543 m ²	93	100 %	93	149
Jodoigne (1370) 61A Rue du Piétrain	Stand alone (alimentaire)	1987	 – 1997	2.245 m ²	183	100 %	183	157
Jumet (6040) 22 Rue de Dampremy	Stand alone (alimentaire)	1975		1.730 m ²	184	100 %	184	147
Kortrijk (8500) 50-56 Gentsesteenweg	Stand alone (alimentaire)	1965		2.309 m ²	274	100 %	274	231
La Louvière (7100) 5 Avenue de la Wallonie	Stand alone	1991		1.000 m ²	108	100 %	108	105
La Louvière "Cora" (7100) 28 Rue de la Franco Belge	Retail Park	1990 & 2014	 – 2016  – 2014	25.734 m ²	2.856	96 %	2.983	2.820

* Au 30/09/24, les sites belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Laeken (1020) 185-191 Rue Marie-Christine	Commerce de pied d'immeuble	2001		1.638 m ²	332	100 %	332	245
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Stand alone (alimentaire)	1976		2.600 m ²	154	100 %	154	156
Leuze-en-Hainaut (7900) 1 Avenue de l'Artisanat	Cluster	2006	 – 2007	3.464 m ²	272	82 %	319	260
Liège (4000) 2-8 Rue du Laveu	Cluster	1991		2.290 m ²	209	100 %	209	172
Loverval (6280) 11 Allée des Sports	Retail Park	2002	 – 2022	5.621 m ²	543	100 %	543	487
Marchienne-au-Pont (6030) 3-5 Rue de l'Hôpital	Stand alone (alimentaire)	1976		2.010 m ²	182	100 %	182	131
Messancy "Cora" (6780) 220 Route d'Arlon	Retail Park	2001	 – 2023  – 2020	19.482 m ²	764	85 %	884	803
Morlanwelz (7140) 19 Rue Pont du Nil	Retail Park	2004	 – 2023	3.956 m ²	324	79 %	392	332
Nivelles (1400) 6 Rue du Tienne à Deux Vallées	Stand alone (alimentaire)	1983	 – 1986-1999-2012  – 2024	3.308 m ²	302	100 %	302	306
Ottignies (1340) 127 Avenue Provinciale	Stand alone (alimentaire)	1984	 – 2024  – 2022  – 1999-2023	2.797 m ²	283	100 %	283	267
Philippeville (5600) 2 Rue de Neuville	Stand alone	2003		1.236 m ²	146	100 %	146	124
Philippeville (5600) 47 Rue de France	Stand alone (alimentaire)	1989		1.677 m ²	235	100 %	235	201

* Au 30/09/24, les sites belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Rocourt "Cora" (4000) 269 Chaussée de Tongres	Stand alone (bricolage)	1990		7.367 m ²	1 282	100%	1 282	910
Saint-Vaast (7100) 99 Rue Albert Dufrane	Stand alone (alimentaire)	1980	 – 1999	2.026 m ²	190	100%	190	172
Schelle (2627) 35 Boomsesteenweg	Stand alone	1993	 – 2015	5.375 m ²	669	100%	669	591
Soignies (7060) 17 Rue du Nouveau Monde	Stand alone (alimentaire)	1975	 – 2024	2.899 m ²	280	100%	280	246
Tournai (7500) 22-24 Rue de la Tête d'Or	Stand alone (alimentaire)	1958		2.713 m ²	602	100%	602	231
Trazegnies (6183) 76 Rue de Gosselies	Stand alone (alimentaire)	1974	 – 2013  – 1987	2.869 m ²	141	100%	141	201
Tubize (1480) 2 Rue du Pont Demeur	Cluster	2002		3.065 m ²	357	100%	357	297
Turnhout (2300) 38 Korte Gasthuistraat	Stand alone (alimentaire)	1966		2.503 m ²	611	100%	611	288
Uccle "Shopping De Fré" (1180) 82 Avenue de Fré	Galerie commerciale	1970		4.170 m ²	295	/	295	
Walcourt (5650) 34 Rue de la Forge	Stand alone (alimentaire)	2004		1.680 m ²	178	100%	178	143
Wareme (4300) 189 Chaussée Romaine	Stand alone (alimentaire)	2003	 – 2024	2.043 m ²	171	100%	171	184
Wavre (1300) 9 Avenue des Princes	Stand alone (alimentaire)	1986	 – 2013	2.358 m ²	230	100%	230	232
TOTAL COMMERCE BELGIQUE				274.649	29.895	96,90%	30.555	26.265

* Au 30/09/24, les sites belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

IMMEUBLES COMMERCIAUX FRANCE

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Aix en Provence (13100) Avenue des Infirmiers Quartier Saint-Jérôme (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1964	 – 2023	3.092 m ²	890	100 %	890	770
Anncy (Seynod) (74370) 18, rue Zanaroli (détenu par la SCI Seynod Barral)	Stand alone (alimentaire)	2004	 – 2020	1.388 m ²	221	100 %	221	330
Antibes (06160) Avenue Nicolas Ausset Antibes (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1976		4.614 m ²	1.053	100 %	1.053	902
Bourgoin Jallieu (38300) Rue Edouard Branly (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	1975		4.978 m ²	504	100 %	504	478
Brives Charensac (43700) 127, Avenue Charles Dupuy (détenu par la SCI Candice Brives)	Stand alone (alimentaire)	2006		2.296 m ²	297	100 %	297	372
Chalon sur Saône "Les Portes du Sud" (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retail Park	2010 & 2021	 – 2020  – 2013-2021	13.179 m ²	1.745	100 %	1.745	1.625
Chanas (38150) Route de Lyon - ZAC du Parc du Soleil (détenu par la SCI du Rond Point)	Stand alone	1997		1.720 m ²	220	100 %	220	197
Chasse-sur-Rhône (38670) Rondpoint des Charneveaux - Rue Pasteur (détenu par la SCI du Rond Point)	Stand alone (alimentaire)	2002 & 2011	 – 2011	2.012 m ²	342	100 %	342	357

* Au 30/09/24, les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française de Ascencio SA.

** Ces surfaces comprennent aussi les parties communes notamment pour les Grands Frais.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



Panneaux PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Choisey (39100) 3, rue des Guyonnes - ZAC du Paradis (détenu par la SCI Seynod Barral)	Stand alone (alimentaire)	2005		2.123 m ²	384	100%	384	345
Civrieux d'Azergues (Lozanne) (69380) Chemin du Vavre, Route de Lyon (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	Stand alone (alimentaire)	2010		2.080 m ²	272	100%	272	254
Clermont Ferrand (63000) 10, Boulevard Saint Jean (détenu par la SCI Clermont Saint Jean)	Stand alone (alimentaire)	2006		2.146 m ²	362	100%	362	352
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	Cluster	2008		13.471 m ²	1.609	100%	1.609	1419
Crèches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieudit Les Bouchardes (détenu par la succursale française)	Retail Park	2009		11.614 m ²	1.417	96%	1.470	1378
Crèches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieudit Les Bouchardes (détenu par la SCI Les Halles de Crèches)	Stand alone (alimentaire)	2009		1.963 m ²	0	0%	202	202
Echirolles (38130) 13, Avenue de Grugliasco (détenu par la SCI Echirolles Grugliasco)	Stand alone (alimentaire)	2006		2.366 m ²	370	93%	397	360
Essey-lès-Nancy (54270) Rue Catherine Sauvage (détenu par la SCI ZTF Essey les Nancy)	Stand alone (alimentaire)	2007		2.043 m ²	270	100%	270	256
Guyancourt (78280) 5-7, Route de Dampierre et 5, rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	Stand alone (alimentaire)	2015		2.348 m ²	716	100%	716	711

* Au 30/09/24, les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française de Ascencio SA.

** Ces surfaces comprennent aussi les parties communes notamment pour les Grands Frais.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Houdemont (54180) 6, Avenue des Erables (détenu par la succursale française)	Stand alone	2014		7.000 m ²	784	100%	784	690
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Stand alone (alimentaire)	2006		1.713 m ²	298	100%	298	327
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	2013		1.050 m ²	174	100%	174	169
Le Cannet (06110) 17-21, Boulevard Jean Moulin (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	Stand alone (alimentaire)	2007		1.961 m ²	322	100%	322	351
Le Creusot (71200) 83, Avenue de la République (détenu par la SCI Harfleur 2005)	Stand alone (alimentaire)	2006		2.169 m ²	253	100%	253	245
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Cote)	Stand alone (alimentaire)	2010	 – 2024	2.081 m ²	283	100%	283	250
Marseille Delprat (13013) Boulevard Marcel Delprat (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1996		5.495 m ²	1.845	100%	1.845	1.304
Mouans Sartoux (06 370) 1006, Chemin des Gourettes (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1986		5.128 m ²	1.025	100%	1.025	844
Nîmes (30000) 1245, Route de Saint Gilles (détenu par la SCI du Mas des Abeilles)	Stand alone (alimentaire)	2003 & 2011	 – 2019	2.075 m ²	321	100%	321	350
Rots "Parc des Drapeaux" (14980) Avenue des Drapeaux (détenu par la succursale française)	Retail Park	2011, 2013 & 2016	 – 2015	23.979 m ²	3.191	100%	3.191	3.127

* Au 30/09/24, les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française de Ascencio SA.

** Ces surfaces comprennent aussi les parties communes notamment pour les Grands Frais.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Saint-Aunès "Parc des Cyprès" (34130) Parc d'activités Saint Antoine (détenu par la SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retail Park	2012	 – 2023	9.746 m ²	1.470	100%	1.470	1.449
Seyssins (38180) 2, Rue Henri Dunant (détenu par la SCI Kevin)	Stand alone (alimentaire)	1992	 – 2019	1.701 m ²	236	100%	236	344
Teste de Buch (33260) 11, Avenue de Binghampton (détenu par la SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Stand alone (alimentaire)	1997	 – 2015	2.455 m ²	386	100%	386	383
Viriat (01440) 44, Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	Stand alone (alimentaire)	2009		1.866 m ²	210	100%	210	210
Le Rouret (06650) Route de Nice (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	2011		5.327 m ²	610	100%	610	513
TOTAL COMMERCE FRANCE				147.179 m²	22.091	98,7%	22.372	20.877

* Au 30/09/24, les sites français sont détenus par des filiales à 100% ou par la succursale française de Ascencio SA.

** Ces surfaces comprennent aussi les parties communes notamment pour les Grands Frais.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

IMMEUBLES COMMERCIAUX ESPAGNE

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi 6-8, C/Hortells	Cluster	2003	 – 2019	3.479 m ²	734	100%	734	625
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark 2, Plaza del Comercio	Cluster	2002	 – 2024	3.683 m ²	827	100%	827	768
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Km. 345 Carretera N-III	Cluster	2005		5.091 m ²	533	100%	533	453
TOTAL COMMERCE ESPAGNE				12.253 m²	2.093	100%	2.093	1.847

* Au 30/09/24, tous les sites espagnols sont détenus par Ascencio Iberia SAU, filiale à 100% de Ascencio SA.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

IMMEUBLES NON-COMMERCIAUX

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartements	1986		324 m ²	22	100%	22	22
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bureaux vacants	1983		375 m ²	0	0%	0	0
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi-industriels et bureaux	1992	 — 2024  — 2022	7 674 m ²	284	65%	454	490
TOTAL AUTRES BELGIQUE				8.373 m²	306	66,8%	476	512

TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER**442.454 m²****54.385 €****97,8%****55.497****49.502**

Les biens et ensembles immobiliers suivants représentent chacun plus de 5 % des actifs consolidés de la Société et de ses filiales à savoir:

- Le retail park de Châtelineau (BE). Les locataires principaux sont Pizza Hut, Decathlon, Brico Plan It, Tournesol.
- Le retail park de La Louvière (BE). Les locataires principaux sont Brico Plan It, Sportsdirect.com, Leenbakker, Trafic.
- Le retail park de Couillet Bellefleur (BE). Les locataires principaux sont Intermarché, Maisons du Monde, Point Carré, Action.
- Le retail park de Caen (FR). Les locataires principaux sont Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, La Foir'Fouille, Gémo.

La Société ne détient aucun ensemble immobilier représentant plus de 20 % de ses actifs consolidés.

* Au 30/09/24, les sites belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

VALEUR ASSURÉE

Conformément à la législation SIR, la Société et ses filiales souscrivent pour l'ensemble de leurs immeubles à une couverture d'assurance adéquate. Au 30 septembre 2024, la valeur assurée représente 62% de la juste valeur du portefeuille. Cette couverture répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

Afin d'éviter le risque de recours et de pouvoir bénéficier de primes avantageuses, le bail type prévoit que le contrat d'assurance du bien est conclu par le bailleur avec une clause mutuelle d'abandon de recours et les primes et franchises sont refacturables au preneur.

En Belgique, les biens assurés en direct par Ascencio par le biais d'une convention cadre sont couverts sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, indexée chaque année suivant l'indice ABEX. En outre, une partie du portefeuille belge est assurée directement par les détenteurs de droits d'emphytéose et de superficie. La majorité des primes versées est refacturée aux locataires.

En France, les biens assurés en direct par Ascencio (par le biais d'une convention cadre ou en direct par les locataires en ce qui concerne les supermarchés Grands Frais) sont couverts sous le principe de la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, déterminée à dire d'expert sur base des coûts réels après sinistre. L'intégralité des primes est à charge des locataires.

En Espagne, les biens sont assurés en direct par Ascencio par le biais d'une convention cadre et sont couverts sous le principe de

la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, indexée chaque année suivant l'indice des coûts de la construction.

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs d'acquisition initiales, les valeurs assurées, justes valeurs et rendement brut des différents sous-portefeuilles de biens immobiliers d'Ascencio.

	Valeur d'acquisition (000 EUR)	Valeur assurée (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut
Belgique	345.875	279.014	408.989	7,19%
France	284.947	169.668	304.986	6,78%
Espagne	27.863	13.150	30.725	6,59%
TOTAL	658.685	462.831	744.700	6,99%

GESTION OPÉRATIONNELLE

La Société entend développer et gérer son portefeuille immobilier activement.

A cet effet, Ascencio dispose d'une équipe de 21 personnes dont les 2/3 se consacrent à l'activité opérationnelle d'Ascencio.

Le département Asset Management & Acquisitions est chargé d'optimiser la rentabilité des actifs. Il met en œuvre et coordonne avec les équipes toutes les actions permettant la valorisation des biens, refonte de la grille locative, (re)négociation des baux, commercialisation, relation avec les comptes clés, etc. et se charge également de l'établissement des budgets prévisionnels. Il assure par ailleurs la gestion des copropriétés. En outre, il réalise l'analyse et l'intégration des nouvelles acquisitions.

Le département Operations & ESG est chargé, en collaboration avec les autres départements, de la transformation et du redéveloppement du portefeuille (positionnement et structuration des biens), de la mise en place de la stratégie ESG (gestion de l'aspect social et environnemental et participation à la bonne gouvernance de l'Entreprise) et de la maîtrise technique des immeubles (suivi des travaux de site et négociation des assurances).

Le département Property Management assure la conservation du patrimoine en vue d'en maintenir la valorisation. Il établit les budgets de charges, participe aux opérations de due diligence et établit les reportings. Il définit la politique technique et établit les plans de rénovation, d'aménagement et d'entretien, le planning et les budgets. Dans certains cas, l'équipe se fait assister sur le terrain par des fournisseurs "externes" tout en gardant la responsabilité et la coordination de cette tâche. Voir infra. Le département Property Management assure également les états des lieux, les mises à disposition et la gestion des sinistres.

Le département Customer Services assure la gestion locative des actifs à savoir la gestion de la base de données, la (re)facturation, la gestion des contrats et s'assure, d'une manière générale, du respect des obligations contractuelles par les preneurs (garantie locative, assurance, ...). En coordination avec le département Finance, le Customer Services assure le suivi de l'encaissement et la relances des loyers ainsi que l'aide à la préparation des procédures précontentieuses et contentieuses.

Le département Legal est le référent pour toute question juridique immobilière. Chargé d'identifier les risques et de rechercher les solutions, il est l'interlocuteur privilégié des équipes opérationnelles. Pour assurer le suivi et le respect des contraintes réglementaires, le département Legal prend également en charge la rédaction des différents contrats immobiliers et la gestion des contentieux.

Le département Investors Relations, Marketing & Communication veille à gérer les relations avec les investisseurs de la Société, faire rayonner l'image d'Ascencio, de mettre en place la stratégie marketing définie par la direction, gérer les relations publiques et développer davantage la communication vis-à-vis de ses différents interlocuteurs passant, entre autres, par le digital. En outre, le département marketing assure la coordination du marketing et de la communication des retail parks.

En raison notamment de leur éloignement géographique et pour des missions spécifiques, la gestion de certains retail parks est confiée à des prestataires externes spécialisés.

Les missions confiées consistent selon les cas en :

- la gestion locative, comptable et administrative visant à la bonne exécution des obligations contractuelles des locataires résultant des baux ;
- la gestion technique et opérationnelle des sites visant à optimiser le fonctionnement des services et équipements communs ;
- et le cas échéant, de l'assistance à la communication, au marketing et à la commercialisation.

Ascencio conserve la coordination globale, la prise de décision et assume l'entière responsabilité des missions confiées. Les gestionnaires externes sont choisis sur base d'un appel d'offre. Les contrats sont généralement d'une durée limitée et assortis d'un *Services Level Agreement* permettant l'évaluation de leurs prestations pendant la durée du contrat.

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la France sont :

- La société TERRANAE, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), place de la Défense 12, immatriculée sous le numéro 478.511.124 RCS de Nanterre ;
- La société GOUNY & STARKLEY, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Opéra - 63 boulevard Haussmann 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 520.807.397 RCS de Paris.

En France, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 102 KEUR HT pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2024.

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la Belgique sont :

- La société PAM's, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à Bruxelles (1150), Avenue de Tervueren 197, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0686.856.010 ;
- La société CEUSTERS DC (Devimo-Consult en abrégé), société anonyme dont le siège social est situé à Bruxelles (1140), Avenue Jules Bordet 142, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0423.855.455 ;
- Jacques Berns, personne physique, dont les bureaux sont sis à Messancy (6780), Rue du Dolberg 15, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0724.427.474.

En Belgique, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 46,7 KEUR TTC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2024.

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour l'Espagne sont :

- La société Cushman & Wakefield RE Consultants Spain, S.L., société anonyme dont le siège social est situé à Madrid (28006), Edificio Beatriz, Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º Planta , immatriculée sous le numéro C.I.F:ESB16690075.

En Espagne, la rémunération des gestionnaires externes s'élève à 16,8 KEUR TVAC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2024 et est refacturable aux locataires des locaux loués.

BAIL COMMERCIAL TYPE

Ascencio conclut généralement des contrats de bail commercial, de préférence pour une période de neuf ans, résiliables conformément au prescrit légal. Les loyers sont payés par anticipation au début de chaque mois ou de chaque trimestre. Ils sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail.

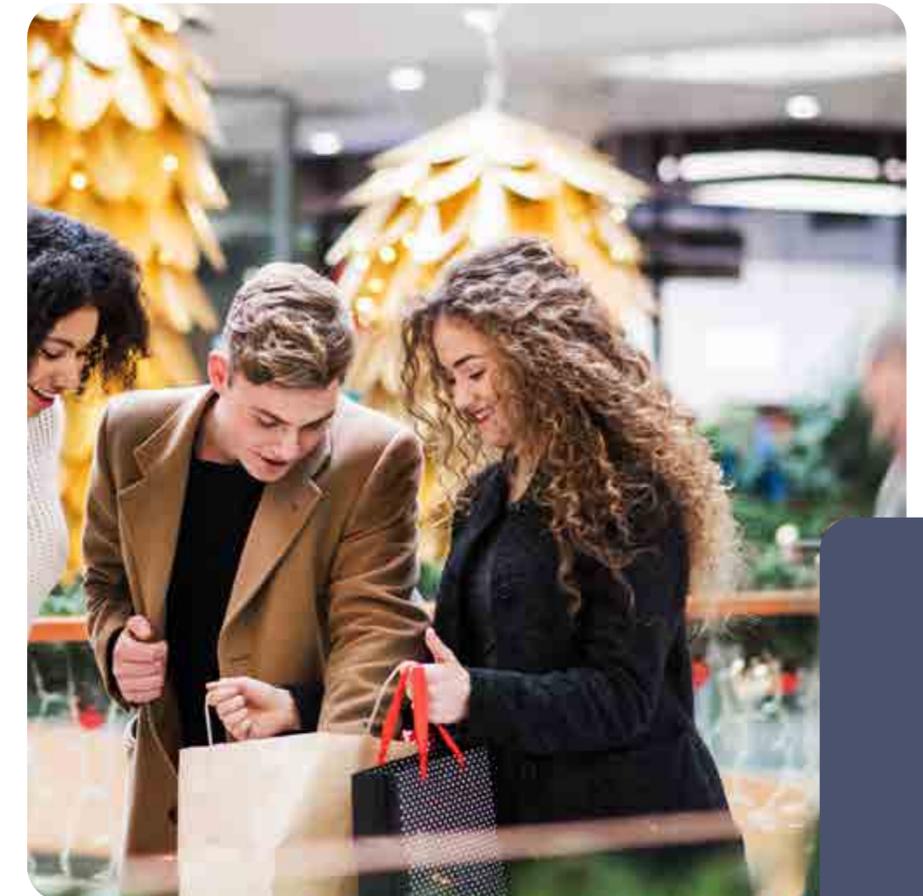
Une provision pour charges est stipulée au bail et adaptée le cas échéant en fonction des frais et consommation réels encourus. Un décompte des charges réelles est envoyé aux locataires chaque année. Les précomptes immobiliers et les taxes sont payés annuellement suite à la notification au locataire de l'avertissement extrait de rôle reçu par le propriétaire après ventilation éventuelle.

Une garantie locative est demandée au preneur afin de préserver l'intérêt d'Ascencio et de garantir le respect des obligations imposées par le contrat de bail. Cette garantie constituée sous la forme d'une garantie bancaire à première demande ou d'un dépôt de garantie représente généralement trois mois de loyer.

L'officialisation de la prise en location comprend l'établissement d'un état des lieux d'entrée réalisé de façon contradictoire. Ascencio prévoit également le transfert des compteurs d'énergie et procède à l'enregistrement du bail. À l'expiration du contrat, un état des lieux de sortie est établi afin d'évaluer le montant des dégâts éventuels.

Le locataire ne peut céder son contrat ou sous-louer les surfaces sans l'accord écrit et préalable d'Ascencio. Ceci est occasionnel hormis le cas des grandes enseignes qui travaillent soit avec des magasins dits intégrés soit avec des franchisés. Dans ce cas, le franchiseur reste solidairement responsable avec ses franchisés.

Les baux commerciaux sont soumis en Belgique à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. En France, le statut des baux commerciaux est réglé par le code de commerce. Ce dernier a été modifié par la loi "Pinel" de 2014. En Espagne, les baux commerciaux sont soumis à la loi 29/1994 du 24 novembre 1994 appelée "Ley de arrendamientos urbanos" ou en abrégé "ULA". Cette loi n'est néanmoins que supplétive par rapport à la volonté des parties qui prédomine en Espagne.



VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

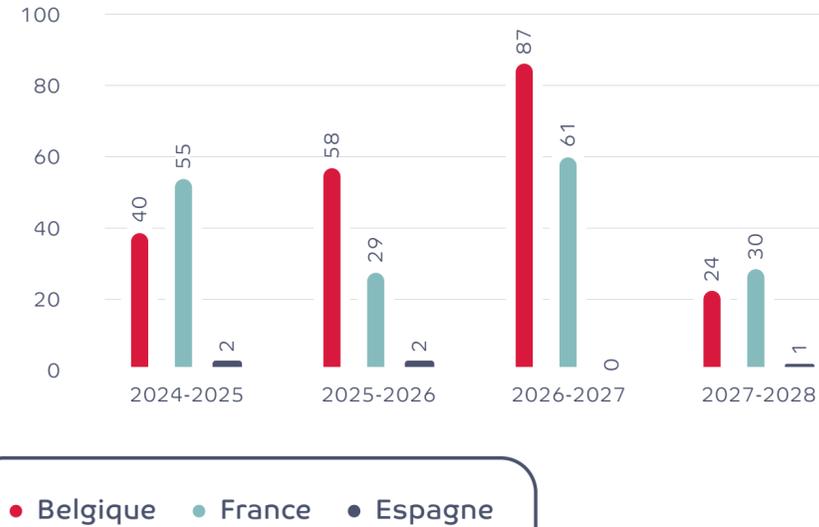
La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants sur base de leur connaissance du marché de l'immobilier en tenant compte de différents facteurs comme la localisation, la durée des baux, la qualité de l'immeuble et les conditions de marché.

Pour plus d'informations sur les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers indépendants et sur le processus de valorisation, nous renvoyons aux annexes des comptes consolidés.

Fins des contrats et premières possibilités de résiliations triennales avec pertes potentielles des revenus locatifs y afférents



Nombre de contrats impactés par pays par les échéances et les premières possibilités de résiliations triennales



DURÉE MOYENNE DES BAUX PAR PAYS

La **WALT** (Weighted Average Lease Term) est une mesure de la durée moyenne des baux, alors que le **WALB** (Weighted Average Lease Break) est une mesure de la durée résiduelle moyenne des baux.

	En nombre d'années	En nombre d'années	
WALT Belgique:	8,98	WALB Belgique:	2,97
WALT France:	4,36	WALB France:	2,51
WALT Espagne:	11,27	WALB Espagne:	2,99
TOTAL	7,19	TOTAL	2,78

Rapport des experts

Bruxelles, le 30 septembre 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.). Concernant la question de la durabilité des bâtiments, l'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une observation, d'une enquête et d'un débat permanents sur le marché. Des données de marché appropriées doivent encore être établies pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments. Cette évolution est suivie de près par les experts.

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement arrondie du patrimoine immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2024 s'élève à :

777.018.000 EUR

(Sept cent septante-sept millions et dix-huit mille euros)

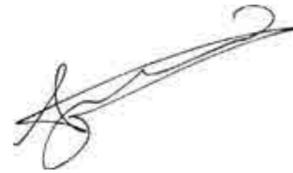
La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que, sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché, la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR). Les biens belges étant considérés comme un portefeuille, c'est bien ce taux de mutation de 2,5 % qui a été appliqué à l'ensemble des actifs du portefeuille belge dans le calcul de sa juste valeur. En France, le taux de mutation est généralement de 1,8 % quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9 % et 7,5 %, selon les départements, dans tous les autres cas. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles français. En Espagne, le taux de mutation est généralement compris entre 0,5 % et 1,5 % en fonction de sa localisation. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles espagnols.

Sur la base de ces éléments, nous confirmons que la juste valeur arrondie du patrimoine immobilier d'Ascencio au 30 septembre 2024 s'élève à

744.700.000 EUR

(Sept cent quarante-quatre millions sept cent mille euros)

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



Ardalan Azari MRICS
Partner
Cushman & Wakefield
Belgium
*Koios Service Srl



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle
Belgium



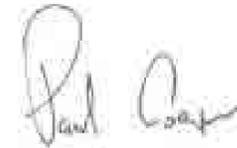
Pieter Paepen MRICS
Senior Director Valuation
CBRE Belgium



Valérie Parmentier MRICS
Directrice
Cushman & Wakefield
France



Tony Loughran MRICS
Partner - Head of Valuation
Cushman & Wakefield
Spain



Paul Cooper
Director
Jones Lang LaSalle
France



Béatrice Rousseau MRICS
Directrice
CBRE France

OPINION DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 30 septembre 2024, la valeur d'investissement à 257.136.912 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 245.741.673 EUR.



Ardalan Azari MRICS
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 30 septembre 2024, la valeur d'investissement à 191.791.792 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 181.949.310 EUR.



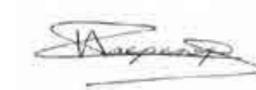
Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle
Belgium



Paul Cooper
Director
Jones Lang LaSalle
France

OPINION DE CBRE

CBRE estime, pour la part de patrimoine immobilier d'Ascencio qu'elle évalue au 30 septembre 2024, la valeur d'investissement à 328.089.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 317.009.000 EUR.



Pieter Paepen MRICS
Senior Director Valuation
CBRE Belgium



Béatrice Rousseau MRICS
Directrice
CBRE France

e. Rapport ESG

Consciente de l'importance d'intégrer toujours davantage les enjeux en matière de durabilité dans sa stratégie d'entreprise, Ascencio a élaboré sa politique ESG autour de ses 3 piliers constitutifs, à savoir les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance de ses activités.

Plus précisément, en tant que Société Immobilière Réglementée, active dans le *retail*, Ascencio définit sa stratégie ESG avec pour objectif d'améliorer la durabilité de son portefeuille immobilier, de son fonctionnement et de ses activités.

Pour ce faire, Ascencio prend en compte les enjeux et attentes de ses différentes parties prenantes grâce à son positionnement de proximité tant avec son marché, qu'avec les communautés locales auprès de qui la Société opère ainsi qu'avec ses collaborateurs.

A ce stade, la Société n'est toutefois pas soumise à l'obligation de produire de l'information non financière et ce rapport ESG est publié sur une base volontaire.

Néanmoins, Ascencio intègre déjà les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies dans sa stratégie ESG et adhère aux sustainable Best Practices Recommendations de l'EPRA (sBPR) pour renforcer ses pratiques durables et sa contribution aux enjeux globaux de développement durable.

Ascencio appliquera, dès le reporting de son exercice 2025/2026, la nouvelle Directive sur le Reporting de Durabilité des Entreprises (CSRD) et se prépare à en adopter les standards exigeants pour améliorer la qualité et la portée de sa communication sur les performances durables. Ce cadre légal fixe les nouvelles normes et obligations de reporting extra-financier sur base des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES NATIONS UNIES*



* En 2015, les Nations Unies ont défini des objectifs de développement durable en vue de communiquer la marche à suivre pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous.

Certains de ces objectifs ont, dès l'élaboration de la stratégie ESG d'Ascencio, tout particulièrement retenu l'attention de la Société et ont été sélectionnés comme piliers du développement de sa stratégie ESG.



Lutte contre la faim

Éliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture durable.



Accès à la santé

Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien être de tous et à tout âge.



Accès à une éducation de qualité

Assurer l'accès de tous à une éducation de qualité, sur un pied d'égalité, et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie.



Recours aux énergies renouvelables

Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes à un coût abordable.



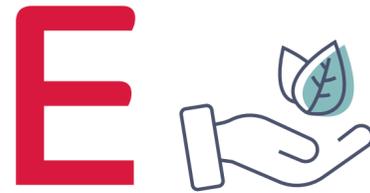
Consommation responsable

Établir des modes de consommation et de production durables.



Lutte contre le changement climatique

Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions.



- LABÉLISATION
- CRITÈRES DÉCISIONNELS
- BASE DE DONNÉES & PLATEFORME DE GESTION
- OPTIMISATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
- PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
- BORNES DE RECHARGEMENT
- CHARTES FOURNISSEURS & LOCATAIRES

STRATÉGIE ESG D'ASCENCIO



- ÉVALUATION & FORMATION
- CONSULTATIONS INTERNES
- HOMEWORKING & POSITIVE OFFICE
- POLITIQUE DE TÉLÉTRAVAIL
- MOBILITÉ
- POLITIQUE SOCIALE & PHILANTHROPIQUE



- STRUCTURE DE GOUVERNANCE & COMMUNICATION DES STANDARDS RSE
- DÉVELOPPEMENT DES OUTILS INFORMATIQUES

E

Volet
environnemental

1. LABÉLISATION

Ascencio a entamé le processus de labélisation de ses retail parks. Plus particulièrement, Ascencio s'est fixée pour objectif d'obtenir un label BREEAM *in use very good*¹ pour 6 retail parks (2 en Belgique et 4 en France) de son portefeuille à l'horizon 2026.

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a entamé les travaux ainsi que les études (biodiversité, risques d'inondations...) nécessaires à l'obtention de ce label au sein des retail parks de Genval et Couillet en Belgique. La Société estime être en mesure de pouvoir finaliser les travaux au cours du prochain exercice. Pour la France, Ascencio a mandaté un bureau d'étude local pour l'accompagner dans la labélisation de ses retail parks.

BREEAM *in use* est une norme de durabilité qui s'applique aux bâtiments existants. Les objectifs derrière l'obtention d'une telle labélisation sont multiples : s'inscrire dans une démarche de développement durable, réduire les coûts de fonctionnement, fidéliser les clients *retailers* d'Ascencio, valoriser les actifs de la Société, accéder à des sources de financement vert, etc.

1. BREEAM *in-use* est une méthode internationale d'évaluation de la performance environnementale d'un bâtiment en exploitation.



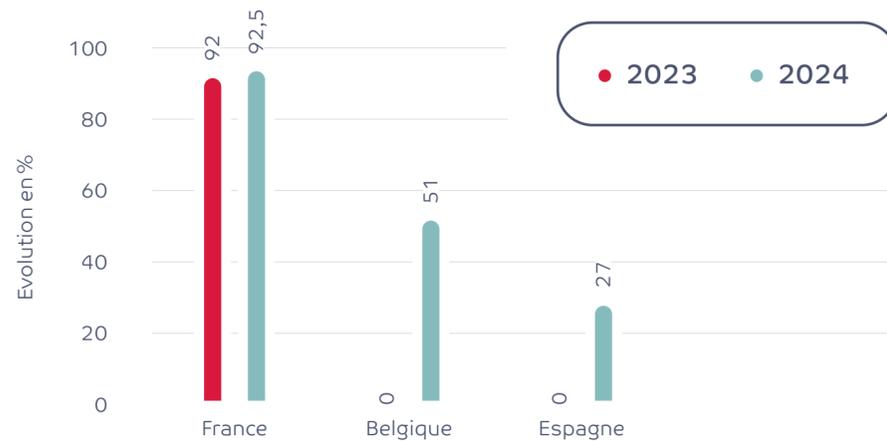
2. CRITÈRES DÉCISIONNELS

Dans le cadre de sa politique d'investissement ainsi que de transformation et de gestion de son portefeuille immobilier, Ascencio a pour objectif d'optimiser les performances environnementales de ses actifs. Pour le portefeuille existant, Ascencio a développé un nouveau tableau de classification de ses actifs tenant désormais compte des aspects ESG. En ce qui concerne les nouvelles acquisitions, les actifs ayant fait l'objet d'une labélisation BREEAM *very good* seront privilégiés.

3. BASE DE DONNÉES
& PLATEFORME DE GESTION

Dans le but de réduire les consommations énergétiques liées à l'utilisation de ses bâtiments, Ascencio a créé un partenariat avec ses locataires afin de favoriser l'échange de données de consommation et a mis en place un logiciel spécifique d'analyse de ces données.

Au terme de l'exercice 2023/2024, 92,5 % des données ont été obtenues pour le portefeuille français et 51 % des données pour le portefeuille belge. L'exercice de collecte des données a par ailleurs débuté pour le portefeuille espagnol avec un taux de collecte de 27 %



Ensemble, Ascencio et ses locataires *retailers* échantent quant aux améliorations possibles afin d'atteindre les objectifs recherchés.

Le relevé systématique de ces mesures, puis l'analyse de celles-ci, permettent à la Société de disposer d'une vue plus objective sur la performance énergétique de ses immeubles. Cet audit complet et le suivi dans le temps de ces données permettront à Ascencio d'établir un plan d'action global visant à réduire à terme l'empreinte carbone de son portefeuille tout en prioritant ses investissements et à produire les rapports nécessaires illustrant les progrès réalisés en matière de performance environnementale. A ce titre, la Société a mandaté un bureau d'étude spécialisé pour l'accompagner dans l'élaboration de son bilan carbone. Le premier bilan carbone d'Ascencio portera sur l'exercice financier 2023/2024.

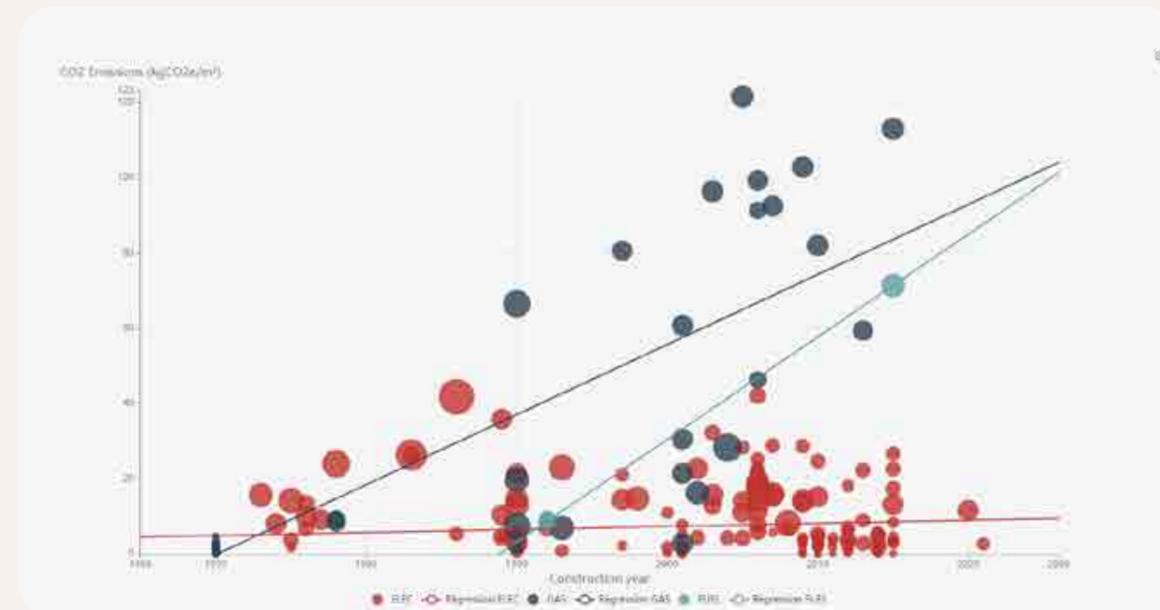
Par ailleurs, afin de suivre les consommations énergétiques de ses immeubles, Ascencio a fait appel à la société FANDO via l'application dédiée AISET.

Cette application utilise les données techniques de base de chaque immeuble (volumes, surfaces, niveau d'isolation, ...) et les combine avec les données de consommation énergétique pour sortir principalement deux types de reporting :

1. Les mesures ESG envisageables sur le bien, leur coût, le temps de retour sur investissement des mesures et leur impact sur la consommation énergétique. Ce reporting aide Ascencio dans sa prise de décision quant aux investissements à réaliser au sein d'un immeuble ;
2. Des dashboards paramétrables relatifs aux consommations énergétiques d'un bien et la comparaison avec d'autres biens de même type en tenant compte de différents facteurs pouvant impacter la consommation énergétique. Ce reporting aide Ascencio à identifier les biens qui auraient une trop haute consommation énergétique.

L'application AISET couvre tant les aspects énergie, que le CO₂, la consommation d'eau et la production de déchets.

Exemple de dashboard AISET illustrant la production de CO₂ par immeuble en fonction de l'âge de celui-ci et selon le type d'énergie utilisée (électricité, gaz ou fuel).



4. OPTIMISATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Ascencio s'engage, pour tous ses projets de rénovation et extension à optimiser la consommation d'énergie des bâtiments visés, en ligne avec sa stratégie ESG et les obligations légales en la matière. Sur l'exercice 2023/2024, Ascencio a rénové plus de 16.000 m² de toitures tant en Belgique (Châtelineau, Leuze-en-Hainaut, Bruges et Ottignies) qu'en France (Marsannay) et en Espagne (Madrid). En plus du remplacement de la membrane d'étanchéité, les travaux ont permis d'améliorer le niveau d'isolation thermique de ces toitures, réduisant les coûts énergétiques (chauffage / refroidissant) des *retailers* concernés.

Par ailleurs, dans le cadre de la rénovation des bureaux de son siège social, Ascencio a non seulement rénové la toiture de son bâtiment mais aussi remplacé tout le système HVAC par un système de pompes à chaleur hybride combiné avec une ventilation à récupération de chaleur. Ce nouveau système devrait permettre à la Société de réaliser une économie d'énergie de l'ordre de 25%.

5. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Ascencio entend déployer une politique structurée de placement de panneaux photovoltaïques sur les toitures de son portefeuille immobilier. Des audits techniques ont été réalisés pour une série de bâtiments et sont en cours pour d'autres.

L'installation de panneaux photovoltaïques permettra la production d'électricité verte produite localement et utilisable au sein des immeubles concernés au bénéfice de ses locataires, à des niveaux de coûts stables permettant de prémunir les *retailers* contre des variations tarifaires difficiles à assimiler.

Plus concrètement, au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a conclu un accord cadre avec un partenaire pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de certains de ses bâtiments en Belgique avec pour objectif que l'électricité soit utilisée localement

par les *retailers* d'Ascencio. Il s'agit d'un accord tripartite dans lequel Ascencio investit dans l'achat de panneaux photovoltaïques et le partenaire conclut un contrat de fourniture d'électricité avec les *retailers*. Une première installation test de près de 750 m² a été signée avec un *retailer* pour un supermarché sis à Ottignies. L'objectif est de déployer ce modèle plus largement à travers le portefeuille belge d'Ascencio.

En France, Ascencio a opté pour l'installation d'ombrières sur les parkings de l'ensemble de son portefeuille en concluant un partenariat avec un tiers investisseur. Le modèle mis en place devrait permettre, pour grande partie, une autoconsommation de l'électricité produite par les ombrières sur site au profit des *retailers* concernés. Les discussions tripartites avec les *retailers* débuteront, sous toute réserve, courant de l'exercice 2024/2025.



Ottignies (BE)



6. BORNES DE RECHARGE

Ascencio a accéléré le déploiement de bornes de recharge à travers son portefeuille. En effet, outre les bornes installées à son siège social **A** et le partenariat déjà existant avec la société Ionity pour l'installation et l'exploitation de bornes de recharge de véhicules électriques sur les parkings de ses retail parks de Messancy **B** en Belgique et Saint-Aunès **C** en France, Ascencio a conclu deux partenariats d'envergure pour ses portefeuilles belge et français.

En France, Ascencio a conclu un partenariat avec la société Powerdot par lequel cette dernière a démarré l'installation de bornes de charge rapide pour véhicules électriques pour atteindre, courant d'année 2025 un total de 260 points de charge.

En Belgique, Ascencio a conclu un partenariat similaire avec la société Allego pour installer, après des analyses techniques d'usage et des démarches relatives à l'obtention des permis nécessaires un total de 212 bornes sur une quarantaine de sites.

Ces projet ambitieux sont un excellent exemple du déploiement de la stratégie ESG d'Ascencio à travers son portefeuille immobilier, qui, en plus des aspects écologiques et d'une attention particulière portée aux systèmes modernes de mobilité, prennent en considération l'importance de répondre aux besoins des communautés locales.

L'installation de ces points de charge répond en effet à une demande croissante pour des zones de recharge aux endroits stratégiques fréquentés par les consommateurs. Les super chargeurs, permettront aux clients des sites concernés d'effectuer un "plein électrique" en 15 à 30 minutes, le temps de leurs achats. Ce nouveau service renforcera encore davantage l'expérience client des zones commerciales concernées.

En outre, les emplacements stratégiques des actifs d'Ascencio permettront aux automobilistes de passage de trouver des zones de recharge facilement accessibles, le long de leur itinéraire, tout en leur faisant profiter de zones commerciales attractives.

Ces partenariats ne requièrent pas d'investissement dans le chef d'Ascencio sachant que l'ensemble des coûts d'installation et de maintenance sont supportés par les partenaires. Ce projet sera néanmoins créateur de valeur pour son portefeuille immobilier, tant au niveau de sa valorisation que des revenus additionnels qui découleront de l'exploitation de ces infrastructures.

7. CHARTES FOURNISSEURS & LOCATAIRES

Ascencio intègre à ses nouveaux baux une annexe verte ("Green Lease") visant à favoriser la collaboration entre bailleur et preneur dans la réduction progressive de l'empreinte environnementale des immeubles loués, tout en optimisant les coûts. Cette annexe oriente vers une gestion environnementale et énergétique efficace, impliquant le partage de données sur les consommations énergétiques et d'eau, ainsi que des informations pertinentes pour améliorer continuellement les performances environnementales. Le preneur est encouragé à adopter des pratiques de sobriété, notamment en éteignant les appareils non utilisés, en sensibilisant le personnel à la réduction de la consommation d'énergie, et en privilégiant l'achat d'énergies vertes. Des directives spécifiques sont fournies pour l'optimisation des installations techniques, l'éclairage, le chauffage, le refroidissement, la ventilation, et le choix de matériaux respectueux de l'environnement. Des mesures sont également préconisées pour la gestion efficace de l'eau et des déchets, encourageant le recyclage et l'utilisation de produits éco-responsables. La partie sur le transport durable incite par ailleurs à privilégier les modes de transport alternatifs. Enfin, des directives pour le bien-être et la santé, ainsi que pour la certification environnementale, sont incluses, soulignant l'importance de la coopération entre le bailleur et le preneur pour maintenir et améliorer l'efficacité environnementale des immeubles.

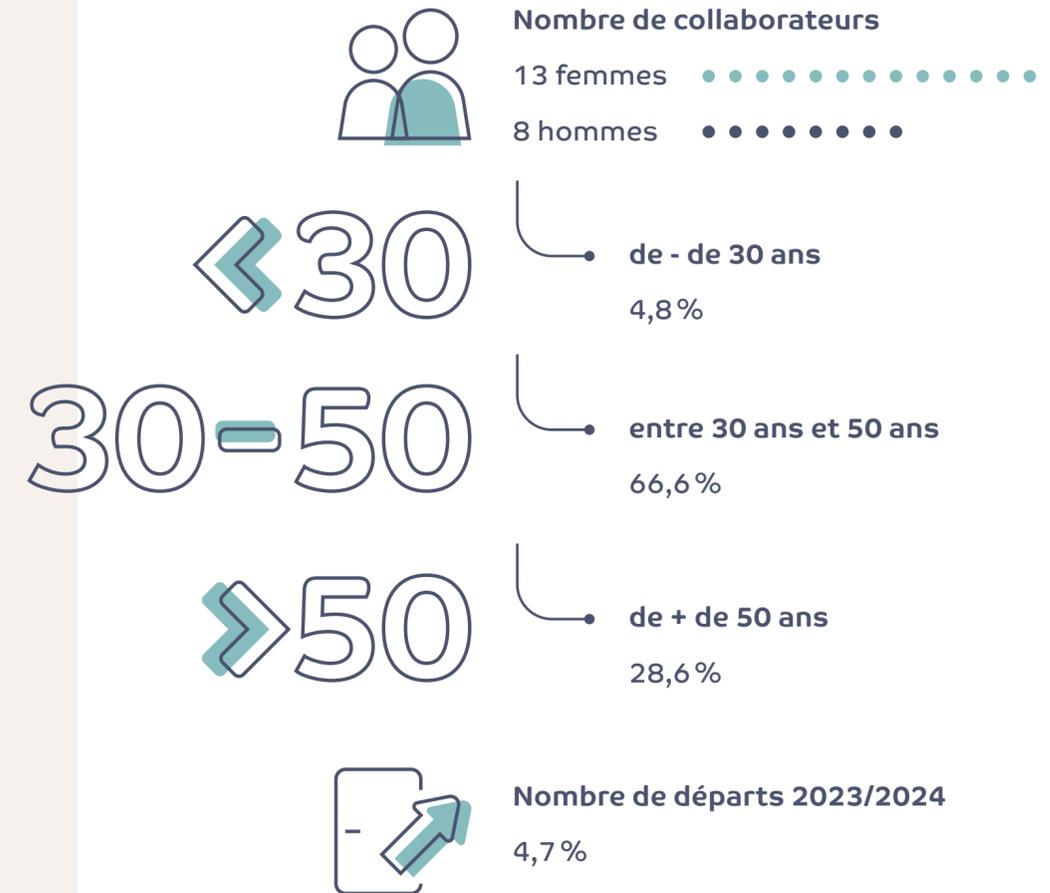
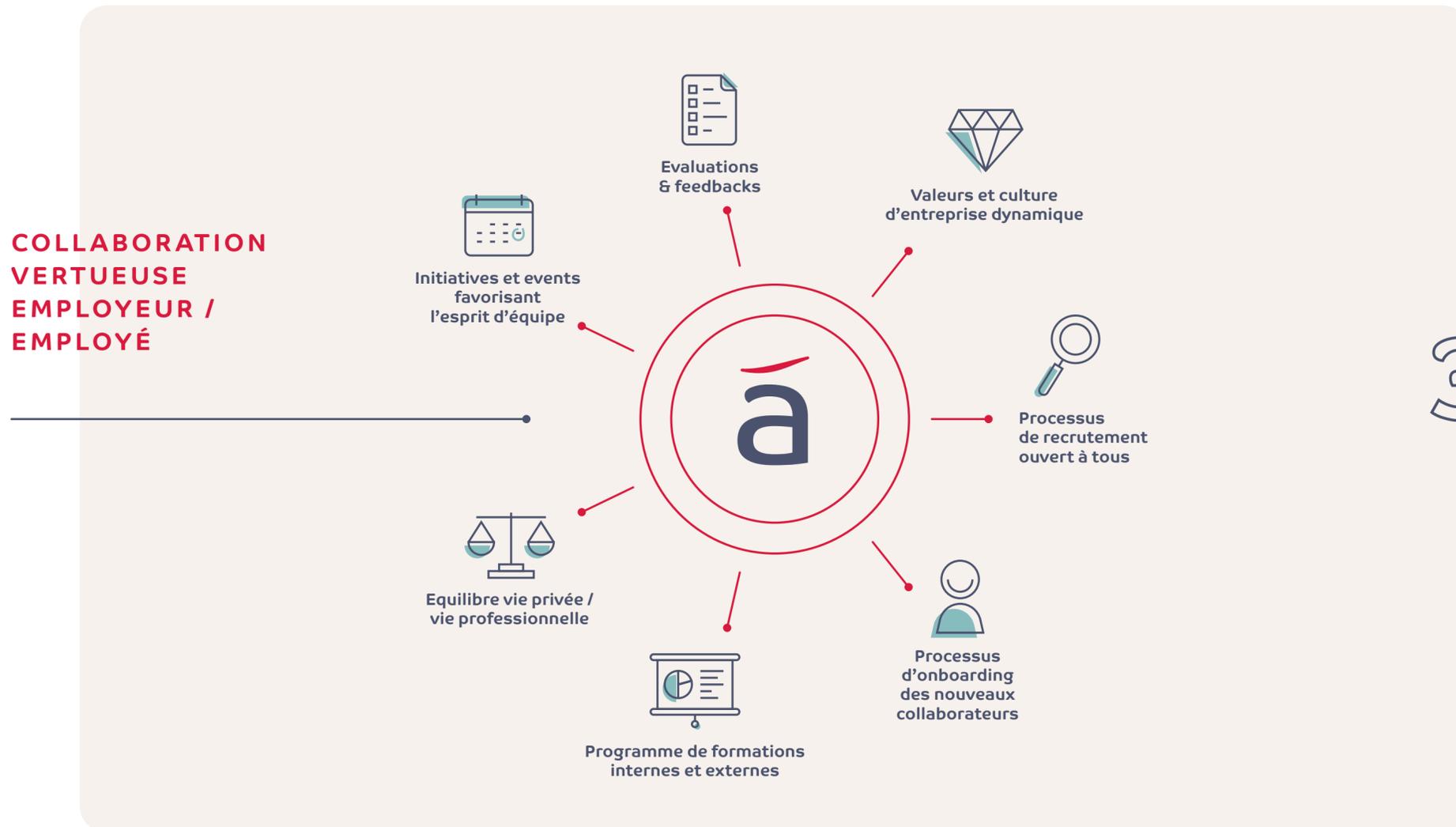


1. ÉVALUATION & FORMATION

Ascencio promeut une politique de relation de travail durable avec ses collaborateurs afin de soutenir les objectifs de la Société à long terme. La Société a composé une équipe de collaborateurs talentueux, pour lesquels elle veille à la mise en place d'un programme de formation continu leur permettant de grandir et s'épanouir tant professionnellement que personnellement.

S Volet social

En tant qu'employeur, Ascencio comprend l'importance d'attirer des collaborateurs talentueux et de développer une collaboration à long terme afin d'assurer le succès de l'Entreprise. Cela passe notamment par le maintien d'une culture d'entreprise inclusive et dynamique, permettant à chacun de s'épanouir autour et à travers des valeurs de l'entreprise.



Chaque collaborateur reçoit annuellement, de la part de son manager, une évaluation relative au travail fourni et aux compétences développées au cours de l'année écoulée.

En 2024, 100 % des collaborateurs ont reçu une évaluation de leurs performances.

Ascencio prête en outre une attention toute particulière au développement constant de ses équipes.

Cela se traduit plus concrètement par :

- **L'existence d'une Ascencio Academy**

L'Ascencio Academy consiste en une série de formations internes destinées à toute l'équipe et dispensées, à tour de rôle, par les membres du comité exécutif.

Pratiquement, ces formations ont lieu à période régulière et portent sur des sujets spécifiques internes à la Société ou au marché.

L'objectif de cette initiative est de développer les équipes tant sur le plan des connaissances propres que sur le plan de la motivation personnelle mais également l'ensemble de la Société en tant que telle.



- **La mise en place d'un système de compagnonnage interne**

Sous un principe de "vie ma vie", un compagnonnage individuel est mis en place et a pour but une meilleure connaissance inter-départements. Chaque membre du comité exécutif se fait accompagner, une fois par an, pendant une journée, par un collaborateur ne faisant pas partie de son équipe.



- **La participation à des formations externes ad hoc**

Sur base des besoins individuels exprimés lors des évaluations annuelles ou identifiées par les managers, un plan de formation individuel est en place annuellement.

En outre, des formations plus spécifiques ont également été organisées dont une formation de Process Communication au profit des derniers collaborateurs ayant rejoint l'entreprise en vue de donner à l'ensemble des collaborateurs les mêmes outils de communication dans les relations professionnelles.

2. CONSULTATIONS INTERNES

Au cours de l'exercice 2023/2024 Ascencio a interrogé ses collaborateurs à plusieurs reprises sur des thématiques diverses et transversales liées à différents projets d'entreprise. Ces consultations s'inscrivent dans un souci d'améliorer la satisfaction ainsi que l'implication au travail.

3. HOMEWORKING ET POSITIVE OFFICE

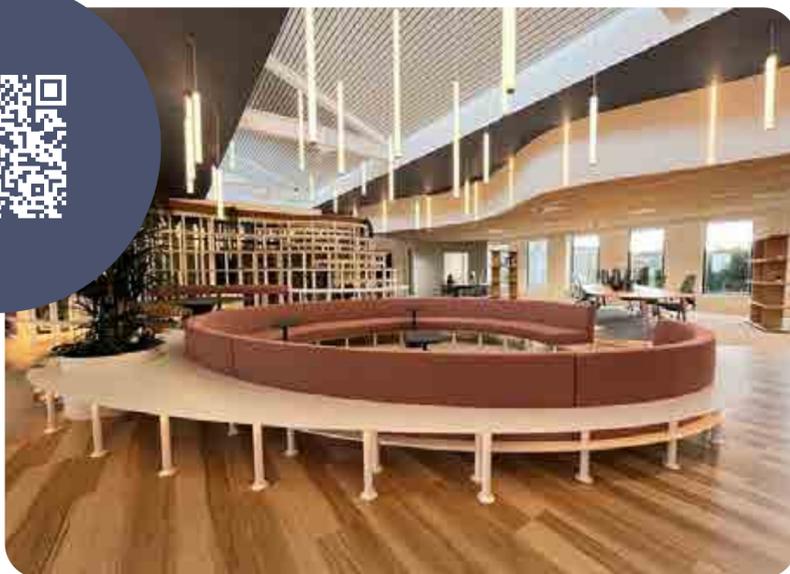


Ascencio promeut l'équilibre entre le télétravail et la présence des collaborateurs au bureau en étant soucieuse du matériel requis pour un télétravail dans des conditions optimales mais également en permettant des journées de travail fixes au siège social de la Société pour maintenir le lien professionnel et social entre les collaborateurs.

Ascencio est par ailleurs convaincue de l'importance d'offrir à ses collaborateurs un environnement de travail stimulant leur permettant de grandir et s'épanouir tout au long de leur carrière.

C'est notamment dans ce cadre que la Société a entièrement réaménagé ses bureaux avec une approche *positive office* promouvant la flexibilité, la créativité et le bien-être au travail. Cette transformation audacieuse des espaces de travail favorise la collaboration, les interactions spontanées, et l'émergence d'idées nouvelles. Ces travaux ont tenu compte des enjeux environnementaux en utilisant le plus possible des matériaux recyclés ou à faible impact environnemental.

Dans ce cadre, une réflexion profonde et globale au niveau de l'ergonomie au travail a également été menée.



4. MOBILITÉ



Ascencio a adapté sa politique de voitures de société en y prévoyant la conversion progressive de son parc automobile en véhicules 100% électriques.

Des solutions de recharge sont prévues tant au siège social de la Société, qu'au domicile des collaborateurs concernés.

5. POLITIQUE SOCIÉTALE & PHILANTHROPIQUE

Ascencio a pris la décision d'orienter sa politique sociétale et philanthropique autour des axes suivants :



- Le bien-être, avec un focus particulier sur le sport auprès des communautés locales;



- La lutte contre la faim au sein des communautés locales.



Diverses initiatives sont menées tant au niveau des retail parks du portefeuille qu'au niveau *corporate* avec l'ensemble de l'équipe d'Ascencio.

Concernant le volet "promotion du sport", plusieurs animations visant à promouvoir le sport auprès des communautés locales ont été organisées au sein du portefeuille tandis que l'équipe des collaborateurs d'Ascencio a participé à divers évènements sportifs.

Concernant le volet "lutte contre la faim", Ascencio a fait le choix d'apporter son soutien à l'association La Faim du mois (<https://www.facebook.com/lafaimdumois/>) tant en offrant du temps de ses collaborateurs à la préparation et distribution de repas et colis alimentaires qu'en organisant des animations au sein de son portefeuille immobilier. C'est dans ce cadre que le retail park Bellefleur, à l'occasion de l'action "All for Green" initiée par le BLSC (Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres), a organisé une animation de collecte en partenariat avec l'Association La Faim du Mois pour laquelle il a remporté un BLSC Marketing Award.

Au niveau de ces actifs, les initiatives permettent de créer de la valeur à court, moyen et long terme, assurant une certaine légitimité des retail parks au sein des communautés locales.



G

Volet de gouvernance
d'entreprise1. STRUCTURE DE GOUVERNANCE
ET COMMUNICATION DES STANDARDS RSE

En tant que SIR, Ascencio se livre à un exercice annuel de reporting strict souscrit à des standards élevés en matière de gouvernance d'entreprise (voir rapport annuel 2024 pages 33 à 68). Pour accompagner le développement et l'implémentation de sa politique ESG, Ascencio est dotée d'un département Operations & ESG dédié et dont le Directeur est membre du comité exécutif.

Ascencio poursuit par ailleurs son engagement en matière de développement durable et a mis en place, au cours de l'exercice écoulé une structure renforcée de gouvernance ESG en créant un comité ESG interne, composé du CEO, du Directeur Operations & ESG, de la Secrétaire Générale et de la responsable des relations investisseurs, marketing et communication. Ce comité se réunit régulièrement pour faire un suivi de l'exécution de la stratégie ESG définie par Ascencio ainsi que l'établissement du reporting CSRD conformément aux exigences réglementaires.

Parmi les pratiques de reporting susmentionnées, la Société continue de publier ses rapports selon les standards EPRA sBPR, ce qui lui a valu, pour la deuxième année consécutive, un Gold Award pour son rapport 2024. Cette distinction souligne la transparence et la rigueur d'Ascencio dans le suivi et la communication de ses performances ESG.

2. DÉVELOPPEMENT DES OUTILS
INFORMATIQUES

Ascencio a implémenté un nouveau système de gestion des activités locative, administrative et comptable amenant davantage de fluidité et d'agilité dans la gestion quotidienne des tâches opérationnelles. Ascencio a également entamé la recherche d'un outil complémentaire en vue de renforcer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier.



Avec l'implémentation du nouvel outil de gestion locative et comptable, Ascencio bénéficie désormais d'un outil intégré permettant de gérer l'ensemble de ses activités paneuropéennes et d'une base de données structurée de ses datas immobilières et comptables. Cette étape constitue un premier pas important vers une gestion encore plus dynamique et transversale de ses activités au service de ses clients.

Cédric Biquet,
CFO, IT & digitalisation

JUIN 2024

Rapport sur le développement durable aligné sur les recommandations sur les bonnes pratiques en matière de développement durable de l'EPRA

LIMITES GÉNÉRALES, SEGMENTATION ET COUVERTURE

LIMITES GÉNÉRALES

Le portefeuille immobilier d'Ascencio est un écosystème diversifié et dynamique, réparti entre la société mère et différentes filiales, chacune apportant une contribution unique à la vision globale de durabilité de l'entreprise.

- En Belgique, les actifs sont entièrement détenus par Ascencio.
- En France, les actifs sont détenus ou co-détenus par Ascencio ou par diverses filiales (sous la forme de SCI).
- En Espagne, les actifs sont détenus par Ascencio Iberia SAU.

Les filiales françaises et espagnoles sont entièrement détenues et contrôlées par Ascencio. Par conséquent, le périmètre du rapport sur le développement durable d'Ascencio comprend à la fois les actifs détenus directement par Ascencio et les actifs détenus par ses filiales.

PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

Le présent rapport couvre la période de janvier à décembre 2023. Toutes les données ont été normalisées sur une base de 365 jours afin d'assurer des comparaisons à périmètre constant.

Des règles strictes ont été établies quant aux données à inclure. Par exemple, les données concernant une période supérieure ou inférieure de 15 % à la période de 365 jours ne sont pas incluses, car elles ne seraient pas représentatives.

Ce souci du détail garantit que chaque chiffre reflète fidèlement les efforts d'Ascencio en matière de développement durable. En excluant les données non représentatives, Ascencio s'assure que chaque comparaison est équitable, ce qui renforce son engagement en faveur de rapports environnementaux rigoureux et précis.

SEGMENTATION

Ascencio utilise une segmentation fine pour naviguer dans les spécificités de son portefeuille, ce qui favorise une analyse précise et pertinente.

- **Propriétaires des compteurs** : la collecte des données varie en fonction du propriétaire des compteurs. Une distinction est donc faite entre les locataires possédant un compteur et les propriétaires qui en possèdent un.
- **Par catégorie de commerce de détail** : environ 40 % du portefeuille immobilier d'Ascencio concerne des entreprises du secteur alimentaire, un segment vital dont les habitudes et les besoins en matière d'utilisation sont très différents de ceux des autres commerces de détail. Par conséquent, une distinction sera faite entre les locataires du secteur alimentaire et ceux du non alimentaire afin de garantir que ce rapport soit aussi pertinent que possible.
- **Par région** : grâce à une segmentation par pays (Belgique, France et Espagne), le rapport permettra d'analyser les tendances spécifiques à chacun.

PERFORMANCE DU SIÈGE SOCIAL D'ASCENCIO

La performance environnementale du siège social d'Ascencio à Gosselies (Belgique) sera présentée séparément de celle des actifs

commerciaux. Cette approche permettra de cibler précisément les efforts internes d'Ascencio en matière de développement durable et d'en assurer le suivi d'une année sur l'autre.

COUVERTURE

La collecte de données sur la performance environnementale est une tâche collaborative et complexe. Elle implique non seulement de récupérer les données de consommation des compteurs gérés par Ascencio, mais aussi des compteurs privés appartenant aux locataires. Cette tâche va bien au-delà de la simple collecte de données. Elle sert à renforcer les liens et les partenariats avec plus de 240 locataires qui, ensemble, travaillent à nos côtés pour atteindre nos objectifs communs en matière de développement durable.

Chaque mètre carré couvert par ces données est un pas vers une meilleure compréhension et une gestion plus efficace des ressources. La couverture des données est mesurée en pourcentage de la surface déclarée par rapport à la surface totale du portefeuille (m²). La "couverture propriétaires" désigne les surfaces pour lesquelles Ascencio possède un compteur, tandis que la "couverture locataires" fait référence aux compteurs appartenant aux locataires. Pour qu'une surface soit incluse dans le taux de couverture des données déclarées, la présence d'une seule donnée est généralement suffisante. Par exemple, si une unité possède plusieurs compteurs, la disponibilité des données d'un seul compteur suffit pour que l'unité soit incluse dans le taux de couverture.

Pour certaines propriétés, la consommation des locataires n'est toutefois pas encore disponible pour Ascencio, ce qui a une incidence sur le taux de couverture. La couverture sera présentée spécifiquement pour chacun des indicateurs documentés, illustrant les efforts continus de l'entreprise pour relever ces défis et renforcer la collaboration en matière de développement durable.

En joignant ses forces à celles des locataires, Ascencio.

ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES ACTIFS COMMERCIAUX



Au niveau global

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
						2023	2022	2023	2022
Énergie	4.1 Elec - Abs 4.2 Elect Lf	Consommation d'électricité	kWh	Alimentaire	Locataire	32.525.499	33.496.275	32.525.499	33.324.687
					Propriétaire	919.039	880.144	916.579	880.144
				Non alimentaire	Locataire	10.560.059	11.368.737	10.313.377	11.126.192
					Propriétaire	1.099.338	1.154.356	998.301	1.154.356
				Total électricité grise		45.103.935	46.899.513	44.753.757	46.485.379
				Électricité renouvelable		973.673	1.064.210	973.673	1.064.210
	Total électricité		46.077.608	47.963.723	45.727.429	47.549.590			
	%	% de sources renouvelable		2%	2%	2%	2%		
	4.5 Carburant - Abs 4.6 Carburants - LfL	Consommation de carburant	kWh	Alimentaire	Locataire	3.290.820	3.365.906	3.290.820	3.365.906
					Propriétaire	97.173	172.114	97.173	172.114
				Non alimentaire	Locataire	2.587.938	3.814.696	2.587.938	2.564.706
					Propriétaire	358.242	394.360	358.242	367.078
				Total fuel		6.334.173	7.747.076	6.334.173	6.469.804
%	% de sources renouvelable		0%	0%	0%	0%			
4.3 DH et C-Abs	Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	kWh	N/A						
4.7 Énergie - Int	Énergie dans les bâtiments	kWh/m ² /an	Alimentaire		297	306	297	304	
			Non alimentaire		51	55	50	54	
Couverture (m ²)		%	Alimentaire	Locataire	68%	68%	68%	68%	
				Propriétaire	100%	100%	100%	100%	
			Non alimentaire	Locataire	50%	52%	50%	50%	
				Propriétaire	97%	96%	96%	96%	

Global

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
						2023	2022	2023	2022
Énergie	4.1 Elec - Abs 4.2 Elect Lf	Consom- mation d'électricité	kWh	Alimentaire	Locataire	11.953.768	12.950.397	11.953.768	12.950.397
					Propriétaire	912.848	870.707	910.388	870.707
				Non alimentaire	Locataire	3.662.598	3.916.428	3.448.184	3.898.554
					Propriétaire	951.548	920.789	850.511	920.789
				Total électricité grise		17.480.763	18.658.321	17.162.852	18.640.447
				Électricité renouvelable		973.673	1.064.210	973.673	1.064.210
				Total électricité		18.454.435	19.722.531	18.136.525	19.704.657
	%		% de sources		5%	5%	5%	5%	
	4.5 Carburant – Abs 4.6 Carburants - LfL	Consom- mation de carbu- rant	kWh	Alimentaire	Locataire	1.447.013	1.562.532	1.447.013	1.562.532
					Propriétaire	97.173	172.114	97.173	172.114
				Non alimentaire	Locataire	2.587.938	3.814.696	2.587.938	2.564.706
					Propriétaire	358.242	394.360	358.242	367.078
				Total fuel		4.490.367	5.943.702	4.490.367	4.666.430
	%		% de sources		0%	0%	0%	0%	
	4.3 DH et C-Abs	Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	kWh	N/A					
	4.7 Énergie – Int	Énergie dans les bâtiments	kWh/ m ² / an	Alimentaire		295	319	295	319
				Non alimentaire		53	63	52	55
Couverture (m ²)		%	Alimentaire	Locataire	49%	46%	46%	46%	
				Propriétaire	100%	100%	100%	100%	
			Non alimentaire	Locataire	36%	33%	33%	33%	
				Propriétaire	96%	94%	94%	94%	

Plusieurs tendances notables se dégagent en ce qui concerne le portefeuille belge d'Ascencio :

- **Une intensité énergétique plus faible :** Au sein du portefeuille belge d'Ascencio, une tendance se dessine : la réduction de l'intensité énergétique. Cette mesure, exprimée en kWh/m² et couvrant à la fois l'électricité et les combustibles fossiles, montre une réduction moyenne de 7%. Ce succès est le résultat d'une étroite collaboration entre les propriétaires et les locataires. La sensibilisation accrue des utilisateurs, alliée à l'amélioration de la maintenance, à l'optimisation des réglages et aux travaux de rénovation énergétique entrepris fin 2023 ont contribué à cette réduction.
- **Amélioration du taux de couverture des données "locataires" :** Le taux de couverture des locataires s'améliore progressivement chaque année, bien qu'il dépende toujours de la volonté de ces derniers de fournir leurs données. Actuellement, 30% des unités locatives ont donné à Ascencio un mandat pour collecter automatiquement des données auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (GRD), ce qui représente une amélioration par rapport aux années précédentes où cette opération devait être effectuée manuellement. Toutefois, l'absence de nombreux codes EANS a limité la capacité de recueillir des données de consommation auprès des GRD. Ascencio poursuivra ses efforts en vue d'obtenir des mandats supplémentaires et les codes EANS manquants, et d'automatiser la collecte de données pour les prochains rapports.
- **Amélioration de la couverture des données propriétaires :** Grâce aux efforts considérables déployés pour collecter les données des compteurs pour le compte d'Ascencio, le taux de couverture des propriétaires est très élevé. Cependant, pour les activités non alimentaires, la couverture n'est pas aussi élevée qu'elle pourrait l'être, car certaines données n'ont pas été jugées représentatives et ont donc été exclues (comme expliqué précédemment, les données concernant une période supérieure ou inférieure de 15% aux 365 jours de la période de collecte sont exclues).



France

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
						2023	2022	2023	2022
Énergie	4.1 Elec - Abs 4.2 Elect Lfl	Consommation d'électricité	kWh	Alimentaire	Locataire	20.571.731	20.545.878	20.571.731	20.374.290
					Propriétaire	6.191	9.436	6.191	9.436
				Non alimentaire	Locataire	6.450.891	6.980.466	6.418.623	6.755.794
					Propriétaire	147.790	233.568	147.790	233.568
				Total électricité		27.176.604	27.769.348	27.144.336	27.373.089
		%	% de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%		
	4.5 Carburant - Abs 4.6 Carburants - Lfl	Consommation de carburant	kWh	Alimentaire	Locataire	1.843.807	1.803.374	1.843.807	1.803.374
					Propriétaire	0	0	0	0
				Non alimentaire	Locataire	0	0	0	0
					Propriétaire	0	0	0	0
				Total carburant		1.843.807	1.803.374	1.843.807	1.803.374
		%	% de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%		
	4.3 DH et C-Abs	Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	kWh	N/A					
4.7 Énergie - Int	Énergie dans les bâtiments	kWh/m ² /an	Alimentaire		341	341	341	338	
			Non alimentaire		80	88	80	85	
Couverture (m ²)		%	Alimentaire	Locataire	96%	96%	96%	96%	
				Propriétaire	100%	100%	100%	100%	
			Non alimentaire	Locataire	81%	84%	81%	81%	
				Propriétaire	100%	100%	100%	100%	

Observations relatives au portefeuille français :

- **En moyenne, l'intensité énergétique a diminué de 3%.** Il y a toutefois une nuance importante : le secteur alimentaire a vu son intensité énergétique augmenter légèrement de 1%, à l'inverse de la tendance générale. Si plusieurs facteurs entrent en ligne de compte, comme l'extension des horaires d'ouverture des commerces alimentaires, cette hausse pourrait être attribuée à un relâchement des efforts de certains locataires. Cette situation souligne l'importance cruciale de maintenir un engagement constant et proactif en matière de gestion de l'énergie, même dans des segments spécifiques comme l'alimentation.
- **Dans l'ensemble, les taux de couverture restent élevés :** Ils témoignent de la fiabilité des informations collectées et des efforts considérables déployés pour les obtenir. 100% des données d'un compteur Ascencio sont enregistrées. En ce qui concerne les locataires, la couverture dépend de la volonté ou de la conformité des locataires avec leur déclaration OPERAT. Des efforts supplémentaires seront déployés pour obtenir les données les plus récentes auprès des locataires dont le rapport annuel n'est pas en ordre.

Espagne

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
						2023	2022	2023	2022
Énergie	4.1 Elec - Abs 4.2 Elect Lfl	Consommation d'électricité	kWh	Alimentaire	Locataire	0	0	0	0
					Propriétaire	0	0	0	0
				Non alimentaire	Locataire	446.569	471.844	446.569	471.844
					Propriétaire	0	0	0	0
				Total électricité		446.569	471.844	446.569	471.844
		%	% de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%		
	4.5 Carburant - Abs 4.6 Carburants - Lfl	Consommation de carburant	kWh	Alimentaire	Locataire	0	0	0	0
					Propriétaire	0	0	0	0
				Non alimentaire	Locataire	0	0	0	0
					Propriétaire	0	0	0	0
				Total carburant		0	0	0	0
		%	% de sources renouvelables	0%	0%	0%	0%		
	4.3 DH et C-Abs	Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	kWh	N/A					
	4.7 Énergie - Int	Énergie dans les bâtiments	kWh/m ² /an	Alimentaire		n.a	n.a	n.a	n.a
Non alimentaire				133	141	133	141		
Couverture (m ²)		%	Alimentaire	Locataire	n.a	n.a	n.a	n.a	
				Propriétaire	n.a	n.a	n.a	n.a	
			Non alimentaire	Locataire	27%	27%	27%	27%	
				Propriétaire	n.a	n.a	n.a	n.a	

Observations concernant le portefeuille espagnol :

- **Une intensité énergétique plus faible** : Une réduction de 5 % de l'intensité énergétique a été observée pour les unités espagnoles qui n'utilisent que de l'électricité. Cette réduction s'explique principalement par les efforts consentis par les locataires. On n'a pas noté de différence majeure entre les températures de 2022 et 2023, et les bâtiments n'ont pas fait l'objet de rénovations d'envergure pour améliorer leur performance énergétique. Cela met en évidence l'impact significatif des pratiques des locataires et de leur engagement à réduire la consommation d'énergie.
- **Couverture** : Aucun compteur n'est enregistré au nom d'Ascencio, ce qui rend la couverture des données entièrement dépendante de la volonté des locataires de partager leurs informations. Il est important de noter que deux des six unités sont occupées par de nouveaux locataires arrivés en 2023, ce qui les exclut pour l'instant du périmètre des données collectées. Ascencio prévoit de prendre des mesures pour sensibiliser ces locataires afin d'obtenir une représentation complète de la consommation d'énergie.

Performance énergétique au siège social d'Ascencio

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Valeur absolue		À périmètre constant	
				2023	2022	2023	2022
Énergie	4.1. Elec – Abs 4.2. Elec-LfL	Consommation d'électricité - siège	kWh	97.255	136.105	97.255	136.105
	4.5. Fuel-Abs 4.6. Fuel- LFL			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	4.7. Elec-Int	kWh/m ²	99	138	99	138	
	Couverture (m ²)	%	100%	100%	100%	100%	

Le siège social utilise de l'électricité provenant exclusivement de pompes à chaleur. Entre 2022 et 2023, on a enregistré une réduction de 29 % de l'intensité énergétique. Cette réduction significative s'explique en partie par le fait que certains locaux n'ont pas été utilisés en 2023 : en prévision du projet de rénovation au siège social, des bureaux temporaires ont été nécessaires en 2024 et n'ont donc pas été reloués, ce qui a réduit provisoirement la consommation d'énergie. L'impact réel des travaux de rénovation sera visible à partir de 2025.



ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Dans le rapport, les émissions de gaz à effet de serre sont présentées sous trois scopes distincts :

Scope 1 : Comprend les émissions directes de GES générées par les combustibles brûlés sur place. En outre, dans le cadre de l'analyse des émissions générées au siège social, la consommation de carburant des véhicules de société est également incluse.

La formule utilisée pour calculer ces émissions est la suivante : *Consommation annuelle (en MWh) * 183,16 kg CO₂/MWh*

Scope 2 : Couvre les émissions indirectes, c.-à-d. les émissions générées hors site pour produire l'énergie achetée par Ascencio et ses locataires. Compte tenu de la nature des activités d'Ascencio, une part essentielle de ses émissions de gaz à effet de serre est attribuée à ses locataires, en particulier à leur consommation d'électricité. En outre, l'analyse des émissions du siège social tient compte de la consommation d'électricité générée par le chargement des véhicules électriques de l'entreprise, que ce soit sur le site ou à domicile.

La formule utilisée pour calculer ces émissions indirectes est la suivante : *Consommation annuelle d'électricité (en MWh) * A kg CO₂/MWh* où A est défini par le CRREM pour chaque pays européen.

Les valeurs de A pour les années 2022 et 2023 sont les suivantes :

	2022	2023
Belgique	177 kg CO ₂ /MWh	185 kg CO ₂ /MWh
France	43 kg CO ₂ /MWh	40 kg CO ₂ /MWh
Espagne	115 kg CO ₂ /MWh	87 kg CO ₂ /MWh

Ces valeurs tiennent compte du mix de production d'électricité de chaque pays.

Notez que la consommation liée aux bornes de recharge publiques n'est pas incluse dans le présent rapport en raison du manque de données.

Scope 3 : Représente l'intensité des émissions, calculée en combinant les émissions de scopes 1 et 2, puis en divisant le total par la surface des unités couvertes par les volumes de consommation. Cela permet d'évaluer l'impact environnemental global par unité de surface.

Grâce à ces trois scopes, le rapport fournit une vue d'ensemble des émissions de GES, tenant compte à la fois des émissions directes et indirectes, ainsi que de l'intensité des émissions par unité de surface.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES ACTIFS COMMERCIAUX

Belgique

Zone d'impact	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
					2023	2022	2023	2022
Émissions de gaz à effet de serre	4.8 GES - Dir - Abs	KG CO ₂ e	Direct	Alimentaire	282.833	317.718	282.833	317.718
				Non alimentaire	539.622	770.931	539.622	536.986
	Indirect		Alimentaire	2.380.324	2.446.335	2.379.869	2.446.335	
			Non alimentaire	853.617	856.187	795.259	853.024	
	4.10 GES - Int	kg CO ₂ e / m ² / an	Intensité des émissions de GES (directes + indirectes)	Alimentaire	51	53	51	53
				Non alimentaire	10	11	9	10

Les sites belges affichent une baisse de 7 % des émissions de CO₂.

Les émissions de carbone des unités belges, tant directes qu'indirectes, ont diminué de 7 % en moyenne entre 2022 et 2023, un recul qui est en corrélation avec la réduction observée de la consommation d'énergie en Belgique. Ce recul a un impact similaire sur l'intensité énergétique, qui est également en baisse.

France

Zone d'impact	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
					2023	2022	2023	2022
Émissions de gaz à effet de serre	4.8 GES - Dir - Abs	KG CO ₂ e	Direct	Alimentaire	337.712	330.306	337.712	330.306
				Non alimentaire	0	0	0	0
	Indirect		Alimentaire	823.117	883.879	823.117	876.500	
			Non alimentaire	263.947	310.203	262.657	300.543	
	4.10 GES - Int	kg CO ₂ e / m ² / an	Intensité des émissions de GES (directes + indirectes)	Alimentaire	19	20	19	20
				Non alimentaire	3	4	3	4

En termes de CO₂ des unités françaises, on observe des différences importantes.

D'une part, les émissions directes liées à l'utilisation de combustibles fossiles (scope 1) montrent une tendance à la hausse, en corrélation avec l'augmentation de la consommation d'énergie observée à mesure que certaines boulangeries ont augmenté leur production. D'autre part, les émissions indirectes liées à l'achat d'électricité (scope 2) ont légèrement diminué. Toutefois, si l'on considère l'intensité des émissions de scope 3 (la combinaison des scopes 1 et 2), on enregistre un léger recul, qui suggère une amélioration de l'efficacité énergétique malgré une hausse possible de la consommation totale dans certains secteurs particuliers.

Espagne

Zone d'impact	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
					2023	2022	2023	2022
Émissions de gaz à effet de serre	4.8 GES - Dir - Abs	KG CO ₂ e	Direct	Alimentaire	0	0	0	0
				Non alimentaire	0	0	0	0
	Indirect		Alimentaire	0	0	0	0	
			Non alimentaire	38.852	54.262	38.852	54.262	
	4.10 GES - Int	kg CO ₂ e / m ² / an	Intensité des émissions de GES (directes + indirectes)	Alimentaire	0	0	0	0
				Non alimentaire	12	16	12	16

Les observations sur les émissions de CO₂ des unités espagnoles sont révélatrices de plusieurs réalités :

- **Pas d'émissions directes** : Comme aucun combustible fossile n'est utilisé sur le site, aucune émission directe de CO₂ n'est générée. Cela témoigne d'un engagement clair en faveur de sources d'énergie plus propres.
- **Réduction de l'intensité énergétique** : L'intensité énergétique a connu une réduction significative de 28 %, à périmètre constant. Cette réduction significative s'explique en partie par une baisse importante des kg de CO₂/MWh d'une année sur l'autre et par une baisse de la consommation globale d'énergie. Cette dernière peut être attribuée à divers facteurs tels que l'amélioration de l'efficacité énergétique des équipements, la modification des pratiques de gestion de l'énergie ou l'adaptation des activités des locataires.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE AU SIÈGE SOCIAL D'ASCENCIO

Comme indiqué précédemment, afin d'obtenir une vue d'ensemble des émissions associées au siège social et aux opérations d'Ascencio, les émissions des véhicules utilisés par l'entreprise ont été incluses dans le tableau ci-dessous.

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Valeur absolue		À périmètre constant	
				2023	2022	2023	2022
Émissions de gaz à effet de serre 4.10.	4.8 GES - Dir - Abs	KG CO ₂ e	Direct	27.095	30.700	27.095	30.700
				20.649	24.343	20.649	24.343
	4.9 GHG-Indir-Abs	Indirect					
4.10 GES - Int	kg CO ₂ e / m ² / an	Intensité des émissions de GES	49	56	49	56	

Le tableau ci-dessous présente les émissions de CO₂ liées uniquement au bâtiment du siège social.

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Valeur absolue		À périmètre constant	
				2023	2022	2023	2022
Émissions de gaz à effet de serre 4.10.	4.8 GES - Dir - Abs	KG CO ₂ e	Direct	0	0	0	0
				17.992	24.091	17.992	24.091
	4.9 GHG-Indir-Abs	Indirect					
4.10 GES - Int	kg CO ₂ e / m ² / an	Intensité des émissions de GES	18	24	18	24	

EAU

ACTIFS COMMERCIAUX

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unité de mesure	Catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant	
					2023	2022	2023	2022
Eau	4.11 Eau - Abs 4.12 Eau - LfL	Consomma- tion d'eau - actifs com- merciaux	Mètre cube	Belgique	18.638	14.372	13.955	14.309
				France	43.007	40.767	43.007	40.767
				Espagne	160	169	160	169
	4.13 Eau - Int.		Mètre cube/ m ²	Belgique	0,2	0,3	0,3	0,3
				France	0,5	0,5	0,5	0,5
				Espagne	0,1	0,2	0,1	0,2
	Couverture (m ²)		%	Belgique	27%	20%	19%	19%
				France	59%	59%	59%	59%
				Espagne	9%	9%	9%	9%

Plusieurs conclusions peuvent être tirées des données fournies dans le tableau :

En Belgique, grâce aux efforts importants consentis pour améliorer la collecte des données, on a pu augmenter le taux de couverture de 7 % par rapport à 2022. La consommation d'eau a baissé de 2 % à périmètre constant, avec une intensité d'utilisation stable à 0,3 mètre cube/m². L'installation de nouveaux compteurs "intelligents" par Ascencio en 2022 nous a permis de mieux comptabiliser la consommation en 2023 par rapport à 2022.

En France, le taux de couverture est le plus élevé, atteignant 59 % grâce à un grand distributeur alimentaire qui possède de nombreux biens immobiliers appartenant au portefeuille français d'Ascencio et qui communique ses données de consommation. À périmètre constant, la consommation d'eau en France a légèrement augmenté en 2023. Notez toutefois que la tendance générale est à la baisse pour la plupart des sites étudiés. Cette hausse est due à un parc d'activités commerciales de 24 000 m² qui a enregistré une augmentation de plus de 50 % de sa consommation en raison d'une fuite. Ascencio prévoit d'installer un système de détection des fuites afin d'éviter de telles pertes à l'avenir.

Malgré ces variations, l'intensité de la consommation d'eau reste stable à 0,5 kWh/m², ce qui illustre une gestion efficace des ressources en eau.

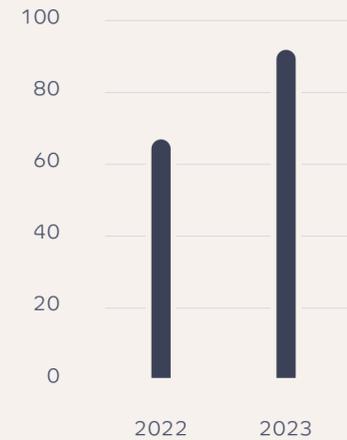
En Espagne, la faiblesse du taux de couverture est largement due au fait que les relevés annuels de l'eau portent souvent la mention "N/A" (non disponible) pour les quantités en m³, ainsi qu'aux difficultés rencontrées pour obtenir ces données sur une base volontaire.

SIÈGE SOCIAL

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unité de mesure	Valeur absolue		À périmètre constant	
				2023	2022	2023	2022
Eau	4.11 Eau - Abs 4.12 Eau - LfL	Consommation d'eau - siège	Mètre cube	92,5	67,7	92,5	67,7
	4.13 Eau-Int			Mètre cube/m ²	0,09	0,07	0,09
		Couverture (m ²)	%	100%	100%	100%	100%

Optimisation de la consommation d'eau au siège de Gosselies (Belgique)

En 2023, la consommation d'eau au siège d'Ascencio a augmenté de 37% par rapport à 2022, pour atteindre 92,5 m³. Les raisons de cette augmentation font actuellement l'objet d'une enquête.



DÉCHETS

ACTIFS COMMERCIAUX

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unité de mesure	Voie d'élimination	Valeur absolue		À périmètre constant		
					2023	2022	2023	2022	
Déchets	4.14. Déchets-Abs 4.15. Déchets-LfL	Déchets par voie d'élimination - actifs	Tons	Réutilisation	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Recyclage	1.635	1.999	1.537	1.570	
				Biogaz	284	410	273	264	
				Installation de valorisation des matériaux	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Incinération avec récupération d'énergie	148	0	20	0	
				Incinération/décharge	697	1.553	614	837	
				Déchets dangereux	0,5	0,0	0,0	0,0	
				TOTAL	2.765	3.962	2.444	2.671	
				%	% de déchets dangereux	0,02 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
				Couverture (m²)	%	Obtention par le propriétaire	100 %	77 %	77 %
Obtention par le locataire	13 %	12 %	9 %			9 %			

À périmètre constant, la quantité totale de déchets générés sur le site a connu une réduction significative de 9 % (environ 230 tonnes). Une grande partie de ces déchets est désormais recyclée, ce qui représente une réduction de 2 %, soit 33 tonnes de déchets. Cette catégorie comprend une variété de matériaux tels que le carton, le métal, le verre, les déchets plastiques, les déchets électroniques, le bois et les emballages mixtes. La répartition de ces différentes catégories est présentée dans le tableau ci-dessous. Notez que le carton est la principale composante de ces déchets, ce qui est cohérent avec les déchets produits par les locataires de bâtiments commerciaux.

Environ un tiers de tous les déchets sont incinérés ou mis en décharge. Néanmoins, une réduction significative de 27 %, soit 223 tonnes, a été réalisée dans ce domaine, grâce à l'installation d'un système de récupération d'une partie de la chaleur produite par les déchets incinérés dans l'installation publique de recyclage.

Environ un dixième de l'ensemble des déchets est constitué de déchets organiques, générés principalement par un grand détaillant de produits alimentaires. Ces déchets sont traités par digestion anaérobie, une méthode respectueuse de l'environnement adoptée par ce locataire pour produire du biogaz, une source d'énergie renouvelable.

Matériau	Valeur absolue		À périmètre constant	
	2023	2022	2023	2022
Carton	1.597	1.989	1.529	1.560
Métal	7,7	6,8	6,3	6,8
Verre	0,2	0,0	0,0	0,0
PMD	7,0	3,2	1,3	3,2
Déchets électroniques	0,2	0,0	0,0	0,0
Bois	22,3	0,0	0,0	0,0
Emballage mixte	0,5	0,0	0,0	0,0
TOTAL	1.635	1.999	1.537	1.570

Concernant le taux de couverture, le périmètre de chaque unité est inclus dans le calcul lorsqu'au moins une donnée est liée à la production de déchets de cette unité. En 2023, l'entreprise a collecté moins de données qu'en 2022, en raison de la nature volontaire des contributions des locataires. Par conséquent, pour observer un changement réel, il est essentiel de s'appuyer sur les données présentées "à périmètre constant". Cette approche garantit une comparaison juste et précise des performances en matière de gestion des déchets d'une année à l'autre.

SIÈGE SOCIAL

Ascencio a signé un accord avec RENEWI pour la gestion du carton et des déchets résiduels produits sur son site. Pour le compost, essentiellement composé de marc de café, les données ont été estimées sur la base des différentes tailles des conteneurs et de la fréquence de déversement. Les détails de ces déchets sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unité de mesure	Voie d'élimination	Valeur absolue		À périmètre constant	
					2023	2022	2023	2022
Déchets	4.14. Déchets -Abs 4.15. Déchets-LfL	Déchets par voie d'élimination - siège	N/A	Réutilisation	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
			t	Recyclage	2,7	2,2	2,7	2,2
			t	Compostage	0,03	0,03	0,03	0,03
			N/A	Installation de valorisation des matériaux	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
			t	Incinération/décharge	5,1	5,5	5,1	5,5
			t	TOTAL	7,9	7,7	7,9	7,7
				% de déchets dangereux	0%	0%	0%	0%
		Couverture (m ²)	%	Obtention par le propriétaire	100%	100%	100%	100%

Gestion des déchets au siège de Gosselies (Belgique);

Ascencio a constaté une légère augmentation de 2 % de sa production totale de déchets par rapport à l'exercice précédent. Toutefois, l'entreprise a réduit de 7 % les déchets incinérés ou mis en décharge et a augmenté de 23 % la quantité de déchets recyclés.

SOCIAL

HYPOTHÈSES GÉNÉRALES

Les périodes prises en compte pour les données relatives aux indicateurs de performance sociale sont les suivantes :

- Pour la direction générale : du 01/10/2022 au 30/09/2023, ce qui correspond à l'exercice financier de l'entreprise. Cela signifie que les données rapportées correspondent parfaitement aux données publiées dans le rapport annuel d'Ascencio en 2023.
- Pour les autres membres de l'équipe : du 01/01/2023 au 31/12/2023, en cohérence avec les autres données figurant dans ce rapport sur le développement durable. L'arrivée d'un directeur Opérations & ESG le 03/10/2022 au comité exécutif, en remplacement d'un autre membre réintégré au sein du personnel, a été prise en compte dans les illustrations de ce rapport.

MIXITÉ DES COLLABORATEURS (5.1)

	Genre	2022	2023	Delta 2022/2023
Conseil d'administration	Femmes	33 %	33 %	0 %
	Hommes	67 %	67 %	
Direction générale	Femmes	20 %	20 %	0 %
	Hommes	80 %	80 %	
Managers	Femmes	100 %	100 %	0 %
	Hommes	0 %	0 %	
Tous les collaborateurs	Femmes	79 %	73 %	-0.1 %
	Hommes	21 %	27 %	0.3 %

- Conseil d'administration : nombre de femmes et nombre d'hommes sur le total des administrateurs (à l'exclusion du directeur général, qui n'a été considéré que comme un membre du comité exécutif afin d'éviter un double comptage).
- Direction générale : nombre de femmes et nombre d'hommes sur le total des cadres supérieurs, y compris le directeur général.
- Managers : une seule femme travaillant en France.
- Tous les collaborateurs : toutes les personnes travaillant pour l'entreprise, hormis les cadres et la direction générale, y compris les indépendants travaillant plus de la moitié de leur temps pour l'entreprise, à l'exclusion du conseil d'administration.
- En 2023, 23 % de femmes et 0 % d'hommes (managers, cadres et collaborateurs) travaillaient à temps partiel. Il n'y a donc pas de changement par rapport à 2022.

RATIO DE RÉMUNÉRATION HOMMES/FEMMES (5.2)

	2022	2023	Delta 2022/2023
Membres du conseil d'administration	80,0%	80,0%	0%
Direction générale	76,1%	72,1%	-0.05%
Managers	N/A	N/A	/
Tous les collaborateurs	88,4%	89,8%	0,02%

- Conseil d'administration: la rémunération de base des administrateurs est la même pour les hommes et les femmes. Toutefois, le poste de président du conseil d'administration est occupé par un homme, qui perçoit un salaire de base plus élevé en raison de sa fonction. Par souci de clarté, la rémunération du directeur général n'a pas été incluse dans le ratio de rémunération de diversité du conseil d'administration, puisque sa rémunération n'est pas basée sur sa présence au conseil (comme c'est le cas pour les autres administrateurs), mais sur ses contributions opérationnelles (comme c'est le cas pour les autres membres de la direction générale).

La composition hommes/femmes du conseil d'administration étant restée identique entre 2022 et 2023, on n'observe aucun changement dans les données entre ces deux années.

- Direction générale: la rémunération des membres de la direction générale dépend de l'expérience et non du genre. Toutefois, le poste de directeur général est occupé par un homme. Ce poste est généralement assorti du salaire le plus élevé au comité exécutif. Cela explique pourquoi le ratio déclaré est plus favorable aux hommes. La variation du pourcentage entre 2022 et 2023 est due à l'impact de l'arrivée d'un nouveau membre au sein de la direction générale (le directeur Opérations et ESG), en lieu et place d'un autre membre qui a quitté la direction générale pour rejoindre la catégorie "tous les collaborateurs".

- Managers: aucun ratio ne peut être calculé, car il n'y a qu'une seule femme dans cette catégorie.
- Tous les collaborateurs: au sein d'Ascencio, chaque profil est différent et chaque fonction est spécifique (à l'exception du service clientèle où 2 collaborateurs, un homme et une femme, ont la même fonction et la même rémunération). La rémunération est déterminée au cas par cas, indépendamment du genre. Les critères pris en compte sont les compétences, l'expérience, le poste occupé au sein de l'entreprise, le niveau d'ancienneté et de responsabilité. Le ratio entre les années 2022 et 2023 est relativement similaire. La légère variation observée est due à des ajustements salariaux (sans tenir compte du salaire du membre de la direction générale qui a retrouvé un poste de salarié et qui est indépendant).



FORMATION ET DÉVELOPPEMENT (5.3)

	2022	2023	Delta 2022/20213
Femmes	4,58 heures	46,17 heures	+41,59 heures
Hommes	82,67 heures	34,67 heures	-48 heures
Tous les collaborateurs	20,20 heures	43,87 heures	+23,67 heures

- L'entreprise permet à son équipe d'assister à des séminaires et à des formations en fonction de ses besoins, des besoins de l'entreprise et des budgets alloués.
- En 2023, le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur était de 43,87. La hausse du nombre d'heures en 2023 par rapport à 2022 s'explique essentiellement par les formations dispensées à tous les collaborateurs ou à un groupe de collaborateurs (sans distinction de genre, mais en fonction du poste occupé) sur la mise en œuvre d'un nouvel outil de travail, par les formations sur la communication des processus et les formations préventives (réanimation et lutte contre l'incendie). Le ratio plus élevé pour les femmes en 2023 s'explique par la formation linguistique à long terme suivie par une collaboratrice.
- Le dénominateur est le nombre d'heures de formation par an divisé par le nombre de personnes employées par l'entreprise. Les membres de la direction générale ont été exclus de cette section spécifique.
- Les webinaires suivis et les formations internes dispensées par la direction n'ont pas été pris en compte.

ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE DES COLLABORATEURS (5.4)

	2022	2023	Delta 2022/2023
Femmes	100,0%	100.0%	0.0%
Hommes	100,0%	100.0%	0.0%
Tous les collaborateurs	100,0%	100.0%	0.0%

Chaque collaborateur reçoit un retour annuel de la part de son responsable qui évalue le travail effectué par rapport aux objectifs individuels fixés précédemment et les compétences qu'il a développées. Cette évaluation sert de

base pour déterminer si une composante de rémunération variable doit être versée ou non et pour fixer les objectifs pour l'année suivante.

ROTATION ET FIDÉLISATION DU PERSONNEL (5.5)

		2022	2023	Delta 2022/2023
Nouvelles recrues	Nombre total de nouveaux collaborateurs	1	1	0
	Proportion de nouveaux collaborateurs	5,3%	5,0%	-0.1%
Départs – Rotation	Nombre total de départs	0	0	0
	Proportion des départs	0,0%	0,0%	0%
Nombre total de collaborateurs		20	21	1

- **Nouvelles recrues** : Une personne a été engagée en octobre 2022 pour rejoindre la direction générale en tant que directeur (indépendant) Opérations et ESG, en remplacement d'un autre membre de la direction générale qui a repris un poste de salarié. L'arrivée de cette personne n'a pas été prise en compte dans le rapport sBPR 2022 de l'EPRA, car sa nomination est intervenue en octobre 2022, après la période de référence du 30 septembre 2022 appliquée pour la direction générale, et elle est donc prise en compte dans les chiffres de 2023.
- **Départs** : Il n'y a pas eu de départ en 2023.
- **Nombre total de collaborateurs** : comprend les membres des équipes belge et française, les personnes ayant un statut d'indépendant et les membres de la direction générale (y compris le directeur général).

ROTATION ET FIDÉLISATION DU PERSONNEL (5.6)

			2022	2023	Delta 2022/2023
Pour 100 000 heures prestées	Taux de blessures (IR)	Collaborateurs directs	0,0%	0,0%	0%
Pour 100 000 heures prestées	Taux de jours perdus (LDR)	Collaborateurs directs	0.0%	0.0%	0.0%
Jours par collaborateur	Taux d'absentéisme (AR)	Collaborateurs directs	2,1%	1,6%	-0,2%
Nombre total	Décès	Collaborateurs directs	0.0%	0.0%	0.0%

- **Taux de blessure** : pour l'ensemble des collaborateurs belges, le reporting est basé sur les données fournies par le secrétariat social, qui mentionne qu'il n'y a pas eu d'absence pour cause d'accidents du travail en 2023.

Pour la seule collaboratrice française, le reporting se fonde sur les données figurant sur ses fiches de paie mensuelles.

Aucune absence pour cause d'accident du travail n'a été signalée en 2023. Aucune absence pour cause d'accident du travail n'a été signalée en 2023 concernant les membres indépendants de l'équipe.

- **Taux de jours perdus** : sur la base des informations fournies dans la section "Taux de blessure" ci-dessus, il n'y a pas eu de jours perdus en 2023.
- **Taux d'absentéisme** : pour l'ensemble des collaborateurs belges, le reporting est basé sur les données fournies par le secrétariat social.

Pour l'unique membre de l'équipe française, le reporting est basé sur les fiches de service remplies par ses soins et validées par son manager. Ces fiches sont stockées sur le serveur interne de l'entreprise. Aucun taux d'absentéisme n'a été communiqué concernant ce membre de l'équipe française pour 2023.

Pour les membres indépendants de l'équipe, aucune absence n'a été signalée en 2023.

- **Décès** : Il n'y a pas eu de décès parmi le personnel de l'entreprise en 2023.

ÉVALUATION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DANS LES PROPRIÉTÉS D'ASCENCIO (5.7)

Comme la santé et la sécurité des personnes sur les propriétés d'Ascencio relèvent de la responsabilité de leurs occupants, cette mesure est exclue du présent rapport.

RESPECT DES NORMES DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ DANS LES PROPRIÉTÉS D'ASCENCIO (5.8)

Ascencio ne déclare aucun incident lié au non-respect des normes réglementaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des biens immobiliers évalués au cours de la période de référence.

ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE (5.9)

Ascencio a formellement publié sa stratégie ESG dans une section dédiée de son rapport annuel. Au niveau local, l'entreprise a décidé de prendre une série d'initiatives pour améliorer en permanence la légitimité de ses actifs (parcs d'activités commerciales). Bien que l'entreprise ait décidé de concentrer ses actions sociales et philanthropiques sur le bien-être (avec un accent particulier sur le sport) d'une part et la lutte contre la faim d'autre part, le contenu des programmes et des actions mis en œuvre varie en fonction des besoins locaux. Pourcentage de parcs d'activités où un programme communautaire local a été mis en œuvre en 2023: 20 %.



GOVERNANCE

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

			2022	2023
Conseil d'administration	Nombre total	Composition de la plus haute instance de gouvernance	10	10
		Cadre	1	1
		Non cadre	9	9
	Mandat de l'organe de gouvernance	6 fois au cours de l'exercice 2022/2023		
Gouvernement-Selec	Description du processus	Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	Voir ci-dessous	
Gouv-Col	Description du processus	Processus de gestion des conflits d'intérêts	Voir RA 2022/2023 Pages 69 - 70	

La procédure suivante s'applique à toutes les nominations d'administrateurs :

Déterminer l'expertise et les connaissances requises

Le comité de rémunération et de nomination détermine, en concertation avec le président du conseil d'administration, l'expertise et les connaissances jugées essentielles pour les membres du conseil et de ses comités afin d'avoir une bonne compréhension de l'activité d'Ascencio et d'exercer correctement leurs fonctions respectives. La commission dans son ensemble doit présenter les caractéristiques suivantes :

- une large expérience et une connaissance approfondie de l'ac-

tivité et du marché immobilier ;

- une expérience de gestion acquise au sein d'un comité de direction ou d'un autre organe décisionnel équivalent d'une grande entreprise, en termes de gestion et d'organisation de l'entreprise ;
- des compétences en matière de leadership et la capacité d'adopter et de mettre en œuvre une vision stratégique, y compris en ce qui concerne les questions ESG* ;
- l'expérience de la gestion des affaires dans un contexte international ;
- des connaissances des normes, procédures et techniques comp-

tables et financières et de leur application au secteur immobilier ;

- Une connaissance approfondie du cadre juridique et réglementaire applicable au secteur de l'immobilier et aux FPI en particulier ;
- des compétences en matière de gestion des rémunérations ;
- une réputation irréprochable et une adhésion totale à l'éthique des affaires ;
- une représentation sociale et économique diversifiée du monde de l'entreprise ;
- l'esprit d'entreprise ;
- la diversité en général et au sens le plus large.

* Les compétences ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) désignent les connaissances et/ou les compétences nécessaires pour évaluer, intégrer et gérer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la prise de décision et la gestion de l'entreprise. – Les compétences environnementales (E) désignent la capacité de comprendre et évaluer les questions environnementales telles que la durabilité, le changement climatique, la gestion des ressources naturelles, la gestion des déchets, les émissions de gaz à effet de serre, etc. – Les compétences sociales (S) font référence à la capacité de comprendre et gérer les aspects sociaux d'une organisation, tels que les relations avec les parties prenantes, la diversité et l'inclusion, les droits de l'homme, la santé et la sécurité, l'impact social des activités de l'entreprise, etc. – Les compétences en matière de gouvernance (G) impliquent la compréhension et la mise en œuvre des pratiques de gouvernance d'entreprise responsables, telles que l'éthique des affaires, la transparence, la responsabilité, la gestion des risques, la conformité réglementaire, etc.

Rapport d'assurance limitée indépendant sur les recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de durabilité (sBPR) 2023 d'Ascensio SA

Le présent rapport a été préparé conformément aux termes de notre contrat de mission daté du 19 mars 2024 (l'"accord"), en vertu duquel nous avons été engagés pour émettre un rapport indépendant d'assurance limitée dans le cadre des Indicateurs de durabilité EPRA 2022 (cf. EPRA sBPR) et conformément à la norme internationale sur les engagements d'assurance (ISAE) 3000: "*Missions d'assurance autres que les audits ou examens limités de l'information financière historique*", émises par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

ASSURANCE LIMITÉE

Mission d'assurance limitée – Une mission d'assurance dans laquelle le professionnel réduit le risque de mission à un niveau acceptable, compte tenu des circonstances de la mission, mais où ce risque est plus élevé que dans le cas d'une mission d'assurance raisonnable. La conclusion du professionnel est formulée de manière à exprimer, sur la base des procédures réalisées et des éléments probants obtenus, que rien n'a porté le professionnel à croire que l'information, objet de la mission, comporte une ou plusieurs anomalies significatives.

Le rapport d'audit d'assurance limitée vise à évaluer le degré de confiance que les utilisateurs envisagés peuvent accorder sur le sujet, mais pas le degré d'assurance raisonnable. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont sensiblement inférieurs à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

RESPONSABILITÉS D'ASCENCIO

Ascencio est responsable de :

1. Sélectionner, préparer et présenter les indicateurs sélectionnés et s'assurer que les critères de reporting à l'appui des indicateurs sélectionnés soumis à assurance sont mis à la disposition des utilisateurs du Reporting.
2. Déterminer le caractère approprié des critères de mesure et de reporting au regard des utilisateurs prévus des indicateurs sélectionnés et s'assurer que ces critères sont accessibles au public pour les utilisateurs du Reporting.
3. Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et contrôles internes pertinents pour la préparation du Rapport exempt d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
4. Confirmer, par une lettre de déclaration, la connaissance de la responsabilité de la direction concernant la préparation et la présentation des indicateurs sélectionnés conformément aux critères de reporting et confirmer certaines déclarations qui nous ont été faites au cours de notre mission d'assurance.

RESPONSABILITÉS DE BDO

BDO est responsable de :

1. Réaliser notre mission d'assurance limitée afin de pouvoir exprimer notre avis d'assurance limitée sur tout élément porté à notre connaissance qui nous amène à penser que les indicateurs sélectionnés ne sont pas préparés, à tous égards significatifs, conformément aux critères de reporting du Concrete Sustainability Council.
2. Évaluer l'adéquation aux circonstances de l'utilisation des critères de reporting comme base de préparation des indicateurs retenus.
3. Nos travaux ont été réalisés sur les données et informations sélectionnées recueillies et remontées par Ascencio dans son "*Rapport sur le développement durable aligné avec les recommandations sur les bonnes pratiques en matière de développement durable de l'EPRA*" de 2023 et non sur l'ensemble des informations reprises dans le rapport ESG d'Ascencio.

Nos travaux ne couvrent donc que les informations sélectionnées. En ce qui concerne les indicateurs environnementaux, nous nous référons aux limites et à la couverture indiquées dans le rapport qui limitent également la couverture et la portée de l'audit.

NOTRE INDÉPENDANCE ET LE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ

Nos travaux ont consisté à s'enquérir, principalement auprès des personnes responsables de la préparation des Informations sélectionnées, et à mettre en œuvre des procédures analytiques et autres de collecte de preuves, le cas échéant.

Les procédures comprenaient, entre autres :

- Prendre connaissance des processus, systèmes et contrôles internes pertinents pour la mission d'assurance limitée afin de concevoir des procédures d'assurance limitée appropriées aux circonstances ;
- Prendre en compte le risque d'inexactitude significative des Informations sélectionnées ;
- Identifier et inspecter les Informations sélectionnées lorsque des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, sont susceptibles de survenir ;
- Obtenir les preuves à l'appui de l'Entité Sélectionnée déclarée et évaluer si celles-ci sont suffisantes et appropriées pour fonder notre conclusion ;
- Confirmer le caractère approprié des critères de reporting utilisés et leur cohérence d'application ;
- Effectuer le recalcul des données collectées et déclarées dans ce rapport ;
- Mettre en œuvre des procédures analytiques et des enquêtes pour confirmer notre compréhension des évolutions des Informations sélectionnées ;
- Évaluer des hypothèses et estimations de la direction ;
- Examiner, sur la base d'échantillons, les justificatifs internes et externes et effectuer des contrôles de cohérence sur la consolidation des Informations Sélectionnées.

BDO applique la Norme internationale pour la gestion de la qualité, qui exige de la société qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou procédures relatives au respect des exigences éthiques, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

CONCLUSION ET LIMITATIONS INHÉRENTES

Nous avons obtenu une assurance modérée sur la préparation et la déclaration des Informations Sélectionnées conformément aux critères applicables. Sur la base des procédures que nous avons effectuées et des preuves obtenues, nous n'avons pas relevé d'informations qui nous laissent penser que les informations contenues dans le "*Rapport sur le développement durable aligné sur les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de l'EPRA*" 2023 d'Ascencio n'ont pas été préparées en accord avec les Critères.

Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d'assurance. Toute structure de contrôle interne, aussi efficace soit-elle, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des irrégularités puissent se produire et passer inaperçues, et comme nous utilisons des tests sélectifs dans notre gestion, nous ne pouvons pas garantir que les erreurs ou irrégularités, si elles existent, seront détectées.

Les méthodes de mesure adoptées peuvent avoir un impact sur la comparabilité d'informations sélectionnées remontées par différentes organisations et d'une année à l'autre au sein d'une même organisation. Ces différences devraient diminuer au fur et à mesure de l'évolution des méthodes de mesure.

UTILISATION DU RAPPORT

Le présent rapport est exclusivement adressé au conseil d'administration d'Ascencio SA conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d'engagement convenues. Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l'égard de ce rapport vis-à-vis d'Ascencio SA et de son conseil d'administration, nous reconnaissons que le conseil d'administration peut choisir de rendre ce rapport public pour d'autres qui souhaitent y avoir accès, ce qui n'étend et n'étendra pas nos responsabilités à quelque fin que ce soit et sur quelque base que ce soit. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité vis-à-vis d'Ascencio SA et de son conseil d'administration en tant qu'organe, pour nos travaux, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Zaventem, le 28 juin 2024

BDO Bedrijfsrevisoren BV
Représentée par Ignace Robberechts*.
Auditeur certifié (IBR/IRE)

* Agissant pour le compte d'une entreprise.

f. 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).

Depuis, octobre 2017, Ascencio s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

LE 15 OCTOBRE 2024, ASCENCIO A
OBTENU LE "*EPRA GOLD AWARD*"
POUR SON RAPPORT FINANCIER
ANNUEL 2022/2023.



EPRA Indicateurs de Performance

		30/09/2024	30/09/2023
1	EPRA Earnings (000 EUR) EPRA Earnings per share (EUR)	36.185 5,49	36.009 5,46
	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.		
2	EPRA NRV (000 EUR) EPRA NRV per share (EUR)	466.664 70,75	452.106 68,54
	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.		
3	EPRA NTA (000 EUR) EPRA NTA per share (EUR)	434.008 65,80	419.463 63,59
	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.		
4	EPRA NDV (000 EUR) EPRA NDV per share (EUR)	442.416 67,07	450.498 68,30
	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.		
5	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,44%	6,35%
	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	EPRA Topped-up NIY	6,50%	6,44%
	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.		
7	EPRA Vacancy Rate	2,25%	2,12%
	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.		
8	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	18,39%	17,33%
	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.		
9	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	16,98%	16,67%
	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.		
10	EPRA LTV	42,12%	43,40%
	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.		

Ces données ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont ni soumises à un contrôle de la part des autorités publiques, ni de la part du commissaire.

EPRA Earnings

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	25.517	33.806
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA EARNINGS	10.668	2.203
(i) Variations de la Juste valeur des immeubles de placement	-5.963	745
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1	0
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	16.395	1.543
(viii) Variation de la juste valeur des dettes d'impôts différés	238	-85
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	36.185	36.009
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	5,49	5,46



EPRA Net Asset Value (NAV) Metrics

30/09/2024			
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	442.921	442.921	442.921
À inclure/exclure:			
(i) Instruments hybrides	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	442.921	442.921	442.921
À exclure:			
(v) Dettes d'impôts différés	6.516	6.516	0
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-15.053	-15.053	0
(viii.b) Immobilisations incorporelles	0	-375	0
À inclure:			
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	0	0	-505
(xi) Droits de mutation	32.280	0	0
EPRA NAV	466.664	434.008	442.416
Nombre d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	70,75	65,80	67,07

30/09/2023			
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	444.763	444.763	444.763
À inclure/exclure:			
(i) Instruments hybrides	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	444.763	444.763	444.763
À exclure:			
(v) Dettes d'impôts différés	6.085	6.085	0
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-31.149	-31.149	0
(viii.b) Immobilisations incorporelles	0	-236	0
À inclure:			
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	0	0	5.735
(xi) Droits de mutation	32.407	0	0
EPRA NAV	452.106	419.463	450.498
Nombre d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	68,54	63,59	68,30

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY

(000 EUR)	30/09/2024			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	412.910	304.986	30.725	748.621
Actifs détenus en vue de la vente (+)	259	0	0	259
Projets de développement (-)	-5.539	0	0	-5.539
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	407.630	304.986	30.725	743.341
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.548	20.888	1.034	31.469
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	417.178	325.874	31.759	774.810
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	29.689	22.091	2.093	53.874
Charges immobilières ¹ (-)	-2.924	-996	-42	-3.962
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	26.766	21.096	2.051	49.912
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	194	127	144	465
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	26.960	21.222	2.195	50.377
EPRA NIY (%)	6,42%	6,47%	6,46%	6,44%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,46%	6,51%	6,91%	6,50%

(000 EUR)	30/09/2023			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	404.493	305.863	30.500	740.856
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	0
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	404.493	305.863	30.500	740.856
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	10.371	21.008	1.028	32.407
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	414.864	326.871	31.528	773.262
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	29.670	20.855	2.047	52.571
Charges immobilières ¹ (-)	-2.543	-811	-95	-3.448
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	27.127	20.044	1.952	49.123
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	283	103	257	642
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	27.410	20.147	2.208	49.765
EPRA NIY (%)	6,54%	6,13%	6,19%	6,35%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,61%	6,16%	7,00%	6,44%

1. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "charges immobilières" telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

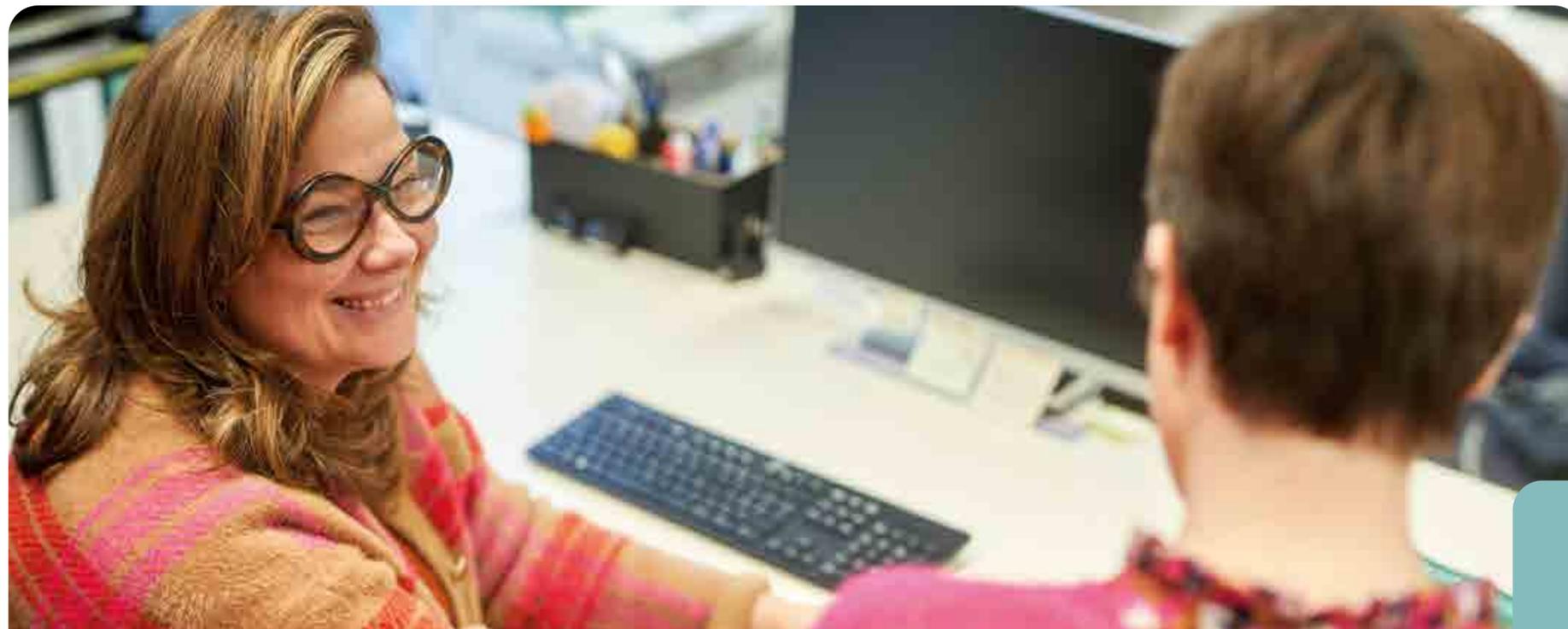
EPRA Vacancy Rate

(000 EUR)	30/09/2024			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	830	282	0	1.112
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	26.777	20.878	1.847	49.502
EPRA VACANCY RATE	3,10%	1,35%	0,00%	2,25%

(000 EUR)	30/09/2023			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	820	198	0	1.018
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	26.628	19.439	1.827	47.894
EPRA VACANCY RATE	3,08%	1,02%	0,00%	2,12%

Cette légère hausse du taux de vacance est principalement imputable aux éléments suivants :

1. En Belgique: légère hausse du taux de vacance liée à des départs dans les immeubles d'Hannut, de Gerpinnes et de La Louvière, en partie compensées par la cession de l'ensemble commercial de Jemappes, la cession prévue de l'immeuble vacant de Ghlin (et dont la vente est intervenue au cours du premier trimestre de l'exercice 2024/2025) et des relocations à Couillet et Genval;
2. En France: légère hausse du taux de vacance liée à des départs dans le site des Bouchardes à Crèches-sur-Saône et à Echirolles, en partie compensés par des relocations dans le même site des Bouchardes ainsi qu'à Saint-Aunès;
3. En Espagne: ce portefeuille est resté totalement occupé au cours de l'exercice écoulé.



Immeubles en construction ou en développement

30/09/2024							
(000 EUR)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m ²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT, DESTINÉS À LA LOCATION							
Cellules Retail Park Bellefleur - Couillet (BE)	1.698	3.900	234	5.832	Q2 2026/27	3.200	450
Galerie commerciale De Fré - Uccle (BE)	3.810	2.900	352	7.062	Q2 2026/27	4.100	500
Extension supermarché - Jambes (BE)	30						
30/09/2023							
(000 EUR)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m ²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT, DESTINÉS À LA LOCATION							
	0	0	0	0	0	0	0

Au cours de l'exercice écoulé, deux projets ont été transférés dans la rubrique des projets de développement, à savoir le redéveloppement de plusieurs cellules commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique) ainsi que le redéveloppement de la galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle (Belgique). Ces projets sont actuellement en phase de préparation de demande de permis; étape préalable à la réalisation des travaux. Cette rubrique enregistre également les premières dépenses liées à l'étude du projet d'extension d'un supermarché à Jambes (Belgique).



EPRA Cost Ratios

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-9.810	-8.895
Charges relatives à la location	-223	-223
Récupération de charges immobilières	766	956
Charges locatives et taxes non récupérées	-308	-312
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-15	-26
Frais techniques	-891	-1.131
Frais commerciaux	-498	-508
Charges et taxes sur immeubles non loués	-751	-339
Frais de gestion immobilière	-2.550	-2.495
Autres charges immobilières	-145	-161
Frais généraux	-5.196	-4.657
Autres revenus et charges d'exploitation	0	1
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-9.810	-8.895
Charges et taxes sur immeubles non loués	751	339
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-9.060	-8.556
REVENUS LOCATIFS BRUTS	53.345	51.322
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	18,39%	17,33%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	16,98%	16,67%

Les dépenses de maintenance (entretiens, petites réparations,...) effectuées dans les immeubles de placement sont à charge du résultat d'exploitation dès lors qu'elles ne sont pas source d'avantages économiques pour les biens considérés.

L'augmentation des EPRA Cost Ratios par rapport à l'exercice précédent résulte principalement de l'augmentation des frais généraux liée à la hausse des frais informatiques et à des frais non récurrents d'études d'opportunités d'investissement non concrétisées au terme de l'exercice écoulé.

EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	7.254	0
(2) Développements	118	1.090
(3) Immeubles en exploitation	2.876	1.014
- Espace locatif supplémentaire	0	9
- Espace locatif courant	2.803	710
- Incentives accordés aux locataires	73	295
TOTAL	10.248	2.104

Les EPRA Capex reprennent les dépenses d'investissements (travaux de rénovation, de redéveloppement, ...) effectués dans les immeubles de placement et qui sont portés à l'actif dès lors qu'elles sont créatrices de valeur et accroissent les avantages économiques escomptés pour les immeubles considérés.

Au cours de l'exercice 2023/2024, Ascencio a réalisé pour 3,8 millions EUR de travaux, correspondant principalement:

- à la rénovation de plusieurs toitures (1,6 million EUR), tant en Belgique (Bruges, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelaineau) qu'en France (Marsannay) et en Espagne (Madrid), dans le cadre de son programme pluriannuel d'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments;
- au réaménagement complet des espaces de travail de son siège social de Gosselies (Belgique) ainsi que l'amélioration technique de l'immeuble;
- à divers travaux liés à l'arrivée de nouveaux locataires.

Ascencio a en outre réalisé les travaux préparatoires de demandes de permis pour deux projets de redéveloppement au sein de son portefeuille belge à Uccle (Avenue de Fré) ainsi qu'à Couillet (retail park Bellefleur).

L'entièreté des dépenses d'investissement est réalisée par des entités détenues à 100% par Ascencio (il n'y a pas de joint-ventures).



EPRA LTV

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
À inclure:		
Emprunts auprès d'institutions bancaires	215.654	230.249
Commercial Papers	39.500	34.750
Medium Term Notes / Bonds	56.517	55.500
Dettes nettes	7.534	6.755
À exclure:		
Trésorerie	-3.070	-5.423
Dette nette (A)	316.134	321.831
À inclure:		
Immobilisations incorporelles	375	236
Immobilisations corporelles	963	49
Immeubles disponibles à la location	743.082	740.856
Projets de développement	5.539	0
Actifs détenus en vue de la vente	259	0
Actifs financiers	299	388
Total actifs de placement (B)	750.518	741.529
EPRA LTV (A/B)	42,1 %	43,4 %



Le calcul de l'EPRA LTV requiert que tous les actifs et passifs de "joint-ventures", de "material associates" ou de participations minoritaires soient consolidés proportionnellement. Or, l'entièreté des actifs et passifs est détenue à 100% par Ascencio.

g. Ascencio en bourse

L'ACTION ASCENCIO (ASCE) EST COTÉE SUR EURONEXT BRUXELLES DEPUIS 2007. ELLE EST REPRISE DANS LE BEL MID INDEX ET L'INDEX EPRA.

1. Sur base du cours de clôture au 30/09.

2. Sur base du cours de clôture au 30/09, par rapport à la valeur d'actif net IFRS par action.

3. 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.

4. Sur base du cours de clôture au 30/09.

5. Ratio de distribution calculé comme étant le rapport entre le montant de dividende distribué et le résultat corrigé au sens de l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

Chiffres-clés

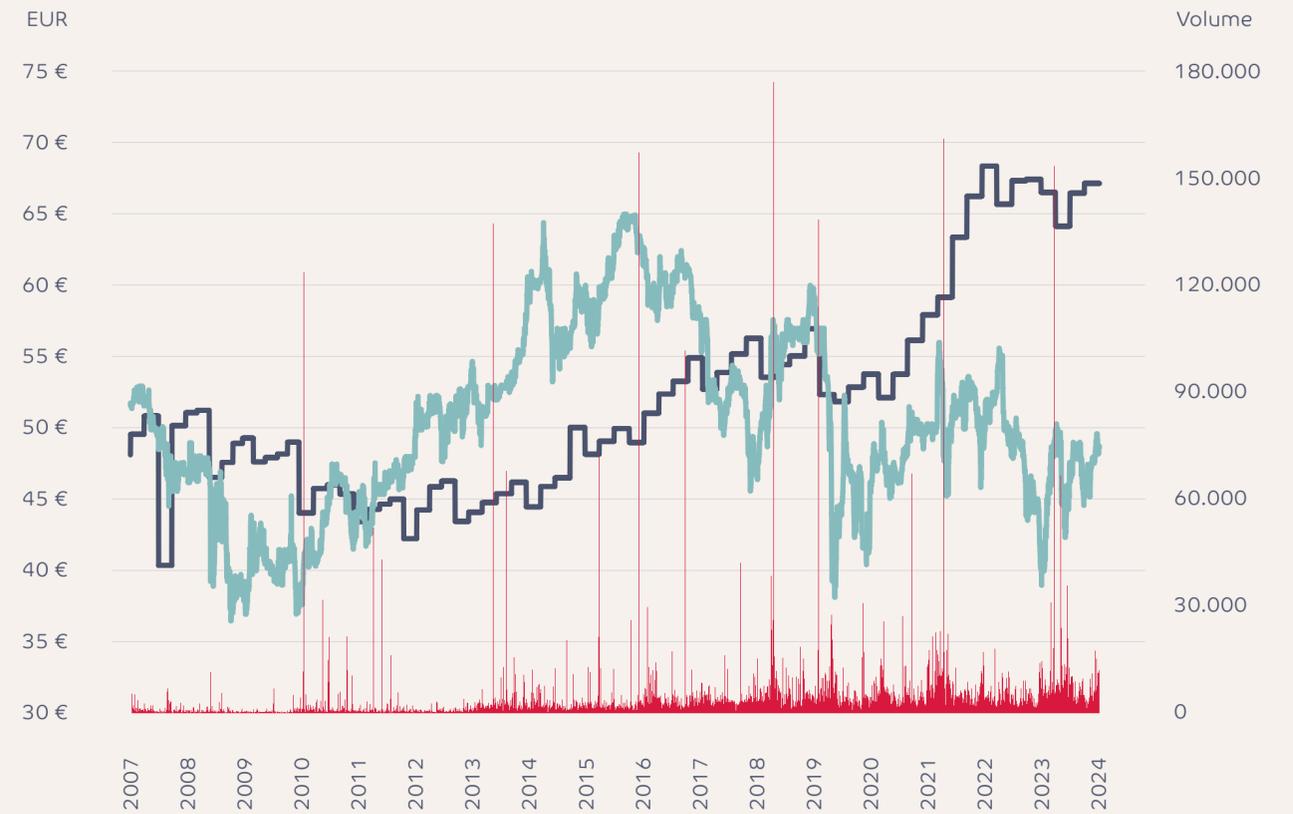
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Cours le plus haut (en EUR)	50,30	55,60	56,00
Cours le plus bas (en EUR)	39,00	40,20	45,25
Cours de clôture au 30/09 (en EUR)	48,65	41,30	50,70
Capitalisation boursière ¹ (000 EUR)	320.895	272.414	334.416
Valeur d'actif net IFRS par action (en EUR)	67,15	67,43	66,25
EPRA NTA par action (en EUR)	65,80	63,59	62,35
Prime (+) Décote (-) ²	-27,6%	-38,8%	-23,5%
Volume annuel	1.746.719	916.940	1.593.971
Vélocité	26,5%	13,9%	24,2%
Dividende brut par action (en EUR) ³	4,30	4,15	3,95
Rendement brut ⁴	8,8%	10,0%	7,8%
Ratio de distribution ⁵	79,1%	78,0%	76,8%

Évolution du total return index d'Ascencio par rapport au total return index des indices BEL 20 et EPRA retail europe



● Ascencio total return index ● BEL 20 total return index ● EPRA Retail Europe total return index

Évolution du cours, des volumes et de la valeur d'actif net (IFRS)



● Volume ● Cours de bourse ● VAN

Politique de dividende

OBLIGATION DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

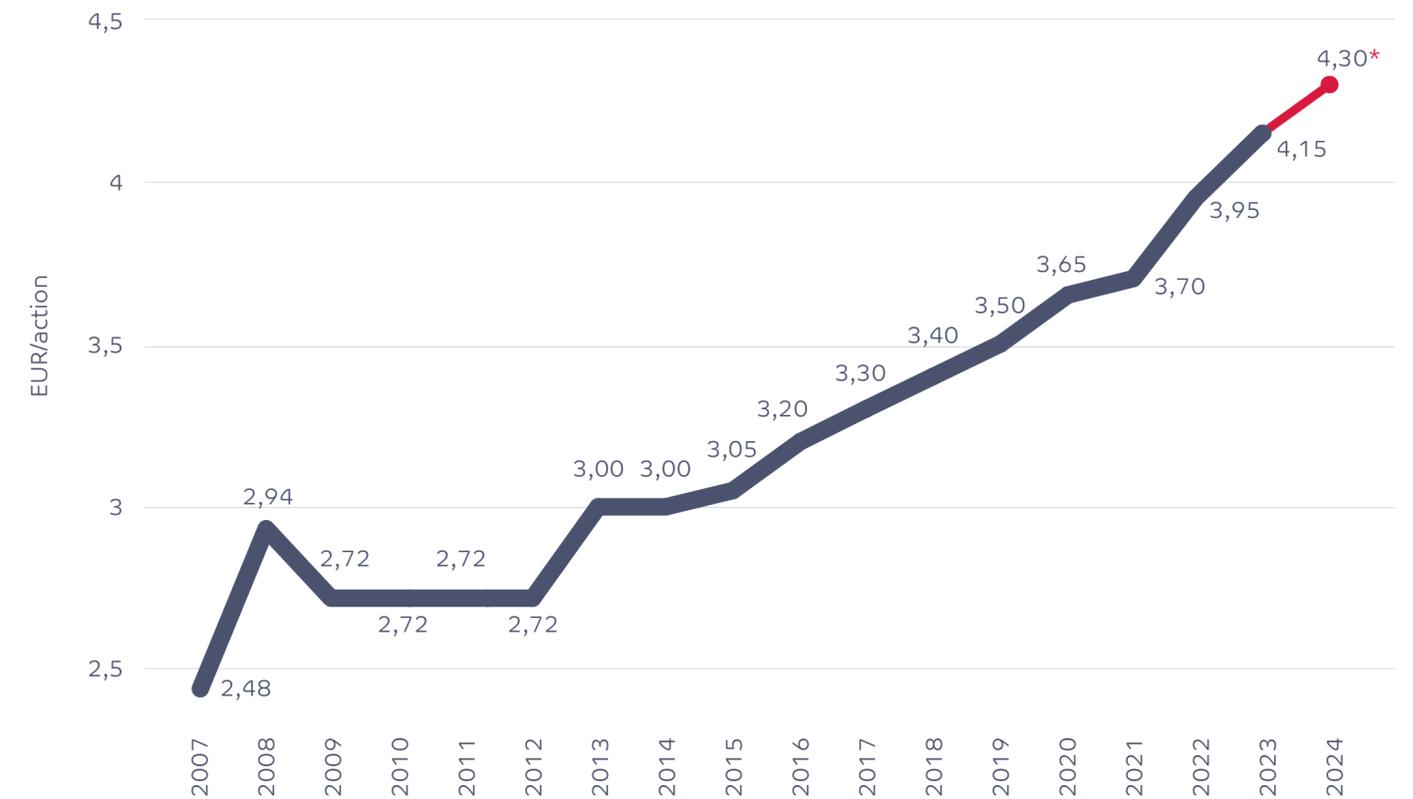
Conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR, les SIR ont l'obligation de distribuer au moins 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées. La diminution de la dette au cours de la période peut cependant être déduite du montant à distribuer.

DIVIDENDE

Il sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2025 la proposition de distribuer un dividende brut de 4,30 EUR par action.



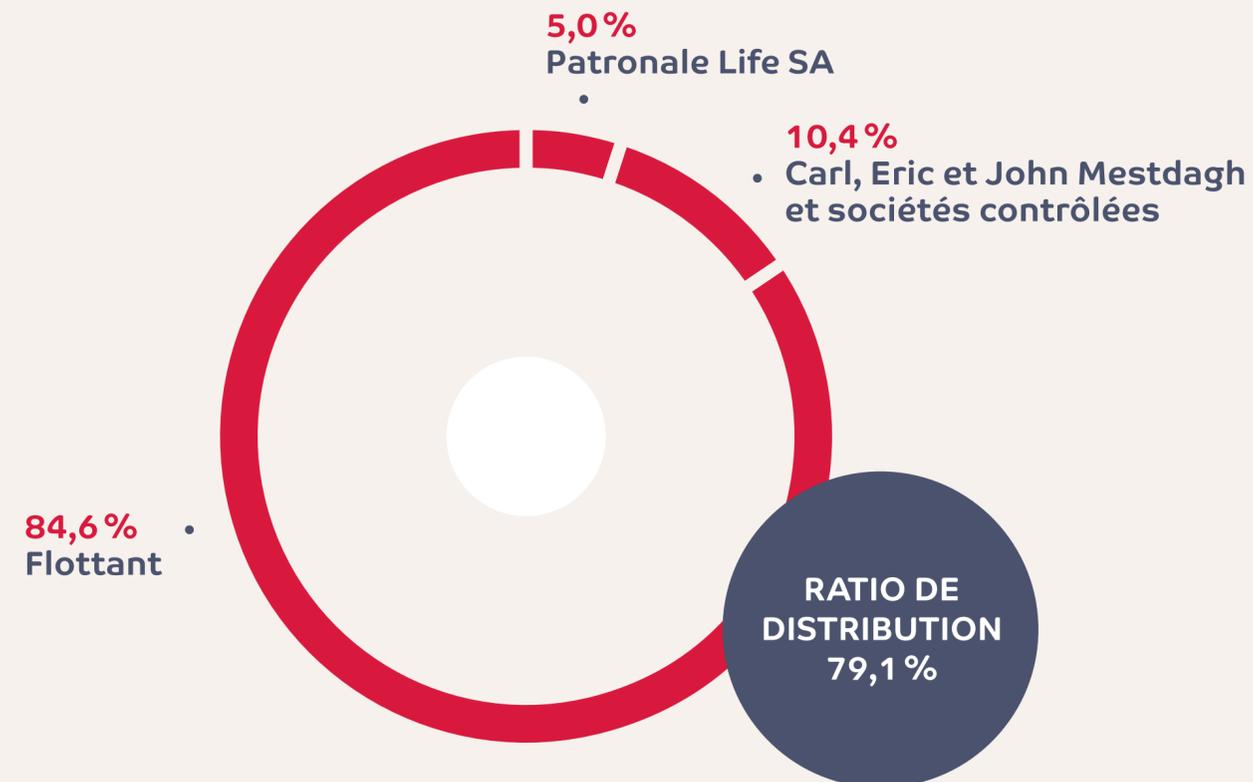
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION



* 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.

Actionnariat

L'actionnariat d'Ascencio se présente comme suit sur base des déclarations de transparence enregistrées au 30/09/2024 :



Agenda financier de l'actionnaire¹

Assemblée générale ordinaire 2023/2024	31 janvier 2025 (14h30)
Date de détachement du coupon (Ex date)	6 février 2025
Date d'enregistrement (Record date)	7 février 2025
Date de mise en paiement du dividende	10 février 2025
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2024	19 février 2025 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2025	21 mai 2025 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2025	13 août 2025 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2025	26 novembre 2025 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2024/2025	30 janvier 2026 (14h30)

¹. Ces dates sont sous réserve de modifications qui, le cas échéant, seront communiquées aux actionnaires par communiqué de presse ou sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

h. Perspectives

Bien que le contexte macro-économique semble offrir des perspectives de redressement à moyen terme, avec la stabilisation des niveaux d'inflation et la baisse entamée des taux d'intérêt, les incertitudes liées au contexte géopolitique continuent de peser sur la confiance des investisseurs et des consommateurs. De ce fait, le retour d'une dynamique de marché normale pourrait se faire attendre.

Dans ces conditions, Ascencio entend poursuivre sa stratégie d'optimisation de son portefeuille immobilier, avec une attention toute particulière à rester à l'écoute tant du marché que de ses locataires, en vue d'anticiper au mieux les évolutions de leurs besoins, ainsi qu'à continuer à dérouler l'exécution de ses projets ESG. C'est en effet le rôle des équipes immobilières de la Société, par l'analyse détaillée du portefeuille, de réaliser le potentiel de création de valeur qui y réside.

La poursuite d'une gestion financière prudente est aussi essentielle, de manière à préserver la bonne position de liquidité et de solvabilité dont bénéficie actuellement la Société en réalisant notamment, de manière proactive, du benchmarking auprès d'autres acteurs de marché.

En outre, forte de sa situation financière saine et solide, Ascencio reste attentive aux opportunités d'investissement qui pourraient se présenter, dans un marché toujours au ralenti mais présentant des perspectives intéressantes à moyen terme, pour autant que la situation des taux d'intérêt poursuive sa détente. Ascencio veillera cependant à respecter sa stratégie d'investissement en maintenant une approche sélective des dossiers sur un marché

d'immobilier commercial de niche (supermarchés et retail parks) qui suscite depuis quelques temps un intérêt accru des investisseurs.

Depuis son origine, cette stratégie adoptée par la Société de conduite attentive de ses activités et de prudence quant à ses investissements a fait ses preuves, résultant en la construction d'un portefeuille immobilier résilient et d'une structure bilantaire solide. En effet, même dans des périodes de crises successives telles que le marché a connu ces dernières années, la Société a pu délivrer des résultats en constante évolution positive et distribuer à ses actionnaires un dividende en hausse ininterrompue depuis 10 ans. La Société entend donc conserver cette approche et veiller au rendement global de ses actionnaires, ceux-ci ayant à maintes reprises manifesté leur confiance en la Société et ses fondamentaux.





Rapport financier



Table des matières

A · États financiers consolidés	166
Bilan consolidé	166
Compte de résultats consolidé	168
État du résultat global consolidé	169
Tableau consolidé des flux de trésorerie	170
État consolidé des variations des capitaux propres	171
Notes annexes aux états financiers consolidés	173
Note 1 : Informations générales et méthodes comptables	173
Note 2 : Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs	180
Note 3 : Gestion des risques financiers	182
Note 4 : Information sectorielle	185
Note 5 : Immobilisations incorporelles	189
Note 6 : Immeubles de placement	189
Note 7 : Autres immobilisations corporelles	195
Note 8 : Actifs financiers courants et non courants	195
Note 9 : Actifs détenus en vue de la vente	196
Note 10 : Catégories et désignation des instruments financiers	196
Note 11 : Créances commerciales courantes	198
Note 12 : Créances fiscales et autres actifs courants	199
Note 13 : Comptes de régularisation de l'actif	199
Note 14 : Capital social et primes d'émission	200
Note 15 : Dettes financières courantes et non courantes	200
Note 16 : Instruments financiers dérivés	203
Note 17 : Autres passifs financiers non courants	206
Note 18 : Passifs d'impôts différés	206
Note 19 : Dettes commerciales et autres dettes courantes	207
Note 20 : Comptes de régularisation du passif	207
Note 21 : Revenus locatifs	207
Note 22 : Charges relatives à la location	208
Note 23 : Récupération de charges immobilières	208
Note 24 : Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	209



Note 25 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	209
Note 26 : Frais techniques	209
Note 27 : Frais commerciaux	210
Note 28 : Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	210
Note 29 : Frais de gestion immobilière	210
Note 30 : Autres charges immobilières	211
Note 31 : Frais généraux	211
Note 32 : Autres revenus et charges d'exploitation	211
Note 33 : Résultat sur vente d'immeubles de placement	212
Note 34 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement	212
Note 35 : Revenus financiers	212
Note 36 : Charges d'intérêts nettes	213
Note 37 : Autres charges financières	213
Note 38 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	213
Note 39 : Impôts des sociétés	214
Note 40 : Résultat par action	215
Note 41 : Information relative aux parties liées	215
Note 42 : Rémunération des dirigeants	216
Note 43 : Filiales	217
Note 44 : Rémunération du commissaire	218
Note 45 : Droits et engagements hors bilan	218
Note 46 : Événements postérieurs à la date de clôture	218
B • Comptes statutaires abrégés	219
C • Rapport du commissaire	227
D • Lexique des indicateurs alternatifs de performance ("IAP")	232

a. États financiers consolidés

Bilan consolidé

ACTIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2024	30/09/2023
ACTIF			
I ACTIFS NON COURANTS			
B Immobilisations incorporelles	5	375	236
C Immeubles de placement	6	748.621	740.856
D Autres immobilisations corporelles	7	963	49
E Actifs financiers non courants	8	16.145	30.670
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		766.105	771.811
II ACTIFS COURANTS			
A Actifs détenus en vue de la vente	9	259	0
B Actifs financiers courants	8	926	867
D Créances commerciales	11	6.120	5.556
E Créances fiscales et autres actifs courants	12	3.035	2.505
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.070	5.423
G Comptes de régularisation	13	1.144	305
TOTAL ACTIFS COURANTS		14.553	14.657
TOTAL DE L'ACTIF		780.658	786.469

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2024	30/09/2023
CAPITAUX PROPRES				
I	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		442.921	444.763
A	Capital	14	38.659	38.659
B	Primes d'émission	14	253.353	253.353
C	Réserves		125.391	118.945
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		55.186	53.773
	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		21.680	22.803
	m. Autres réserves		48.526	42.369
D	Résultat net de l'exercice		25.517	33.806
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			442.921	444.763
PASSIF				
I	PASSIFS NON COURANTS		207.967	271.561
B	Dettes financières non courantes		196.391	262.670
	a. Etablissements de crédit	15	146.467	222.791
	c. Autres	15	49.924	39.879
C	Autres passifs financiers non courants	16-17	5.060	2.806
F	Passifs d'impôts différés	18	6.516	6.085
II	PASSIFS COURANTS		129.771	70.145
B	Dettes financières courantes		115.280	57.829
	a. Etablissements de crédit	15	64.763	3.079
	c. Autres	15	50.517	54.750
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	19	11.864	9.203
F	Comptes de régularisation	20	2.627	3.113
TOTAL DU PASSIF			337.738	341.706
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			780.658	786.469

Compte de résultats consolidé

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)		Note annexe	30/09/2024	30/09/2023
I	Revenus locatifs	21	53.345	51.322
III	Charges relatives à la location	22	-223	-223
RÉSULTAT LOCATIF NET			53.121	51.099
IV	Récupération de charges immobilières	23	766	956
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24	7.418	7.890
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	-7.726	-8.203
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-15	-26
RÉSULTAT IMMOBILIER			53.565	51.716
IX	Frais techniques	26	-891	-1.131
X	Frais commerciaux	27	-498	-508
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	28	-751	-339
XII	Frais de gestion immobilière	29	-2.550	-2.495
XIII	Autres charges immobilières	30	-145	-161
CHARGES IMMOBILIÈRES			-4.835	-4.633
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			48.730	47.083
XIV	Frais généraux	31	-5.197	-4.657
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	32	0	1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE			43.534	42.427
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	33	1	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	34	5.963	-745
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			49.498	41.682
XX	Revenus financiers	35	309	765
XXI	Charges d'intérêts nettes	36	-6.477	-6.157
XXII	Autres charges financières	37	-816	-685
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	38	-16.395	-1.543
RÉSULTAT FINANCIER			-23.379	-7.620
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			26.119	34.063
XXV	Impôt des sociétés	39	-602	-257
IMPÔTS			-602	-257
RÉSULTAT NET			25.517	33.806
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		40	3,87	5,13



État du résultat global consolidé

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		Note annexe	30/09/2024	30/09/2023
I	RÉSULTAT NET		25.517	33.806
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS		0	0
RÉSULTAT GLOBAL			25.517	33.806

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	5.423	4.356
Résultat de l'exercice	25.517	33.806
Résultat financier	7.283	6.842
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-300	0
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	364	342
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	10.993	2.416
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-5.963	745
+/- Variation des actifs financiers non courants	16.395	1.543
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	238	-85
+ Amortissements	119	24
+ Réductions de valeur	205	190
Variation du besoin en fonds de roulement	13	383
+/- Variation des créances commerciales	-769	-790
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-529	-212
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-839	12
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	2.635	1.154
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	-486	219
Impôts payés	-339	-347
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	43.533	43.442
- Acquisitions d'immeubles de placement	-7.061	0
- Autres investissements	-2.994	-2.104
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	-212
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-231	-38
+ Cessions d'immeubles de placement	-942	0
+ Cessions d'actifs financiers	8.333	5.283
- Acquisitions d'actifs financiers	-186	-6.048
- Cessions de passifs financiers	186	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-2.895	-3.120
Variation nette des dettes financières	-8.902	-6.719
Remboursement des dettes financières IFRS 16	-56	-52
Autres variations sur actifs et passifs financiers	624	413
Dividendes bruts payés	-27.373	-26.054
Charges financières décaissées	-7.283	-6.842
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-42.991	-39.255
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLOTURE DE L'EXERCICE	3.070	5.423

État consolidé des variations des capitaux propres

(000 EUR)			Réserves*			Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2022	38.659	253.353	29.973	-4.483	28.856	90.653	437.010
Distribution de dividendes						-26.054	-26.054
Affectation aux réserves			23.800	34.180	6.619	-64.599	0
Résultat net						33.806	33.806
Reclassification des réserves				-6.894	6.894		0
SOLDE AU 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.369	33.806	444.763

(000 EUR)			Réserves*			Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.369	33.806	444.763
Distribution de dividendes						-27.373	-27.373
Affectation aux réserves			620	660	5.152	-6.432	0
Résultat net						25.517	25.517
Reclassification des réserves			793	-1.783	990		0
Ajustement des réserves			0		15		15
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.680	48.526	25.517	442.921

* Réserves:

C.b.: Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers.

C.e.: Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

C.m.: Autres réserves.

**Reclassification des réserves de variations de juste valeur des immeubles vendus :**

- Durant l'exercice 2022/2023, aucune opération immobilière nécessitant une reclassification au sein de cette rubrique de réserve n'est intervenue.
- Durant l'exercice 2023/2024, Ascencio a procédé à la cession de son ensemble commercial de Je-mappes (Belgique), entraînant le reclassement de variations de valeur négatives précédemment comptabilisées pour un solde de 793 KEUR de la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" vers les "Autres réserves".

Reclassification des réserves de variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés :

- Durant l'exercice 2022/2023, Ascencio a reclassé de la "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" vers les "Autres réserves" un montant positif de 6.894 KEUR correspondant aux montants cumulés de variations de valeur historiques liées à plusieurs instruments dérivés de couverture de taux qui sont arrivés à échéance ou qui ont été liquidés au cours de l'exercice.
- Durant l'exercice 2023/2024, Ascencio a reclassé de la "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" vers les "Autres réserves" un montant positif de 1.783 KEUR correspondant aux montants cumulés de variations de valeur historiques liées à plusieurs instruments dérivés de couverture de taux qui sont arrivés à échéance ou qui ont été liquidés au cours de l'exercice.

Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1 • INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ascencio SA (ci-après dénommée "Ascencio SA" ou la "Société") est une SIR (Société Immobilière Réglementée) de droit belge dont le siège social est établi Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies (Belgique). Les états financiers consolidés de la Société au 30 septembre 2024 et couvrant la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024 ont été arrêtés par le conseil d'administration du 25 novembre 2024 d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale d'Ascencio SA.

Les chiffres de l'exercice précédent présentés couvrent la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023. Tous les montants exprimés sont en milliers d'euros sauf mention contraire.

BASES DE PRÉPARATION ET MÉTHODES COMPTABLES

A. BASES DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés sont établis conformément au référentiel comptable "*International Financial Reporting Standards*" ("IFRS") et des interprétations de l'"*International Financial Reporting Interpretations Committee*" ("IFRIC") publiées et effectives au 30 septembre 2024 qui ont été approuvées par 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 23 avril 2018, relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2023

- IFRS 17 Contrats d'assurance;
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance: Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives;
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2: Informations à fournir sur les méthodes comptables;
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: Définition des estimations comptables;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction;
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier "Pillar II" (applicables immédiatement - les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1^{er} janvier 2023).

Ces nouvelles normes et interprétations n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés.

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2023

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : Classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024);
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024);
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen);
- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2025, mais non encore adoptés au niveau européen);
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1 janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen);
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen);
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2026, mais non encore adoptés au niveau européen).

La Société est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus.

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en milliers d'euros. Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : les immeubles de placement¹, les immeubles détenus en vue de la vente, les actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction ainsi que les dettes financières non courantes comptabilisées en vertu de la norme IFRS 16.

Les principes de base appliqués pour l'établissement des comptes consolidés sont présentés ci-après.

C. BASE DE LA CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entité de façon à obtenir des avantages de ses activités;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient de l'entité détenue.

Les entreprises contrôlées par la Société sont consolidées selon la méthode de la consolidation globale. Cette dernière consiste à reprendre intégralement les composants inscrits à l'actif et au passif des entreprises consolidées, ainsi que les charges et produits, déduction faite des éliminations requises. La consolidation des filiales commence dès l'instant où Ascencio SA contrôle l'entité jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

¹. Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

D. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

La Société enregistre une immobilisation incorporelle lorsqu'elle acquiert un actif ayant les caractéristiques d'être non monétaire, identifiable et sans substance physique mais qui peut être détenu en vue de son utilisation sur plus d'une période comptable pour la production ou la fourniture de biens et de services, pour une location à des tiers ou à des fins administratives. Ce type d'immobilisation n'est pas destiné à être vendu dans le cours normal des affaires et doit être en mesure de fournir des avantages économiques futurs pour la Société.

Lors de son acquisition, l'immobilisation incorporelle est initialement évaluée à son coût, selon les règles applicables aux immobilisations corporelles. Ensuite, cette immobilisation fait l'objet d'une dépréciation de valeur calculée sur base d'un amortissement linéaire de son coût d'acquisition sur la période estimée de son utilisation, avec application d'un prorata d'amortissement correspondant au nombre de mois d'utilisation pour l'année au cours de laquelle l'investissement est effectué.

En ce qui concerne les logiciels informatiques acquis par la Société, le pourcentage annuel d'amortissement est fixé à 20 %.

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue, pour autant qu'elle corresponde à la durée probable d'utilisation, et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

Si des indices donnent à penser qu'une immobilisation incorporelle a subi une perte de valeur potentielle, sa valeur comptable sera comparée avec sa valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur sera comptabilisée.

L'immobilisation incorporelle sera éliminée du bilan de la Société lorsqu'elle est cédée ou que l'on n'attend plus d'avantages économiques futurs de son utilisation ou de sa cession.

E. IMMEUBLES DE PLACEMENT

IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Évaluation lors de la comptabilisation initiale

Les immeubles disponibles à la location sont initialement évalués à leur coût d'acquisition, y compris les frais de transaction liés à leur acquisition. Pour les immeubles acquis par voie de fusion, scission ou apport, les taxes dues sur les plus-values des sociétés absorbées sont comprises dans le coût d'acquisition.

Évaluation après la comptabilisation initiale

Après comptabilisation initiale, les immeubles disponibles à la location sont évalués à leur juste valeur.

Au terme de chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue les éléments suivants avec précision :

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les droits réels sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing immobilier à Ascencio SA et les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ainsi que le bien immobilier sous-jacent.

Les experts effectuent leur évaluation des valeurs d'investissement et des justes valeurs des immeubles disponibles à la location conformément aux normes nationales et internationales. La juste valeur, qui est calculée en réduisant la valeur d'investissement d'un montant estimé pour les frais de mutation, se définit comme la valeur la plus probable que l'on puisse raisonnablement obtenir entre parties de bonne volonté et bien informées dans des conditions de vente normales.

Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève :

- à 2,5 % (soit le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA (Belgian Asset Manager Association)) pour les immeubles situés en Belgique, tant pour les immeubles de valeurs supérieures que inférieures à 2,5 millions EUR. Depuis son origine, la Société considère en effet son portefeuille comme un ensemble, pouvant être aliéné en tout ou en partie. Cette considération est partagée par les experts immobiliers indépendants qui appliquent dès lors cette déduction forfaitaire de 2,5 %, quelles que soient les valeurs individuelles des immeubles du portefeuille belge, pour passer de leurs valeurs d'investissement à leurs justes valeurs ;
- de 1,8 % à 6,9 % pour les immeubles situés en France, soit le taux des frais de mutation applicables localement selon que l'immeuble est âgé de plus ou moins 5 ans ;
- de 0,5 % à 1,5 % pour les immeubles situés en Espagne, soit le taux moyen des frais de mutation applicable localement en fonction de leur localisation.

Pour certains de ses investissements immobiliers, Ascencio ne détient pas la pleine propriété mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une emphytéose ou d'autres droits de ce type. En vertu de la norme IFRS 16, Ascencio a comptabilisé au sein de la rubrique des immeubles disponibles à la location des actifs représentant les droits d'usage ("rights of use") détenus par la Société sur les immeubles concernés. Conformément à la norme et de manière similaire aux autres immeubles disponibles à location, ces actifs de droits d'usage sont valorisés à leur juste valeur réévaluée chaque trimestre par les experts immobiliers indépendants.

Tout ajustement ultérieur de juste valeur des immeubles disponibles à la location est ensuite enregistré en compte de résultats durant la période au cours de laquelle il est survenu et est ensuite affecté aux réserves indisponibles (rubrique "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers") lors de l'affectation des bénéfices.

Dépenses effectuées pour les travaux relatifs aux immeubles disponibles à la location

Les dépenses effectuées à l'occasion de travaux relatifs aux immeubles disponibles à la location sont portées à l'actif si elles sont sources de création de valeur en accroissant les avantages économiques escomptés liés à l'exploitation des immeubles considérés. Elles sont par contre à charge du résultat d'exploitation des immeubles si elles ne sont pas source d'avantages économiques supplémentaires.

Projets de développement

Les biens immobiliers en construction ou en développement destinés à être ajoutés au portefeuille des immeubles disponibles à la location sont enregistrés dans la rubrique des "projets de développement".

Les projets de développement sont initialement évalués au prix coûtant et ensuite à leur juste valeur, excepté pour les projets portant sur un immeuble enregistré précédemment dans la rubrique des "Immeubles disponibles à la location" et donc déjà évalué à sa juste valeur ; auquel cas celui-ci sera reclassé dans la rubrique des projets de développements mais continuera à être valorisé à sa juste valeur.

Si leur valeur de marché ne peut être établie de manière fiable, les projets de développement sont évalués au coût historique sous déduction des pertes de valeur durables, celles-ci étant enregistrées en compte de résultats sous le poste de variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer si un projet de développement initialement évalué au prix coûtant peut être réévalué à sa juste valeur :

- l'obtention des permis exécutoires et définitifs permettant d'entamer le développement ;
- la conclusion d'un contrat d'entreprise ;
- l'obtention du financement nécessaire ;
- un taux de prélocation supérieur à 50 %.

Le prix coûtant comprend le coût des travaux effectués, les coûts du personnel directement impliqué

dans le projet, chargé de la surveillance technique et de la gestion du projet, sur la base des heures de prestations, et les charges d'intérêts capitalisées jusqu'à la date de livraison, sur la base des charges d'intérêts directement imputables au projet de développement, et sur la base des taux d'intérêt effectifs moyens du Groupe en l'absence de financement spécifique du projet. À partir du moment où les critères mentionnés ci-avant sont rencontrés, la juste valeur des projets de développement est déterminée de manière identique à celle des immeubles disponibles à la location, étant entendu que le taux de capitalisation est adapté en fonction des risques de développement présents.

Les projets de développement sont transférés au portefeuille d'immeubles disponibles à la location à la date de leur achèvement technique, correspondant généralement à la date de réception provisoire des travaux de développement ou de redéveloppement.

Comptabilisation lors de la réalisation d'un immeuble

Lors de la réalisation d'un immeuble, les plus ou moins-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats sous la rubrique "XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement". Le cas échéant, l'abattement forfaitaire initial directement comptabilisé en fonds propres au moment de son acquisition (pour les biens acquis avant le 30 septembre 2016) est extourné et pris en compte dans le calcul de la plus ou moins-value réalisée.

Les commissions payées pour la vente d'immeubles, les frais de transaction et les obligations souscrites font partie intégrante du gain ou de la perte réalisée dans le cadre de la cession.

F. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements linéaires calculés sur base de leur durée d'utilité prévue et des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

Pourcentages d'amortissements annuels :

- Aménagements: 10%;
- Mobilier et matériel de bureau: 20%;
- Matériel informatique: 33%.

Si des indices donnent à penser qu'un actif a subi une perte de valeur potentielle, sa valeur comptable sera comparée avec sa valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur sera comptabilisée.

Au moment de la vente ou de la désaffectation d'autres immobilisations corporelles, leurs valeurs d'acquisition et les amortissements et/ou pertes de valeur y afférents sont supprimés du bilan et les plus ou moins-values réalisées sont enregistrées dans le compte de résultats.

G. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

La Société utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant du financement de ses activités.

Le traitement comptable des instruments financiers dérivés dépend de leur qualification ou non en tant qu'instrument de couverture ainsi que du type de couverture. Initialement, les produits dérivés sont comptabilisés à leur coût à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu; ce coût correspondant généralement à leur juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués à la juste valeur à la date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de l'application de la juste valeur sont immédiatement comptabilisés en compte de résultats, étant donné que la Société a choisi de ne pas appliquer le principe de comptabilité de couverture selon l'IFRS 9.

La juste valeur des instruments financiers dérivés est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme des actifs financiers si leur valeur est positive, et comme des passifs financiers si leur valeur est négative. Les dérivés dont l'échéance est supérieure à 12 mois sont repris dans les postes non-courants du bilan (actifs et/ou passifs), tandis que les autres produits dérivés sont repris dans le poste courant du bilan (actifs et/ou passifs).

H. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les actifs détenus en vue de la vente (provenant des immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur (déterminée par les experts immobiliers indépendants), conformément à l'IFRS 5.

I. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme. Dans la mesure où ils sont soumis à des variations de valeur négligeables, ils sont évalués à leur valeur nominale.

J. COMPTABILISATION, ÉVALUATION ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Au moment de leur acquisition, tout actif entrant au bilan de la Société est enregistré au coût ("at cost"), comprenant tant le prix d'acquisition que les frais et taxes afférents à l'opération d'acquisition. Ensuite, sauf pour les immeubles de placement, actifs détenus en vue de la vente et instruments financiers dérivés réévalués à leur juste valeur de marché, les autres actifs continuent à être enregistrés au coût, qu'il soit amorti linéairement ou déprécié en cas de perte de valeur durable. Ces pertes de valeur sont notamment enregistrées pour les créances commerciales faisant l'objet de réductions de valeur pour créances douteuses ou irrécouvrables.

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable de ses actifs afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif puisse avoir subi une perte de valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé. Un actif est déprécié lorsque sa valeur comptable est supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une Unité Génératrice de Trésorerie (UGT) est la valeur la plus élevée entre, d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et, d'autre part, sa valeur d'utilité.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution du goodwill affecté à l'UGT.

La Société apprécie, à chaque date de clôture, s'il existe une indication qu'une perte de valeur comptabilisée au cours de périodes antérieures est susceptible de ne plus exister ou d'avoir diminué. S'il existe une telle indication, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif et effectue, le cas échéant, une reprise de perte de valeur.

K. CAPITAUX PROPRES

Les instruments de capitaux propres émis par la Société sont comptabilisés à la valeur de la contrepartie reçue, nette des frais d'émission.

Les réserves comprennent les 3 rubriques principales suivantes :

- la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers", intégrant toutes les variations de juste valeur enregistrées sur le portefeuille d'immeubles de placement depuis leur acquisition ;
- la "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", reprenant toutes les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société depuis leur acquisition ;

- les "Autres réserves" reprenant le résultat reporté des exercices antérieurs non distribué accumulé par la Société.

Les dividendes ne sont sortis des capitaux propres qu'à l'issue de leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires. Ils sont alors enregistrés dans les autres dettes courantes de la Société.

L. EMPRUNTS PORTEURS D'INTÉRÊTS

Les emprunts porteurs d'intérêts sont valorisés à la valeur de la contrepartie reçue, diminuée des coûts directement imputables. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti, correspondant à leur valeur nominale diminuée du solde non amorti des coûts directement imputables à leur mise en place et augmentée des proratas d'intérêts courus non échus relatifs à ces emprunts. Ces emprunts sont enregistrés en dettes financières courantes ou non courantes en fonction du fait que leur date d'exigibilité soit inférieure ou supérieure à 12 mois à compter de la date de clôture de l'exercice. Ils sont en outre enregistrés en dettes vis-à-vis des établissements de crédit lorsqu'ils sont contractés auprès d'une contrepartie bancaire, tandis qu'ils sont enregistrés en dettes autres lorsque la contrepartie est plutôt de type institutionnelle (sociétés d'assurance, fonds de pension, ...).

Pour certains de ses investissements immobiliers, Ascencio ne détient pas la pleine propriété mais uniquement l'usufruit, par le biais d'une emphytéose ou d'autres droits de ce type. En vertu de la norme IFRS 16, Ascencio a comptabilisé au sein de la rubrique des dettes financières non courantes des passifs représentant la valeur des engagements de la Société de s'acquitter des redevances périodiques (emphytéotiques ou autres) relatifs aux immeubles concernés.

Ces passifs financiers, dont le remboursement est acté au fur et à mesure du paiement des redevances y relatives, génèrent des charges d'intérêts calculées sur base d'un taux d'intérêt effectif relatif à chaque contrat. Ils font l'objet d'une réévaluation périodique pour tenir compte non seulement du raccourcissement de la durée résiduelle de remboursement mais aussi de l'indexation annuelle des redevances périodiques. Ces variations de valeur sont enregistrées dans le même poste que celui des variations de valeur des immeubles auxquels ces contrats sont relatifs, à savoir en compte de résultats dans la rubrique des variations de juste valeur des immeubles de placement.

M. AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

Cette rubrique enregistre principalement la juste valeur négative des instruments financiers dérivés détenus par la Société ainsi que les garanties et cautionnements délivrés par les locataires dans le cadre de leur contrat d'occupation.

N. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées à leur coût amorti à la date du bilan conformément à l'IFRS 9.

O. PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation incluent les produits locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des immeubles et sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue. Les gratuités locatives et les *incentives* accordés aux clients sont reconnues en déduction des produits locatifs sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat). Cette reconnaissance étalée se fait en prenant pour contrepartie un compte de régularisation actif. Etant donné que ces gratuités sont également prises en compte par les experts immobiliers indépendants dans la détermination de la juste valeur des immeubles, ce compte de régularisation fait double emploi et est donc mis à zéro par le biais d'un "impairment" comptabilisé dans la rubrique des "Autres recettes et dépenses relatives à la location".

P. CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges locatives sont les dépenses incombant par nature aux locataires mais facturées directement au propriétaire. Ces charges font dès lors l'objet d'une refacturation aux locataires en vertu de leur contrat d'occupation. Cette récupération auprès des locataires est présentée séparément.

Les charges immobilières sont les dépenses incombant par nature au propriétaire, dans le cadre de la gestion de son patrimoine immobilier. Ces charges, reconnues au cours de l'exercice durant lequel elles sont encourues, peuvent être d'ordre :

- technique lorsqu'elles concernent des dépenses de maintenance, réparation ou entretien du portefeuille immobilier. Ces dépenses n'apportent pas de valeur supplémentaire au bien concerné et sont dès lors directement enregistrées dans le compte de résultats au moment de leur exécution ;
- commercial lorsqu'elles concernent des dépenses liées au marketing des sites ou à leur commercialisation avec l'aide d'agents immobiliers externes ;
- de gestion lorsqu'elles concernent le coût des équipes (internes ou externes) mises en place pour opérer la gestion locative, administrative et comptable du portefeuille immobilier.

Ces charges immobilières peuvent contractuellement, pour certaines, être récupérées par le biais d'une refacturation auprès des locataires. Cette récupération est présentée séparément dans la rubrique de "Récupération des charges immobilières".

Il est à noter que les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis.

Q. RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculées prorata temporis aux taux auxquels ceux-ci ont été contractés, ainsi que les flux de charges et revenus d'intérêts générés par les instruments financiers dérivés.

Les autres charges financières enregistrent principalement les commissions de réservation calculées sur les montants non tirés et les frais de mise en place relatifs à ces emprunts.

Les revenus financiers reprennent le résultat positif de la liquidation d'instruments financiers dérivés détenus par la Société.

R. IMPÔTS

L'impôt des sociétés reprend le montant d'impôts courant à verser relatif aux activités de l'exercice clôturé, au taux en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes. Il reprend également la réévaluation des dettes d'impôts différés, résultant des latences fiscales existantes au sein du portefeuille immobilier de la Société. Ces dettes d'impôts différés sont évaluées en fonction du taux d'imposition en vigueur dans les entités concernées à la date du bilan.

NOTE 2 • SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers et les établissements bancaires) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

En application des paragraphes 125 et suivants de l'IAS 1, la Société doit fournir des informations sur les hypothèses qu'elle formule pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitudes

relatives aux estimations à la fin de la période de reporting, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante. Ceci est principalement applicable à la juste valeur des immeubles de placement (selon IAS 40), à la juste valeur des instruments financiers dérivés (selon IFRS 9), ainsi qu'à la juste valeur des contrats de location-financement (selon IFRS 16).

Concernant les immeubles de placement, constituant la quasi-totalité (94 %) de l'actif de la Société, ils sont estimés à leur juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, sur base de principes et de méthodes de valorisation décrites dans la note 6 du présent rapport. Tenant compte d'un contexte macro-économique ayant connu beaucoup d'événements et d'évolutions au cours des dernières années (pandémie Covid-19, conflits au Moyen-Orient, inflation et taux d'intérêt fluctuants, ...), ayant entraîné un fort ralentissement des marchés à l'investissement et dès lors une raréfaction des références transactionnelles de marché, la détermination des évaluations immobilières a connu un facteur d'incertitude accrue. Les valorisations immobilières établies par les experts immobiliers indépendants doivent dès lors être prises en compte avec un plus grand degré de prudence, même si celles-ci restent la base de valorisation des actifs immobiliers de la Société. Les marchés boursiers, étant quant à eux significativement influencés par les grandes tendances macro-économiques (inflation, taux d'intérêt,...) au-delà de la situation spécifique de la Société et de son portefeuille, peuvent refléter des valorisations boursières assez différentes des valorisations intrinsèques des sociétés immobilières ; phénomène qui est constaté pour un secteur de l'immobilier étant actuellement fortement décoté par rapport à la valorisation individuelle de ses actifs. Dans le cadre du processus de valorisation trimestrielle de ses actifs, Ascencio procède à une analyse détaillée des hypothèses prises par les experts et confronte celles-ci à sa propre expérience du terrain, ce qui lui permet de se conforter quant aux niveaux de valorisations obtenues. Au cours des derniers exercices, Ascencio a procédé à quelques arbitrages au sein de son portefeuille, permettant là-aussi de confronter ses valeurs comptables avec les valeurs de marché de ses immeubles. Ces arbitrages n'ont jamais fait apparaître d'écarts significatifs entre ces valeurs.

Concernant les instruments financiers dérivés sur taux d'intérêt détenus par la Société, leur juste valeur représente le montant estimé qu'Ascencio recevrait ou paierait pour clôturer sa position sur ces instruments à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt *spot* et *forward* en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties. La juste valeur des instruments de couverture de taux est calculée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis (cfr. Notes 3 et 16 pour informations complémentaires et analyses de sensibilité). Ces valorisations font cependant l'objet de vérifications régulières par le conseiller financier de la Société, sur base de l'information de marché, notamment lors de la prise de décision d'acquisition de nouveaux instruments financiers dérivés ou de restructurations d'instruments financiers dérivés déjà détenus dans le portefeuille de la Société.

Concernant les actifs et passifs financiers enregistrés conformément à la norme IFRS 16 sur les contrats de location-financement conclus par la Société, pour lesquels celle-ci ne détient pas la pleine propriété mais uniquement une emphytéose, un usufruit ou d'autres droits de ce type, la détermination de leurs justes valeurs est réalisée respectivement sur base des expertises immobilières et sur base d'une méthodologie de calcul appliquée par la Société. Concrètement, la Société comptabilise d'une part des actifs financiers ("rights of use") représentant les droits de jouir des actifs concernés pendant une durée limitée, dont la juste valeur est déterminée par les experts immobiliers indépendants en actualisant les bénéfices futurs à percevoir par la Société découlant de ces droits (sur base de paramètres immobiliers tels que des taux de capitalisation). La Société comptabilise d'autre part des passifs financiers représentant les flux de trésorerie futures à verser par la Société (en tant qu'emphytéote, usufruitier, ...) aux nus-propriétaires pour bénéficier de la jouissance de ces droits, dont la juste valeur est déterminée par la Société sur base d'une méthode d'actualisation de ces flux de trésorerie futurs (sur base de paramètres financiers tels que des taux d'actualisation, des spreads reflétant les risques débiteurs, ...). Il est à noter que, concernant la valorisation des passifs financiers mentionnés ci-dessus, celle-ci est calculée au démarrage du contrat sur base de paramètres de marché en vigueur à cette date. Ces passifs font ensuite l'objet de réévaluations au fil du temps calculées sur base de ces paramètres de marché d'origine ; même si ceux-ci ont connu depuis lors des fluctuations importantes.

NOTE 3 • GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques financiers auxquels la Société est confrontée sont également décrits dans la section "Facteurs de risque" du rapport annuel.

STRUCTURE DE LA DETTE ET RATIO D'ENDETTEMENT

La structure de la dette au 30/09/2024 est décrite à la Note 15.

Le ratio d'endettement de la Société doit être maintenu en dessous du maximum autorisé pour les SIR (65 %) conformément à l'article 23 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018. En outre, l'article 24 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où le ratio d'endettement consolidé dépasserait 50 %.

Au 30/09/2024, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 s'élève à 42,8 % au niveau consolidé et à 42,7 % au niveau statutaire.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 31 janvier 2025 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, autour de 46,5 % au niveau consolidé.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 30/09/2024, 70,8 % des dettes financières sont à taux flottant et sont donc exposées à l'évolution des taux d'intérêt. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Ascencio a revu au cours de l'exercice écoulé sa stratégie de couverture des taux d'intérêt. En substance, la Société mène désormais une politique qui vise à sécuriser les taux d'intérêt, par le biais de contrats d'échanges de taux ("Interest Rate Swap" - "IRS") ou d'options ("CAP" ou "FLOOR"), sur un horizon de 7 ans, à des niveaux définis sur base de fourchettes ("Range") fixées individuellement pour chaque année de cet horizon (allant de 85 % - 100 % pour les premières années à 0 % - 25 % pour les dernières années).

Les instruments financiers dont dispose Ascencio afin de couvrir le risque de taux d'intérêt sont décrits à la Note 16.

Sur la base de l'endettement financier total au 30/09/2024 hors IFRS 16 (soit 306,3 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 292,5 millions EUR, représentant 95,5 % de l'endettement total, est couverte contre les risques de hausse de taux d'intérêt en étant constituée de financements à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de l'endettement, soit 13,8 millions EUR reste à taux variable.

En vue de sécuriser les niveaux de couverture sur l'horizon recherché en vertu de sa stratégie, Ascencio conclut des contrats de couverture de taux (IRS et CAP) avec départ différé pour des périodes allant jusqu'à 2031. Le détail des contrats conclus est repris à la Note 16.

Sur base des couvertures mises en place (IRS), de la structure et du niveau de l'endettement financier au 30/09/2024, l'impact d'une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières estimée à 0,1 million EUR sur l'exercice 2024/2025.

Le ratio de couverture² de la Société est de 95,5 % au 30/09/2024 et, sur base du niveau d'endettement financier prévisionnel à périmètre constant (c'est-à-dire sans opération d'acquisition ou de cession), est conforme aux objectifs prévus sur les 7 années d'horizon de couverture.

Les instruments de couverture mis en place ne répondant pas aux critères de la comptabilité de couverture selon l'IFRS 9, la variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture est comptabilisée en compte de résultats.

Au cours de l'exercice 2023/2024, l'écoulement de la période de couverture des instruments actifs et l'évolution de la courbe des taux d'intérêt se sont traduits pour Ascencio par une variation négative de -16,4 millions EUR de la juste valeur des instruments financiers de couverture. Au 30/09/2024,

². Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport financier.

ces contrats ont une valeur nette positive de 15,1 millions EUR qui représente l'encaissement dont la Société bénéficierait si elle décidait de mettre fin à ces contrats.

Une simulation indique qu'une baisse de 100 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 13,56 millions EUR, correspondant à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES MARGES DE CRÉDIT

Le coût moyen de l'endettement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et sur les marchés financiers. Ces marges évoluent en fonction de la situation économique globale mais également en fonction des réglementations applicables au secteur bancaire. Le risque de renchérissement du coût moyen de l'endettement suite à une hausse des marges bancaires se présente notamment lors du renouvellement ou de la mise en place de lignes de crédit.

L'augmentation des marges de crédit conduirait à une augmentation des charges financières. Une simulation indique qu'une hausse de 10 points de base des marges de crédit se traduirait par une charge supplémentaire (monétaire) de 0,3 million EUR.

Afin de limiter ce risque, la Société répartit dans le temps la maturité de ses financements et diversifie ses sources de financement, tant au niveau des contreparties que des types de financement.

RISQUE DE LIQUIDITÉ FINANCIÈRE

Ascencio est exposée à un risque de liquidité lié au renouvellement de ses financements arrivant à échéance ou pour tout supplément de financement nécessaire pour remplir ses engagements. La Société pourrait également être confrontée à ce risque dans le cas de la résiliation de ses contrats de financement.

En cas de survenance d'une de ces situations, la Société pourrait être contrainte de mettre en place de nouveaux financements à un coût plus élevé ou de vendre certains actifs dans des conditions non optimales.

Afin de limiter ce risque, Ascencio diversifie ses sources de financement. La Société se finance actuellement par crédits bancaires auprès d'une dizaine de banques belges, françaises et hollandaise formant un pool diversifié, ainsi que par émissions de Commercial Papers, de Bonds et de Medium Term Notes, ces derniers types de financement faisant plutôt appel à des investisseurs institutionnels qu'à des institutions bancaires :

- Au 30/09/2024, Ascencio dispose de 368,0 millions EUR de lignes de crédit auprès de quatre institutions financières belges, de deux banques françaises et une banque hollandaise, utilisables sous forme d'avances à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2025 à 2031. Ascencio dispose au 30/09/2024 d'un solde non utilisé de 158,3 millions EUR sur ces lignes de crédit, dont 39,5 millions EUR sont cependant réservés comme back-up des émissions en cours de Commercial Papers.
- Ascencio dispose encore d'un crédit d'investissement auprès d'une banque française sur un actif détenu en France.
- Afin de diversifier ses sources de financement et d'en réduire le coût, Ascencio dispose d'un programme de Commercial Papers d'un montant de maximum 100,0 millions EUR. Au 30/09/2024, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 39,5 millions EUR (Commercial Papers) et à hauteur de 30,5 millions EUR pour des émissions à long terme (Medium Term Notes). Concernant ces dernières, la tranche de 20 millions EUR qui arrivait à échéance en mars 2024 a entièrement été renouvelée par l'émission de deux nouvelles tranches de 10 millions EUR chacune pour une durée moyenne de 3 ans. Afin de couvrir le risque de non-renouvellement des Commercial Papers émis à court terme, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe, d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de Commercial Papers. Ascencio bénéficie en outre de financement par dettes obligataires pour un montant total de 25 millions EUR, structurées en trois tranches réparties comme suit: 10 millions EUR à échéance mars 2025, 5 millions EUR à échéance mars 2026 et 10 millions EUR à

échéance mars 2027. Ce financement, réalisé à taux fixe et d'une durée moyenne résiduelle de 1,5 an, permet à Ascencio de réduire encore la pondération de dettes bancaires au sein de sa structure de financement.

Au 30/09/2024, le montant nominal total des financements contractés (hors IFRS 16) dont bénéficie la Société s'élève à 425,0 millions EUR (dont 306,3 millions EUR utilisés au 30/09/2024), dont l'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit :

- 2024/2025: 75,6 millions EUR
- 2025/2026: 80,6 millions EUR
- 2026/2027: 70,9 millions EUR
- 2027/2028: 88,0 millions EUR
- 2028/2029: 35,0 millions EUR
- 2029/2030: 45,0 millions EUR
- 2030/2031: 20,0 millions EUR
- 2031/2032: 10,0 millions EUR

RISQUE DE CONTREPARTIE FINANCIÈRE

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.

Afin de limiter ce risque, Ascencio veille à diversifier ses relations bancaires. Au 30/09/2024, la Société est en relation d'affaires avec différentes banques :

- pour les financements bancaires, les banques contreparties sont, par ordre alphabétique, ABN-AMRO, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Nord Europe, CBC et ING.
- pour les instruments de couvertures de taux, les banques contreparties sont, par ordre alphabétique, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC, ING et Natixis.

RISQUE LIÉ AUX OBLIGATIONS CONTENUES DANS LES CONTRATS DE FINANCEMENT

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où elle ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants). Ces engagements, qui portent notamment sur des niveaux de ratio d'endettement maximum, de valeur minimum du portefeuille immobilier, de montant maximum de dettes financières sécurisées et de proportion minimum de couverture de charges d'intérêts par le résultat opérationnel, sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits. Ces ratios font l'objet d'une surveillance régulière de la part de la Société et d'un reporting sur base semestrielle aux établissements de crédit concernés. Au 30/09/2024, tous les ratios sont respectés avec des marges importantes ne laissant dès lors pas présager un imminent dépassement.

En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut grave et durable visée par ces contrats. Une situation de défaut matériel relative à un contrat pourrait en effet mener à une situation de défaut sur d'autres contrats comportant une clause dite d'accélération (clauses de "cross-default/cross-acceleration"); cette clause impliquant qu'un défaut sur un contrat entraînerait, outre le remboursement de ce crédit, une obligation de remboursement anticipé d'autres contrats. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans un futur prévisible, le risque de non-res-

pect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

Afin de limiter ce risque, Ascencio négocie avec ses contreparties des niveaux de "covenants" compatibles avec ses estimations prévisionnelles et suit régulièrement l'évolution du niveau des "covenants".

En cas de remboursement anticipé, forcé ou non, d'un contrat de financement, des indemnités de rupture sont contractuellement prévues au bénéfice des établissements financiers concernés. Ces indemnités sont en général calculées sur les montants en cours d'utilisation sur base d'une formule dépendant de la situation de marché des taux d'intérêt (par rapport au taux du crédit concerné) et du coût de remploi par la banque des fonds remboursés dans d'autres opportunités de placement.

Si un contrat de financement devait être remis en cause, la Société devrait mettre en place un autre financement à un coût potentiellement plus élevé.

RISQUE DE CHANGE

Ascencio réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Ses financements sont tous fournis en euros. Ascencio n'est donc pas soumise à un risque de change.

NOTE 4 • INFORMATION SECTORIELLE

Ascencio est spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes.

Ascencio est active en Belgique, en France et en Espagne.

Au 30/09/2024, les immeubles commerciaux représentent 99,2 % de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Le solde est composé d'un bien immobilier à usage mixte de bureaux et entrepôts de 7.638 m², de 2 appartements et d'une surface de bureaux.

Au 30/09/2024, les immeubles disponibles à la location situés en Belgique représentent 54,4 % de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 40,7 % et ceux situés en Espagne 4,1 %. En outre, les projets de développement, situés exclusivement en Belgique, représentent 0,7 % du portefeuille total des immeubles de placement.

En application de la norme IFRS 8, les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés :

- Belgique : immeubles situés en Belgique ;
- France : immeubles situés en France ;
- Espagne : immeubles situés en Espagne.

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne de la Société fourni à la direction générale (cfr. "Section Déclaration de gouvernance d'entreprise, le Management"). Les méthodes comptables en note annexe 1 sont utilisées pour le reporting interne et dès lors pour le reporting sectoriel présenté ci-dessous.

Tous les produits proviennent de clients externes.

Tous les actifs détenus en France et en Espagne sont des immeubles à usage commercial.

Au 30/09/2024, quatre locataires représentent plus de 5 % des revenus locatifs consolidés :

- Intermarché : 18,1 % (vs 9,7 % au 30/09/2023) ;
- Grand Frais : 8,6 % (vs 8,3 % au 30/09/2023) ;
- Brico : 7,2 % (vs 6,3 % au 30/09/2023) ;
- Carrefour : 5,8 % (vs 5,5 % au 30/09/2023).



(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
I Revenus locatifs	29.831	28.638	21.538	20.608	1.975	2.076	0	0	53.345	51.322
III Charges relatives à la location	-92	-26	-131	-197	0	0	0	0	-223	-223
RÉSULTAT LOCATIF NET	29.739	28.612	21.407	20.410	1.975	2.076	0	0	53.121	51.099
IV Récupération de charges immobilières	490	739	257	211	20	6	0	0	766	956
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.178	4.357	3.031	3.395	209	139	0	0	7.418	7.890
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.475	-4.655	-3.026	-3.408	-225	-139	0	0	-7.726	-8.203
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	163	121	-33	58	-144	-205	0	0	-15	-26
RÉSULTAT IMMOBILIER	30.095	29.174	21.636	20.665	1.835	1.877	0	0	53.565	51.716
IX Frais techniques	-747	-998	-98	-114	-45	-18	0	0	-891	-1.131
X Frais commerciaux	-379	-311	-119	-73	0	-123	0	0	-498	-508
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-683	-228	-68	-28	0	-83	0	0	-751	-339
XII Frais de gestion immobilière	-1.660	-1.627	-865	-856	-26	-12	0	0	-2.550	-2.495
XIII Autres charges immobilières	-90	-117	-52	-41	-3	-2	0	0	-145	-161
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.559	-3.282	-1.203	-1.113	-73	-238	0	0	-4.835	-4.633
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	26.536	25.893	20.433	19.552	1.761	1.639	0	0	48.730	47.083
XIV Frais généraux	-3.606	-3.268	-1.337	-1.260	-253	-129	0	0	-5.197	-4.657
XV Autres revenus et charges d'exploitation	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1



(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.931	22.626	19.095	18.292	1.508	1.510	0	0	43.534	42.427
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7.075	8.012	-1.167	-8.407	55	-350	0	0	5.963	-745
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	30.007	30.638	17.928	9.885	1.563	1.160	0	0	49.498	41.682
XX Revenus financiers	0	0	0	0	0	0	309	765	309	765
XXI Charges d'intérêts	0	0	0	0	0	0	-6.477	-6.157	-6.477	-6.157
XXII Autres charges financières	0	0	0	0	0	0	-816	-685	-816	-685
XXIII Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	0	0	-16.395	-1.543	-16.395	-1.543
RÉSULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	-23.379	-7.620	-23.379	-7.620
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	30.007	30.638	17.928	9.885	1.563	1.160	-23.379	-7.620	26.119	34.063
IMPÔTS	89	-4	-691	-253	0	0	0	0	-602	-257
RÉSULTAT NET	30.096	30.634	17.237	9.631	1.563	1.160	-23.379	-7.620	25.517	33.806



(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Immobilisations incorporelles	219	236	141	0	15	0	0	0	375	236
Immeubles de placement	412.910	404.493	304.986	305.863	30.725	30.500	0	0	748.621	740.856
Autres immobilisations corporelles	963	49	0	0	0	0	0	0	963	49
Autres actifs non courants	15.922	30.353	9	9	215	309	0	0	16.145	30.670
Actifs courants	8.175	6.619	5.966	7.802	413	236	0	0	14.553	14.657
TOTAL DE L'ACTIF	438.189	441.750	311.102	313.674	31.367	31.045	0	0	780.658	786.469

NOTE 5 • IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	236	24
Acquisitions	231	212
Amortissements	-92	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	375	236

La rubrique des immobilisations incorporelles regroupe exclusivement les frais liés à l'acquisition et à l'implémentation du nouveau système de gestion locative et comptable Adfinity. Ces frais ont été accumulés à leur coût dans ce poste d'actif et font, depuis la mise en production de l'outil, l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilisation estimée du système.

NOTE 6 • IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Immeubles disponibles à la location	743.082	740.856
Projets de développement	5.539	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	748.621	740.856

A. IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	740.856	738.612
Investissements	2.994	1.702
Acquisitions	7.254	0
Transfert du compte projets de développement	0	723
Transfert vers le compte projets de développement	-6.368	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	-259	0
Cessions	-8.289	0
Variation de juste valeur	6.894	-181
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	743.082	740.856

L'évolution de la juste valeur des immeubles disponibles à la location reflète les investissements et les désinvestissements réalisés durant l'exercice, ainsi que la variation de juste valeur de marché de ces immeubles.

Investissements, acquisitions et cessions de l'exercice:

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

- l'acquisition de 3 cellules commerciales d'une surface totale de près de 3.000 m² dans le retail park Bellefleur à Couillet (Belgique), pour une valeur immobilière de 7,0 millions EUR, via la reprise de 100 % des parts de la société Holdtub SRL. Ces cellules, récemment redéveloppées, sont entièrement occupées par des enseignes de premier plan. Cette acquisition a permis à Ascencio de consolider sa position dans une zone commerciale jouissant d'un franc succès depuis plus de 10 ans;
- la cession de son ensemble commercial de Jemappes (Belgique) d'une surface de près de 10.000 m², pour un montant brut de 8,55 millions EUR. Cette cession est intervenue dans le cadre du processus continu de réévaluation stratégique du portefeuille immobilier;

- la signature d'un compromis de vente portant sur son site de Ghlin en Belgique (2.000 m²), lequel nécessitait un repositionnement complet et sortait du cadre de la stratégie d'investissement de la Société. Cette opération, d'un montant de 0,4 million EUR, est intervenue au cours du premier trimestre 2024/2025.

En termes d'investissements au sein de son portefeuille d'immeubles disponibles à la location, Ascencio a réalisé pour 3,8 millions EUR de travaux, correspondant principalement à :

- la rénovation de plusieurs toitures (1,6 million EUR), tant en Belgique (Bruges, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelineau) qu'en France (Marsannay) et en Espagne (Madrid), dans le cadre de son programme pluriannuel d'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments ;
- le réaménagement complet des espaces de travail de son siège social de Gosselies (Belgique) ainsi que l'amélioration technique de l'immeuble ;
- divers travaux liés à l'arrivée de nouveaux locataires.

Transfert vers la rubrique "Projets de développement" :

La Société a transféré au cours de l'exercice écoulé plusieurs unités commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique) ainsi que sa galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle (Belgique) de la rubrique des immeubles disponibles à la location vers celle des projets de développement ; ces actifs étant concernés par des programmes de redéveloppement pour lesquels des demandes de permis sont en cours de préparation.

Variation de valeur :

Globalement, la valeur des immeubles disponibles à la location a légèrement augmenté durant l'exercice (+6,9 millions EUR / +0,9%), par rapport à une baisse de -0,2 million EUR (-0,02%) constatée durant l'exercice précédent. Par pays, la valeur évolue positivement en Belgique (+6,9 millions EUR / +2,0%) du fait de la forte hausse des loyers qui y est constatée ainsi qu'en Espagne (+0,1 million EUR / +0,2%) ; tandis qu'elle baisse pour le portefeuille français (-1,1 million EUR / -0,38%) de par quelques corrections à la hausse des rendements pratiqués par les experts immobiliers indépendants. Dans un contexte de taux d'intérêt toujours élevés, cette augmentation globale des valeurs illustre la solidité des valeurs de marché du portefeuille immobilier d'Ascencio.

Immeubles détenus en leasing :

La Société ne possède pas d'immeubles détenus en leasing au 30/09/2024.

B. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	320
Investissements	0	402
Transfert aux immeubles disponibles à la location	0	-723
Transfert des immeubles disponibles à la location	6.368	0
Variation de juste valeur	-829	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	5.539	0

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

Au cours de l'exercice 2023/2024, Ascencio a, comme déjà indiqué ci-dessus, transféré au sein de cette rubrique plusieurs unités commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique) ainsi que sa galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle (Belgique); ces projets étant actuellement en phase de préparation des demandes de permis. Cette rubrique enregistre en outre les premières dépenses effectuées sur le projet d'extension du supermarché de Jambes (Belgique).

VALORISATION À LA JUSTE VALEUR

Les immeubles de placement et les projets de développement sont valorisés à la juste valeur au 30/09/2024 par les experts indépendants (CBRE, Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield). La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur avec droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus, de laquelle est déduit un pourcentage d'abattement pour frais de mutation (cfr. note 1.E).

Tous les immeubles de placement ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie de niveau 3 sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux:

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs;
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1;
- Niveau 3 : données non-observables;

Au cours de l'exercice 2023/2024, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

MÉTHODES DE VALORISATION UTILISÉES

Deux méthodes de valorisation sont principalement utilisées par les experts immobiliers indépendants d'Ascencio pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille : la méthode de "*Term and Reversion*" et la méthode de capitalisation dite "*Hardcore*". De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m² pour vérifier de la raisonnable des valeurs obtenues par la méthode principale utilisée. Pour les projets de développement, la méthodologie appliquée est basée sur une étude de faisabilité de projet, permettant de déterminer la valeur foncière sur base des valeurs d'entrée et de sortie liées à la réalisation dudit projet. Le choix de la méthode utilisée est propre à chaque expert, en fonction de sa politique interne, et peut notamment dépendre du type d'actif évalué, de sa situation locative ou de sa localisation.

Selon la méthode de "*Term and Reversion*", celle-ci étant en fait basée sur une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés ("*Discounted cash-flows*"), la méthode estime d'abord la valeur actuelle des revenus générés par le contrat d'occupation en cours jusqu'à son terme, tenant compte d'une hypothèse d'inflation, et calcule ensuite la valeur résiduelle par une capitalisation à perpétuité de la valeur locative estimée (VLE); déduction faite d'une hypothèse de coût des travaux nécessaires à la poursuite de l'exploitation de l'immeuble concerné. Lorsque l'immeuble fait l'objet d'une multi-occupation, des périodes de chômages locatifs peuvent également être intégrées pour tenir compte d'une certaine rotation locative au sein de l'immeuble concerné. Selon la méthode de capitalisation dite "*Hardcore*", la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité en date de réalisation de l'évaluation; cette valeur capitalisée étant ensuite ajustée pour tenir compte des loyers en cours, qu'ils soient au-dessus ou en-dessous des valeurs locatives, ainsi que d'autres éléments propres à l'immeuble (chômages locatifs, travaux, 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 (futur chômage locatif, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.).

Pour déterminer ce rendement, les experts se basent sur les transactions les plus comparables et sur les transactions en cours dans leur département d'investissements, mais tiennent également compte de la situation des taux d'intérêt de marché.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovations importantes, coûts non récupérables...).

INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE DONNÉES "NON OBSERVABLES"

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non-observables (niveau 3) présentées ci-après sont extraites des rapports établis par les experts immobiliers indépendants :

PAYS	TYPE ACTIF	JUSTE VALEUR 30/09/2024 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE	
Belgique	TOTAL	408.989	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m ²	228 €/m ²	107 €/m ²	
				Taux de capitalisation	4,8%	9,6%	6,4%	
	Stand alone (alimentaire)	70.930	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	60 €/m ²	120 €/m ²	86 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,2%	9,6%	6,8%	
	Retail park	200.405	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m ²	171 €/m ²	113 €/m ²	
				Taux de capitalisation	6,1%	8,0%	6,5%	
	Cluster	111.558	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	75 €/m ²	228 €/m ²	111 €/m ²	
				Taux de capitalisation	4,8%	7,3%	6,3%	
	Autres	26.095	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	64 €/m ²	64 €/m ²	64 €/m ²	
				Taux de capitalisation	7,3%	7,3%	7,3%	
France	TOTAL	304.986	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m ²	311 €/m ²	162 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,4%	8,1%	6,5%	
	Stand alone (alimentaire)	156.070	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m ²	311 €/m ²	201 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,4%	8,1%	6,2%	
	Retail park	107.532	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	119 €/m ²	149 €/m ²	130 €/m ²	
				Taux de capitalisation	6,5%	6,9%	6,6%	
	Cluster	41.384	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m ²	161 €/m ²	106 €/m ²	
				Taux de capitalisation	6,5%	7,4%	7,1%	
	Espagne	TOTAL	30.725	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	104 €/m ²	209 €/m ²	181 €/m ²
					Taux de capitalisation	5,9%	8,1%	6,4%
Cluster		30.725	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	104 €/m ²	209 €/m ²	181 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,9%	8,1%	6,4%	
TOTAL		744.700						

PAYS	TYPE ACTIF	JUSTE VALEUR 30/09/2023 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE	
Belgique	TOTAL	400.067	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m ²	194 €/m ²	101 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,1%	9,5%	6,3%	
	Stand alone (alimentaire)	89.931	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	55 €/m ²	120 €/m ²	84 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,4%	9,5%	6,7%	
	Retail park	199.482	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m ²	159 €/m ²	109 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,9%	7,9%	6,4%	
	Cluster	104.998	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	70 €/m ²	194 €/m ²	106 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,1%	7,6%	6,4%	
	Autres	5.656	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	61 €/m ²	61 €/m ²	61 €/m ²	
				Taux de capitalisation	8,1%	8,1%	8,1%	
France	TOTAL	305.863	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	93 €/m ²	257 €/m ²	149 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,3%	7,1%	6,0%	
	Stand alone (alimentaire)	152.824	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m ²	257 €/m ²	182 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,3%	6,8%	5,9%	
	Retail park	110.515	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	114 €/m ²	137 €/m ²	123 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,8%	6,3%	6,0%	
	Cluster	42.524	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	93 €/m ²	158 €/m ²	103 €/m ²	
				Taux de capitalisation	5,7%	7,1%	6,3%	
	Espagne	TOTAL	30.500	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	85 €/m ²	209 €/m ²	167 €/m ²
					Taux de capitalisation	6,1%	8,0%	6,5%
Cluster		30.500	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	85 €/m ²	209 €/m ²	167 €/m ²	
				Taux de capitalisation	6,1%	8,0%	6,5%	
TOTAL		736.430						

La valeur locative estimée (VLE) d'un immeuble dépend de plusieurs facteurs et principalement de sa localisation (villes principales, villes secondaires de province), de la qualité de l'immeuble, de la nature des surfaces (surface de vente, zone de stockage) et de la taille des surfaces prises en location. Ces facteurs expliquent l'écart entre les VLE minimales et maximales.

La durée résiduelle moyenne des contrats ainsi que les surfaces locatives sont disponibles dans le rapport de gestion – rapport immobilier ci-avant.

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

- Une augmentation de 5 % des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 38.520 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5 % des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 38.520 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 1,0 % du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 103.752 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 1,0 % du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 141.999 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre les données non observables car elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

PROCESSUS DE VALORISATION

Lors de la valorisation initiale des immeubles, la Société veille à ce que les experts soient parfaitement informés de la situation de ceux-ci, tant en termes de caractéristiques techniques (construction, surfaces, division, ...) que de caractéristiques locatives (occupation, paramètre des contrats d'occupation tels que loyers, gratuités, échéances, ...). Sur base de ces informations et de visites sur sites, les experts établissent la valorisation initiale des immeubles.

Ensuite, le processus de valorisation des immeubles se déroule sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- La Société envoie aux experts, en fin de trimestre, des informations détaillées sur la situation locative du portefeuille (surfaces louées, loyers en cours, dates de break et d'échéance des contrats, investissements à réaliser). Ces données sont extraites du système de gestion des immeubles. Les contrats de location des nouvelles acquisitions et les avenants aux contrats existants sont également transmis aux experts.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leur modèle de valorisation. Sur base de leur expérience de marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés dans leur modèle, principalement en termes de valeur locative estimée (VLE), de taux de capitalisation et d'hypothèses de vacances locatives.
- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles qu'elles résultent de leur modèle.
- Les valorisations sont revues par les départements financier et immobilier, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts.
- Les tableaux récapitulatifs des valorisations individuelles des immeubles sont communiqués au département comptabilité en vue de procéder à l'écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs du portefeuille ainsi comptabilisées sont soumises au comité d'audit préalablement à l'arrêt des états financiers par le conseil d'administration.

UTILISATION DES IMMEUBLES

La Société considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à la juste valeur au bilan est optimale, compte tenu de leurs caractéristiques techniques et des possibilités qu'offre le marché locatif.

La structure de propriété des actifs détenus par Ascencio est principalement la pleine propriété. Cependant, la Société détient également certains actifs sous la forme de droits démembrés, que ce soient des nues propriétés grevées d'emphytéoses octroyées ou des emphytéoses acquises sans détention des droits résiduaux. Les experts immobiliers tiennent compte dans leurs valorisations des structures de propriétés propres à chaque actif. Au 30/09/2024, 97 % des actifs détenus par la Société sont non-grevés de suretés et ne présentent donc pas, à la connaissance de la Société, de restrictions à la cession.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus futurs attendus conformément à IFRS 16.97 au 30/09/2024:

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2027	30/09/2028	30/09/2029	Exercices suivants
30/09/2023	47.933	32.473	21.330	13.004	7.603	4.187	25.602
30/09/2024		50.271	39.368	27.839	13.502	11.066	39.589

NOTE 7 • AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(000 EUR)	Autres		Total	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	49	35	49	46
Entrées	942	38	942	38
Amortissements	-28	-24	-28	-24
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	963	49	963	49

La rubrique des autres immobilisations corporelles regroupe principalement les aménagements immobiliers, mobiliers et matériels informatiques détenus par la Société. Au 30/09/2024, le coût du réaménagement des bureaux occupés par Ascencio dans son siège de Gosselies ont été entièrement dépensés et comptabilisés au coût ("at cost") au sein de cette rubrique. Etant donné que la livraison des surfaces est intervenue durant le mois de septembre 2024, l'amortissement de ces frais, sur base linéaire conformément aux règles d'évaluation décrites ci-avant, n'interviendra qu'à partir du prochain exercice 2024/2025 démarrant le 1^{er} octobre 2024.

NOTE 8 • ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Actifs à la juste valeur via le résultat	15.847	30.282
Autres	299	388
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	16.145	30.670
Actifs à la juste valeur via le résultat	926	867
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	926	867

La rubrique "Actifs à la juste valeur via le résultat" reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IFRS 9 "Instruments financiers", qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif

(voir note 17). Au 30/09/2024, le total des instruments financiers dérivés détenus par la Société bénéficiant d'une valeur de marché positive s'établit à 16.772 KEUR, dont 15.847 KEUR sont repris dans la rubrique des actifs financiers non courants du fait de leurs échéances à plus d'un an et 926 KEUR sont repris dans la rubrique des actifs financiers courants du fait de leurs échéances intervenant au cours de l'exercice 2024/2025.

NOTE 9 • ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	0	0
Transfert des immeubles de placement	259	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	259	0

Au cours de l'exercice 2023/2024, la Société a signé un compromis de vente sans condition suspensive sur son site de Ghlin (Belgique), pour un prix de cession de 0,4 million EUR. Cet actif a dès lors fait l'objet d'un transfert de la rubrique des "Immeubles de placement" vers celle des "Actifs détenus en vue de la vente". La cession effective de l'actif devrait intervenir au cours du premier semestre de l'exercice 2024/2025, date à laquelle l'actif sortira définitivement du bilan de la Société.

NOTE 10 • CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
ACTIFS NON COURANTS	16.145	16.145	30.670	30.670		
Cautions versées	299	299	388	388	A	2
Instruments dérivés (IRS)	15.847	15.847	30.282	30.282	C	2
ACTIFS COURANTS	13.150	13.150	14.352	14.352		
Instruments dérivés (IRS)	926	926	867	867	C	2
Créances commerciales	6.120	6.120	5.556	5.556	A	2
Créances et autres actifs courants	3.035	3.035	2.505	2.505	A	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.070	3.070	5.423	5.423	A	2
TOTAL	29.296	29.296	45.022	45.022		

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
PASSIFS NON COURANTS	201.451	201.956	265.476	259.741		
Dettes bancaires	146.467	145.280	222.791	219.879	A	2
Autres dettes financières non courantes	45.500	47.192	35.500	32.676	A	2
Dettes financières IFRS 16 non courantes	4.424	4.424	4.379	4.379	A	2
Instruments dérivés (IRS)	1.719	1.719	0	0	C	2
Garanties reçues	3.341	3.341	2.806	2.806	A	2
PASSIFS COURANTS	129.771	129.771	67.033	67.033		
Dettes bancaires	64.763	64.763	3.079	3.079	A	2
Autres dettes financières courantes	50.517	50.517	54.750	54.750	A	2
Dettes commerciales	11.864	11.864	6.690	6.690	A	2
Autres dettes courantes	2.627	2.627	2.513	2.513	A	2
TOTAL	331.222	331.727	332.509	326.774		

Les catégories en question suivent la classification prescrite par l'IFRS 9 :

- catégorie A: Actifs ou passifs financiers (y compris les débiteurs et les prêts) évalués au coût amorti;
- catégorie B: Actifs ou passifs évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI);
- catégorie C: Actifs ou passifs évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

La juste valeur des instruments financiers peut être hiérarchisée selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix);
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Il n'y a pas eu de transfert de niveau au cours de l'exercice.

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti;

- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux en capital et en intérêts (sur base du taux IRS relatif à la durée restante de l'emprunt et de la marge applicable aux derniers financements bancaires conclus par Ascencio);
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

Les justes valeurs des dettes financières à taux fixes ont été estimées en actualisant les flux de paiements d'intérêts et de remboursements de capital de ces dettes jusqu'à leurs échéances finales par des facteurs d'actualisation calculés sur base des taux IRS de durées correspondantes à leurs durées respectives augmentés de la marge moyenne des derniers financements conclus par la Société.

La juste valeur des dettes financières IFRS 16 a été déterminée en actualisant sur leurs périodes fermes les redevances emphytéotiques indexées à l'aide des taux d'intérêt effectif de ces dettes calculés au moment de leurs comptabilisations initiales.

NOTE 11 • CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	De 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Total
30/09/2024				
Créances ouvertes	318	379	3.681	4.378
Créances douteuses	1.075	0	0	1.075
Pertes attendues sur créances douteuses	-751	0	0	-751
SOLDE CRÉANCES FACTURÉES	641	379	3.681	4.702
Factures à émettre				1.418
SOLDE CRÉANCES COMMERCIALES				6.120
30/09/2023				
Créances ouvertes	428	222	3.380	4.029
Créances douteuses	857	0	0	857
Pertes attendues sur créances douteuses	-599	0	0	-599
SOLDE CRÉANCES FACTURÉES	686	222	3.380	4.287
Factures à émettre				1.269
SOLDE CRÉANCES COMMERCIALES				5.556

La valeur comptable des créances commerciales devrait être recouvrée dans les 12 mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêt. Au 30 septembre 2024, les créances ouvertes depuis plus de 90 jours pour lesquelles la Société n'a pas jugé leur irrécouvrabilité probable s'élèvent à 318 KEUR, en baisse par rapport au solde de 428 KEUR au terme de l'exercice précédent.

Le risque de crédit lié aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Au 30 septembre 2024, les créances douteuses s'élèvent à 1.075 KEUR (contre 857 KEUR au 30 septembre 2023). Ces créances font l'objet d'un suivi régulier pour tenter d'en optimiser le recouvrement.

Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 751 KEUR (contre 599 KEUR au 30 septembre 2023). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2024 sur base de l'analyse des créances commerciales à cette date. Le montant des créances douteuses ne faisant pas l'objet de réduction de valeur (324 KEUR) est pour la majeure partie couvert par des garanties constituées par les locataires concernés.

Les informations historiques révèlent que le traitement comptable des créances douteuses, tel que visé dans la norme IFRS 9, n'a pas d'impact matériel sur les états financiers.

Le risque lié aux créances commerciales (Risque d'insolvabilité des locataires) est décrit dans la section "Facteurs de risque - Risque d'insolvabilité des locataires" du rapport annuel.

La répartition des locataires (sur base des loyers perçus) est reprise dans la section "Rapport immobilier" du rapport annuel.

Les réductions de valeur ont évolué comme suit:

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	599	422
Dotations	343	299
Reprises	-194	-114
TVA à récupérer sur créances douteuses	3	-7
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	751	599

NOTE 12 • CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Impôts	534	564
Autres	2.500	1.942
TOTAL	3.035	2.505

La rubrique "Impôts" comprend principalement des montants de TVA à récupérer auprès de l'administration fiscale, en grande partie au sein des entités françaises de la Société.

La rubrique "Autres" comprend principalement les appels de provisions des gestionnaires d'immeubles correspondant aux provisions de charges établis par les gestionnaires français et facturés aux locataires.

NOTE 13 • COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Charges financières d'intérêts payées d'avance et produits financiers courus non échus	781	55
Autres	363	250
TOTAL	1.144	305

Le solde des comptes de régularisation de l'actif est en hausse par rapport à l'exercice précédent, principalement liée à une augmentation des charges d'intérêt à reporter sur les émissions de Commercial Papers en cours ainsi qu'à la conclusion de deux nouveaux IRS receveurs dont les produits semestriels d'intérêt relatif à l'exercice clôturé (550 KEUR) ne seront perçus qu'au cours de l'exercice prochain.

NOTE 14 • CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Capital souscrit	39.576	39.576
Frais d'augmentation de capital	-917	-917
TOTAL	38.659	38.659
Primes d'émission	256.252	256.252
Frais portés en réduction des primes d'émission	-2.899	-2.899
TOTAL	253.353	253.353

Au 30/09/2024, le capital social s'élève à 39.576 KEUR et est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale. Les primes d'émission s'élèvent à 256.252 KEUR. Ces montants sont restés inchangés au cours de l'exercice écoulé.

Suite à la déduction de frais d'augmentation de capital (à la création de la Société et à l'occasion des augmentations de capital subséquentes), le capital et les primes d'émission tels que figurant dans les comptes consolidés arrêtés au 30/09/2024 s'élèvent respectivement à 38.659 KEUR et à 253.353 KEUR.

L'évolution du nombre de titres depuis la constitution de la Société peut se résumer comme suit:

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500
Division par 4 de l'action en date du 23 octobre 2006	10.000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine en 2006 de la Société	2.968.125
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 3 novembre 2010	1.192.250
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 17 décembre 2012	53.186
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 31 mars 2014	1.811.169
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2015	145.538
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2016	181.918
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 19 décembre 2016	132.908
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 27 février 2018	98.391
NOMBRE D' ACTIONS AU 30 SEPTEMBRE 2024	6.595.985

Ascencio déclare qu'il n'existe pas de droit de vote différent lié aux actions de la Société.

NOTE 15 • DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Dettes financières non courantes	196.391	262.670
a. Etablissements de crédit	146.467	222.791
c. Autres - Medium Term Notes et Bonds	45.500	35.500
d. Autres - Dettes financières IFRS 16	4.424	4.379
Dettes financières courantes	115.280	57.829
a. Etablissements de crédit	64.763	3.079
c. Autres - Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds	50.517	54.750
TOTAL	311.671	320.499

en différents types de financements repris ci-dessous (desquels sont déduites les commissions de structuration de crédits de 288 KEUR) :

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 209.793 KEUR
- des crédits d'investissements : 1.545 KEUR
- des Commercial Papers : 39.500 KEUR
- des Medium Term Notes : 31.110 KEUR
- des Bonds : 25.299 KEUR
- des dettes financières IFRS 16 : 4.424 KEUR

Crédits utilisables sous forme d'avances à terme fixe

Au 30/09/2024, Ascencio dispose de 368 millions EUR (vs 343 millions EUR au 30/09/2023) de lignes de crédit auprès de sept banques (ABN-AMRO, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Nord Europe, CBC et ING) utilisables sous forme d'avance à terme fixe, dont les échéances s'étalent de 2025 à 2031.

Au 30/09/2024, le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 158 millions EUR (vs 119 millions EUR au 30/09/2023).

Crédits d'investissement

Au 30/09/2024, Ascencio dispose de 1,5 million EUR d'un crédit d'investissement auprès de la banque française Crédit Agricole, dont l'échéance se situe en mai 2027. Ce dernier crédit d'investissement est à taux fixe.

Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds

Afin de diversifier ses sources de financement et de réduire son coût moyen de financement, Ascencio dispose d'un programme de Commercial Papers d'un montant de maximum 100 millions EUR. Au 30/09/2024, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 39,5 millions EUR (Commercial Papers) et à hauteur de 30,5 millions EUR pour des émissions à long terme (Medium Term Notes). Afin de couvrir le risque de non-renouvellement des Commercial Papers à court terme émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe, d'un montant non utilisé au moins égal à l'encours de ses émissions de Commercial Papers à moins d'un an. Ascencio dispose en outre d'une dette obligataire sous la forme d'un placement privé pour un montant total de 25 millions EUR. Ce financement, bénéficiant de taux fixes et d'une durée moyenne résiduelle de 1,5 année au 30/09/2024), permet à Ascencio de réduire la pondération des dettes bancaires au sein de sa structure de financement.

Dettes à taux fixe - Dettes à taux variable

Au 30/09/2024, les dettes financières hors IFRS 16 se composent de :

- 216.750 KEUR de dettes à taux variable, sans tenir compte des IRS receveurs de 20 millions EUR et payeurs de 223 millions EUR (vs 223.798 KEUR au 30/09/2023).
- 89.542 KEUR de dettes à taux fixe (vs 92.573 KEUR au 30/09/2023).

La valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur. Sur base des conditions de financement d'Ascencio et des taux de marché au 30/09/2024, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 90.047 KEUR (vs 86.838 KEUR au 30/09/2023). Cette estimation est mentionnée à titre informatif.

La valeur comptable des dettes à taux fixe correspond à leur coût amorti.

Coût moyen des dettes financières

Au cours de l'exercice 2023/2024, le coût moyen de l'endettement³ (marges, commissions de non-utilisation, commissions de mise en place des crédits et impact des instruments de couverture inclus) s'est élevé à 2,22 % (vs 2,02 % en 2022/2023).

Le risque de liquidité et de contrepartie et le risque lié au coût de financement sont décrits dans la note 3 – Gestion des risques financiers.

Sur base de leur utilisation au 30/09/2024, les échéances en capital des dettes financières concernées sont les suivantes :

(000 EUR)	Date	Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans
Avances à terme fixe	30/09/2023	223.749	2.417	199.331	22.000
	30/09/2024	209.793	64.204	114.589	31.000
Crédits d'investissements	30/09/2023	2.121	579	1.542	0
	30/09/2024	1.545	559	986	0
Commercial Papers	30/09/2023	34.750	34.750	0	0
	30/09/2024	39.500	39.500	0	0
Bonds	30/09/2023	25.000	0	25.000	0
	30/09/2024	25.299	10.361	14.937	0
Medium Term Notes	30/09/2023	30.500	20.000	10.500	0
	30/09/2024	31.110	656	30.454	0
Dettes financières IFRS 16	30/09/2023	4.379	46	186	4.147
	30/09/2024	4.424	0	4.424	0
TOTAL	30/09/2023	320.499	57.793	236.559	26.147
	30/09/2024	311.671	115.280	165.391	31.000

Le tableau ci-dessous reprend, à titre informatif, les flux non actualisés futurs relatifs aux dettes financières hors IFRS 16, en capital et en intérêts, sur base des taux de marchés et des conditions des lignes de crédit au 30/09/2024.

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2023	71.278	257.583	34.710	363.571
Au 30/09/2024	125.074	181.210	32.990	339.274

³. Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport financier.

NOTE 16 • INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Au 30/09/2024, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 70,8 % d'emprunts à taux flottant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, Ascencio a revu au cours de l'exercice écoulé sa stratégie de couverture des taux d'intérêt. En substance, la Société mène désormais une politique qui vise à sécuriser les taux d'intérêt, par le biais de contrats d'échanges de taux ("Interest Rate Swap" - "IRS") ou d'options ("CAP" ou "FLOOR"), sur un horizon de 7 ans, à des niveaux définis sur base de fourchettes ("Range") fixées individuellement pour chaque année de cet horizon (allant de 85 % - 100 % pour les premières années à 0 % - 25 % pour les dernières années)

Au cours de l'exercice 2023/2024, la Société a, en vue de se conformer à cette nouvelle politique, procédé aux opérations de couverture suivantes :

- l'acquisition de 6 IRS payeurs de taux fixes, d'un montant notionnel total de 140 millions EUR, principalement sur la période de couverture 2027 à 2031 ;
- l'acquisition de 2 IRS receveurs de taux fixes, pour un montant total de 20 millions EUR, pour varier les taux d'intérêt fixés lors de la nouvelle émission de Medium Term Notes, conformément à la gestion "macro" de ses couvertures ;
- la restructuration d'instruments existants par la liquidation de 2 IRS de son portefeuille existant, d'un montant notionnel total de 20 millions EUR et portant sur des périodes de couverture entre 2024 et 2029, et le réinvestissement de la soule de liquidation dans l'acquisition de 2 nouveaux IRS actifs sur la période 2024 à 2031, comportant des montants notionnels variables (montant initial total de 20 millions EUR) et une composante optionnelle sur les années 2025 et 2026.

Au 30/09/2024 et tenant compte de ces opérations, la couverture du risque de taux d'intérêt était composée de :

- 32 contrats IRS payeurs portant sur un montant notionnel global de 518.000 KEUR, dont 223.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2024 et 295.000 KEUR seront effectifs à une date ultérieure ; ainsi que 2 contrats IRS receveurs portant sur un montant notionnel global de 20.000 KEUR et effectifs depuis leur date d'acquisition.

Sur base de l'endettement financier au 30/09/2024 et des instruments de couverture de taux actifs à cette date, le ratio de couverture⁴⁺⁵ est de 95,5 % et l'objectif de couverture défini dans sa politique était atteint sur les 7 années envisagées, à savoir jusqu'au 30 septembre 2031.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)				
						30/09/2024		30/09/2023		
						Courant	Non courant	Courant	Non courant	
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39 %	Euribor 3 mois	0	0	90	0	
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40 %	Euribor 3 mois	0	0	89	0	
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49 %	Euribor 3 mois	0	0	87	0	
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53 %	Euribor 3 mois	0	0	86	0	
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50 %	Euribor 3 mois	0	0	515	0	
IRS	10.000	30/06/2023	28/06/2024	2,97 %	Euribor 3 mois	0	0	0	144	
IRS	10.000	30/06/2023	28/06/2024	2,96 %	Euribor 3 mois	0	0	0	147	
TOTAL		IRS échus durant l'exercice en cours					0	0	867	290

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

5. Il ne s'agit pas de l'indicateur visé à l'article 8 de la loi SIR.



Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)			
						30/09/2024		30/09/2023	
						Courant	Non courant	Courant	Non courant
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	Euribor 3 mois	0	1.119	0	2.422
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	Euribor 3 mois	69	0	0	402
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	Euribor 3 mois	244	0	0	927
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	Euribor 3 mois	261	0	0	829
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	Euribor 3 mois	0	458	0	1.031
IRS	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	Euribor 3 mois	179	0	0	565
IRS	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	Euribor 3 mois	0	612	0	1.565
IRS	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35%	Euribor 3 mois	0	1.714	0	3.152
IRS	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,69%	Euribor 3 mois	0	909	0	1.903
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	Euribor 3 mois	0	746	0	1.329
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	Euribor 3 mois	0	874	0	1.308
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	Euribor 3 mois	0	870	0	1.304
IRS	15.000	28/03/2024	31/03/2028	0,40%	Euribor 3 mois	0	883	0	1.552
IRS	10.000	28/06/2024	31/12/2031	3,00%	Euribor 3 mois	0	-389	0	0
IRS	10.000	28/06/2024	31/12/2031	2,96%	Euribor 3 mois	0	-367	0	0
IRS	10.000	11/03/2024	11/03/2026	4,98%	Euribor 6 mois	0	348	0	0
IRS	10.000	11/03/2024	13/03/2028	5,02%	Euribor 6 mois	0	442	0	0
IRS	15.000	30/06/2025	30/09/2029	0,68%	Euribor 3 mois	0	813	0	1.325
IRS	10.000	31/12/2024	31/12/2027	0,57%	Euribor 3 mois	0	562	0	896
IRS	10.000	31/12/2023	30/06/2025	0,47%	Euribor 3 mois	173	0	0	460
IRS	30.000	31/12/2025	30/06/2028	1,12%	Euribor 3 mois	0	608	0	1.245
IRS	20.000	31/03/2025	30/06/2027	0,58%	Euribor 3 mois	0	594	0	1.005
IRS	25.000	31/03/2027	31/03/2029	1,08%	Euribor 3 mois	0	480	0	848
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,77%	Euribor 3 mois	0	-136	0	38
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,76%	Euribor 3 mois	0	-132	0	43
IRS	10.000	31/03/2025	30/09/2029	0,86%	Euribor 3 mois	0	738	0	1.239
IRS	10.000	31/03/2025	31/03/2030	0,39%	Euribor 3 mois	0	1.739	0	2.570
IRS	15.000	30/06/2025	30/06/2030	0,56%	Euribor 3 mois	0	1.336	0	2.034
IRS	10.000	30/09/2027	31/12/2029	2,68%	Euribor 3 mois	0	-109	0	0
IRS	10.000	30/09/2027	31/12/2029	2,67%	Euribor 3 mois	0	-110	0	0
IRS	15.000	31/12/2027	31/12/2029	2,48%	Euribor 3 mois	0	-84	0	0
IRS	15.000	31/12/2028	31/12/2030	2,35%	Euribor 3 mois	0	-21	0	0
IRS	50.000	31/12/2028	31/12/2031	2,46%	Euribor 3 mois	0	-189	0	0
IRS	40.000	31/12/2028	31/12/2031	2,49%	Euribor 3 mois	0	-182	0	0
TOTAL	538.000	IRS en cours et forward				926	14.127	0	29.991
TOTAL	538.000	TOTAL IRS				926	14.127	867	30.282

Les valeurs positives et/ou négatives des instruments financiers dérivés sont enregistrées dans les actifs et/ou passifs courants ou non courants afin de permettre de distinguer s'ils arrivent ou non à échéance endéans les 12 mois suivant la date de clôture de la période considérée.

Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre telle que calculée par l'institution financière émettrice.

Ascencio n'applique pas la comptabilité de couverture pour les instruments financiers de couverture qu'elle détient. Dès lors, ces instruments sont considérés comme instruments détenus à des fins de spéculation selon les normes IFRS, et leur variation de valeur de marché est directement et intégralement comptabilisée en compte de résultats.

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 30/09/2024, le résultat financier comprend une charge de 16,4 millions EUR (contre une charge de 1,5 million EUR au 30/09/2023), représentant la variation de juste valeur des instruments financiers dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de l'IFRS 9) n'est pas appliquée. La valeur de ces instruments a en effet été fortement réduite au cours de l'exercice écoulé, passant d'une valeur totale positive de 31,1 millions EUR (enregistrée dans les rubriques des "Autres actifs financiers courants et non courants" selon leur maturité – cfr. note 8) au 30/09/2023 à une valeur globale positive de 15,1 millions EUR au 30/09/2024 comptabilisée au sein des mêmes rubriques pour les instruments à valorisations positives en fonction de leur échéance intervenant ou non au cours du prochain exercice 2024/2025 ou dans les autres passifs financiers non courants (cfr. note 17) pour les instruments à valorisations négatives échéant à plus d'un an. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société.

A la date d'échéance finale de chaque instrument financier, leur valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Le risque lié aux instruments de couverture est décrit dans la note 3 – Gestion des risques financiers.

Ces instruments financiers sont tous des produits dérivés "de niveau 2" au sens de l'IFRS 13.

Le tableau ci-dessous reprend l'analyse de maturité des instruments financiers dérivés au 30/09/2024 :

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2023	60.000	213.000	165.000	438.000
Au 30/09/2024	65.000	288.000	185.000	538.000

Les flux de trésorerie nets non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont les suivants :

- Echéant dans l'année: 5.958 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans: 20.698 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans: 2.594 KEUR

NOTE 17 • AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Instruments de couverture autorisés	1.719	0
Garanties reçues	3.341	2.806
TOTAL	5.060	2.806

Cette rubrique intègre à la fois les instruments financiers dérivés à plus d'un an présentant des valorisations négatives, apparues au cours de l'exercice écoulé du fait de la baisse des taux attendue, mais aussi les garanties reçues de la part des locataires, par virement bancaire ou sous la forme d'un cautionnement (bancaire ou d'une maison-mère) pour couvrir pendant une certaine période leur obligation de versement des indemnités d'occupation.

NOTE 18 • PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Passifs d'impôts différés	6.516	6.085
- Belgique	101	0
- France	6.138	5.809
- Espagne	277	277
TOTAL	6.516	6.085

Cette rubrique comprend les impôts différés relatifs :

- à la taxation différée de la plus-value latente sur les surfaces commerciales détenues au travers de la société Holdtub SRL, calculée comme étant l'écart entre la valeur de marché et la valeur comptable de ce portefeuille potentiellement taxé au taux de l'exit tax de 15 % ;
- à la taxation différée des plus-values latentes sur les actifs français, calculée comme étant la retenue à la source au taux de 5 % sur l'écart entre la valeur de marché et la valeur comptable de ce portefeuille ;
- à la taxation différée (impôt des sociétés de 25 %) des plus-values latentes sur les actifs espagnols au sein d'Ascencio Iberia en date du 30/09/2021 avant que celle-ci ne bénéficie du statut fiscal Socimi, applicable à partir du 1^{er} octobre 2021. Il est à noter que le montant de cette taxation différée espagnole a été figé et n'est donc pas réévalué périodiquement.

Le solde de cette rubrique a augmenté au cours de l'exercice écoulé du fait de l'apparition de la latence fiscale au sein de la filiale belge Holdtub récemment acquise ainsi que de la réestimation de la latence fiscale sur les actifs français d'Ascencio consécutive aux variations de valeur de marché de ces actifs et à l'amortissement de leurs valeurs comptables en comptabilité locale.

NOTE 19 • DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Fournisseurs	5.298	6.035
Locataires	855	656
Impôts, rémunérations et charges sociales	5.711	2.513
TOTAL	11.864	9.203

Les dettes vis-à-vis des fournisseurs reprennent principalement des postes ouverts ou des factures à recevoir sur des prestations réalisées avant la clôture de l'exercice mais encore non-facturées.

Les dettes vis-à-vis des locataires reprennent principalement des montants créditeurs de créances commerciales.

La rubrique "Impôts, rémunérations et charges sociales" se compose essentiellement de :

- précomptes immobiliers ou de taxes en Belgique sur des montants attendus mais non encore enrôlés par l'administration fiscale ;
- la TVA à payer, principalement en relation avec les locations d'immeubles en France. En effet en France, contrairement à la Belgique, les loyers d'immeubles à usage commercial sont soumis à la TVA ;
- l'impôt dû par la succursale française (retenue de 5 % sur le résultat statutaire établi sur base des normes comptables françaises) ;
- des provisions pour pécules de vacances et pour primes de fin d'année.

NOTE 20 • COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Revenus immobiliers perçus d'avance	197	212
Intérêts et autres charges courus non échus	2.430	2.901
TOTAL	2.627	3.113

La rubrique "Intérêts et autres charges courus non échus" porte principalement sur la rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale d'Ascencio SA, la rémunération des administrateurs d'Ascencio Management SA et des provisions pour gratifications.

NOTE 21 • REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Revenus d'occupation immobilière	53.764	52.030
Revenus de bornes de rechargement	14	15
Revenus de panneaux photovoltaïques	36	35
Gratuités locatives	-611	-1.018
Indemnités de rupture anticipée de bail	142	260
TOTAL	53.345	51.322

Les revenus d'occupation immobilière augmentent principalement grâce à l'effet combiné de l'indexation et d'une hausse de l'occupation moyenne du portefeuille au cours de l'exercice. Les gratuités locatives sont en diminution par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de l'arrivée à échéance de période de gratuités de loyer accordées lors des prises en occupation signées au cours de l'exercice précédent. Les indemnités de rupture anticipée de bail concernent des montants perçus pour des départs anticipés actés à Châtelineau et Hannut au sein du portefeuille belge.

NOTE 22 • CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Loyers à payer sur locaux pris en location	-32	-34
Réductions de valeur sur créances commerciales	-343	-299
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	194	114
Plus ou moins-values réalisées sur créances commerciales	-43	-5
TOTAL	-223	-223

Au cours de l'exercice écoulé, les montants de réduction et de reprises de réduction de valeur enregistrés sont liés à l'irrécouvrabilité certaine ou potentielle de créances locataires bien identifiées lors des revues trimestrielles des balances clients effectuées par la Société. Ces montants de résultats liés à la collecte des créances commerciales sont restés globalement en ligne par rapport à l'exercice précédent, malgré l'indexation importante appliquées aux loyers ces dernières années. Ceci illustre la solidité des revenus de la Société, liée à la qualité de son portefeuille mais aussi aux niveaux de loyers relativement bas pratiqués par Ascencio.

NOTE 23 • RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Refacturation marketing	278	215
Refacturation assurance	214	358
Refacturation honoraires de gestion	197	219
Refacturation autres	77	165
TOTAL	766	956

Cette rubrique du compte de résultats enregistre les récupérations auprès des locataires des charges immobilières encourues par le propriétaire dans le cadre de la gestion de ses immeubles. Ces charges immobilières regroupent entre autres les frais de gestion locative (externe ou interne), des frais techniques tels que les primes d'assurances prises pour couvrir les risques relatifs aux immeubles (y compris les indemnités perçues sur sinistres) ou encore des dépenses de marketing effectuées par le propriétaire dans le cadre de la promotion de ses immeubles. Ces récupérations et participations aux dépenses marketing interviennent en vertu des accords contractuels repris dans le bail commercial conclu entre le propriétaire et son locataire. Le solde de cette rubrique a baissé du fait d'importantes indemnités sur sinistres non récurrentes (0,3 million EUR) qui avaient été perçues au cours de l'exercice précédent.

NOTE 24 • RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Refacturation de charges locatives sur immeubles loués	2.500	3.134
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	4.918	4.756
TOTAL	7.418	7.890

Cette rubrique intègre toutes les récupérations de charges locatives et de taxes incombant aux locataires mais facturées initialement au propriétaire. Pour certains locataires, cette récupération de charges locatives se fait par le biais d'une facturation périodique sous la forme de provisions et d'une régularisation annuelle sous forme d'un décompte des charges effectivement dépensées. Ces charges sont donc parfois répercutées aux locataires avant qu'elles n'aient été effectivement dépensées par la Société. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par la Société du fait de cette régularisation annuelle.

NOTE 25 • CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Charges locatives sur immeubles loués	-2.510	-3.217
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-5.215	-4.985
TOTAL	-7.726	-8.203

Cette rubrique enregistre toutes les charges locatives et les taxes imputables aux locataires du fait de leur occupation et exploitation des immeubles, et qui sont initialement facturées au propriétaire. Ces charges sont récupérées auprès des locataires par le biais de refacturations, soit directement de charges réelles soit par l'appel de provisions périodiques puis d'une régularisation de fin de période. Les charges locatives ont baissé du fait de la volatilité et du différentiel important du coût des énergies entre l'exercice précédent et l'exercice écoulé.

NOTE 26 • FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
- Réparations	-631	-666
- Primes d'assurances	-260	-211
- Sinistres	0	-254
TOTAL	-891	-1.131

Les frais techniques représentent les dépenses effectuées à l'occasion de travaux d'entretien ou de réparation relatifs aux immeubles de placement. Ils sont à charge du résultat d'exploitation des immeubles s'ils ne sont pas source d'avantages économiques. Au cours de l'exercice 2022/2023, la Société avait encouru un sinistre nécessitant la prise en charges de travaux importants (205 KEUR) dans le supermarché Intermarché de Frameries (Belgique).

NOTE 27 • FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Commissions d'agence	-89	-172
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-310	-219
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-54	-65
Autres	-46	-52
TOTAL	-498	-508

Les frais commerciaux intègrent d'une part les frais liés à la commercialisation des immeubles (commissions d'agence, honoraires d'avocats, ...) et d'autre part les frais encourus par le propriétaire dans le cadre de la promotion et de l'animation de ses sites, ces derniers frais sont en tout ou en partie couverts par des contributions versées par les locataires en vertu de leurs obligations contractuelles.

NOTE 28 • CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Charges locatives	-68	-185
Précomptes et taxes	-683	-154
TOTAL	-751	-339

Les charges locatives et taxes sur immeubles non loués reprennent la quote-part des dépenses résultant de la détention et de l'exploitation des immeubles qui reste à charge du propriétaire pour cause de vacance locative et donc d'impossibilité de récupérer ces montants auprès des locataires.

L'augmentation du montant de précomptes et taxes constatée au cours de l'exercice écoulé résulte du provisionnement de taxes communales sur immeubles inoccupés (0,4 million EUR). Cette provision porte sur 3 immeubles ayant présenté de la vacance locative au cours des années 2022, 2023 et 2024 et pour lesquels cet état de fait a été constaté par les services de l'administration communale selon les prescriptions en vigueur. La Société a cependant introduit des réclamations quant à l'exigibilité de cette taxe.

NOTE 29 • FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Frais d'équipe	-2.140	-2.083
Frais de fonctionnement	-2	-8
Frais de communication	-42	-15
Honoraires	-366	-389
TOTAL	-2.550	-2.495

Les frais de gestion immobilière intègrent les frais des équipes en charge de la gestion commerciale, technique, administrative du portefeuille de la Société, tant concernant les équipes internes à la Société que les gestionnaires externes auxquels la Société fait appel pour réaliser la gestion locative et/ou technique de certaines parties du portefeuille. Le solde de cette rubrique a légèrement augmenté principalement du fait de l'indexation des salaires de l'équipe de gestion opérationnelle du portefeuille immobilier.

NOTE 30 • AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Honoraires	-145	-151
Taxes et impôts	0	-10
TOTAL	-145	-161

Les autres charges immobilières intègrent principalement au cours des derniers exercices les honoraires dépensés pour la mise en place et la gestion au sein du portefeuille immobilier de l'outils de collecte des données énergétiques des bâtiments. L'analyse des données collectées permet à la Société de réaliser une cartographie de la performance énergétique de ses bâtiments et ainsi de pouvoir encore mieux orienter ses investissements au sein du portefeuille vers les actifs en ayant le plus besoin.

NOTE 31 • FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Frais d'équipe	-1.410	-1.218
Rémunération d'Ascencio Management SA	-1.777	-1.726
Frais de fonctionnement	-545	-489
Frais société cotée	-560	-469
Frais communication extérieure	-246	-280
Honoraires	-658	-474
TOTAL	-5.197	-4.657

Les frais d'équipe intègrent tous les frais et honoraires liés aux membres de l'équipe interne en charge de la gestion *corporate* de la Société, que ce soit sur les aspects juridiques, comptables, financiers, ... de ses activités. L'augmentation constatée sur cet exercice résulte principalement du renforcement de l'équipe de gestion et de l'indexation légale en Belgique des rémunérations.

La rubrique de rémunération d'Ascencio Management SA intègre à la fois la rémunération statutaire annuelle calculée sur la base d'un pourcentage fixe du dividende distribué mais aussi la rémunération de l'organe de gestion de la Société, en ce compris la rémunération de l'administrateur délégué. La rubrique des frais de fonctionnement a augmenté du fait de l'amortissement du nouveau logiciel de gestion locative et comptable mis en place par la Société; tandis que les honoraires ont augmenté principalement du fait d'études de projets d'investissement non concrétisés pour lesquels des honoraires d'analyses juridiques, comptables et fiscales ont été dépensés au cours de l'exercice écoulé.

NOTE 32 • AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Autres produits d'exploitation	1	1
Autres charges d'exploitation	-1	0
TOTAL	0	1

NOTE 33 • RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	1	0
TOTAL	1	0

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	8.290	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-8.289	0
TOTAL	1	0

Au cours de l'exercice 2023/2024, la cession de l'ensemble commercial situé à Jemappes (Belgique) a été réalisée, pour un prix de vente de 8,55 millions EUR. Tenant compte des frais liés à la transaction, cette cession a généré un produit net en ligne avec la dernière juste valeur de l'immeuble.

NOTE 34 • VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	18.467	18.106
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-12.402	-18.287
Variations de la juste valeur des dettes financières IFRS 16	-102	-564
TOTAL	5.963	-745

Comme indiqué dans la note 6 ci-dessus, cette rubrique enregistre :

- les variations de valeur enregistrées sur les immeubles de placement, projets de développement enregistrés à leur juste valeur et droits d'usage comptabilisés à leur juste valeur selon la norme IFRS 16 inclus (+6,1 millions EUR);
- les variations de valeur sur les passifs résultant de la comptabilisation selon IFRS 16 des engagements pris par la Société en vertu des contrats emphytéotiques lui garantissant l'usage d'actifs immobiliers pour une période limitée (-0,1 million EUR).

NOTE 35 • REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Intérêts et dividendes perçus	6	0
Plus-value nette réalisée sur actifs financiers	303	765
TOTAL	309	765

La Société a enregistré, au cours des deux derniers exercices, des plus-values nettes sur la liquidation de plusieurs instruments de couverture à des valeurs de marché supérieures aux dernières valeurs comptables de ces instruments reprises au bilan de la Société au moment de leur liquidation.

NOTE 36 • CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Intérêts nominaux sur emprunts	-13.315	-9.747
Produits résultant d'instruments de couverture	7.018	3.756
Autres charges d'intérêts	-180	-166
TOTAL	-6.477	-6.157

Les charges d'intérêts nettes ont augmenté d'environ 5 % par rapport à l'exercice précédent. Cette tendance résulte de la hausse significative des intérêts sur emprunts (+36 %), liée au différentiel moyen des taux d'intérêt sur les deux derniers exercices, en grande partie compensée par une augmentation (+87 %) des produits générés par les instruments de couverture mis en place par la Société (du fait du différentiel positif entre les taux d'intérêt de marché et les taux fixés par ces instruments). Cette hausse limitée des charges d'intérêts nettes illustre l'efficacité de la politique de couverture mise en place par la Société ; celle-ci permettant à la fois de maintenir un taux moyen de financement (hors marges de crédit) inférieur aux taux d'intérêt de marché et de réduire la sensibilité de ces charges par rapport à la volatilité de ces taux.

NOTE 37 • AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Commissions de non-utilisation de crédit	-644	-526
Commissions de structuration de financement	-99	-91
Frais bancaires	-37	-41
Autres	-37	-27
TOTAL	-816	-685

Les postes de commissions de non-utilisation de crédit et de structuration de financement ont augmenté du fait de la mise en place au cours de l'exercice écoulé de plusieurs nouvelles lignes d'endettement bancaire offrant une plus grande disponibilité de financement à la Société (119 millions EUR au 30/09/2024 contre 84 millions EUR au 30/09/2023).

NOTE 38 • VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-16.395	-1.543
TOTAL	-16.395	-1.543

Au cours de l'exercice 2023/2024, le niveau des taux d'intérêt ainsi que les perspectives d'évolution de ceux-ci ont été revus significativement à la baisse, générant d'importantes diminutions de valeur du portefeuille d'instruments financiers de couverture. Au cours de l'exercice précédent par contre, ces instruments avaient connu une relative stabilité de valeur.

NOTE 39 • IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2024	30/09/2023
SOCIÉTÉ MÈRE		
Impôts des sociétés Belgique	-3	-4
Retenue à la source France	-362	-338
Impôts différés	-63	365
FILIALES		
Impôts différés Belgique	92	0
Impôts différés France	-266	-280
TOTAL	-602	-257

La rubrique "Société mère - Impôts des sociétés Belgique" intègre la charge fiscale d'Ascencio SA, celle-ci bénéficiant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belges (au taux ordinaire de 25 %) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises. Ascencio SA bénéficiant en outre de pertes fiscales reportées, celles-ci viennent encore diminuer cette base taxable réduite et rendent ainsi la charge d'impôts annuelle quasi nulle sur l'entité belge. Il est à noter que ces pertes fiscales reportées sont désormais intégralement consommées, ce qui impliquera que la charge fiscale sur les activités belges d'Ascencio subira une augmentation à partir du prochain exercice.

La rubrique "Société mère - Retenue à la source France" comprend la retenue à la source de 5 % sur le résultat statutaire de la succursale française établi sur base des normes comptables françaises. Le solde de cette rubrique a augmenté par rapport à l'exercice précédent du fait de la hausse du résultat d'exploitation des entités françaises.

La rubrique "Société mère – Impôts différés" succursale française intègre la réévaluation de l'impôt différé sur la plus-value latente (au taux de retenue à la source de 5 %) des actifs français situés directement au sein de la succursale française.

La rubrique "Filiales – Impôts différés Belgique" concerne la réévaluation de la taxation potentielle sur la latence fiscale résidant au sein de la société Holdtub SRL récemment acquise ; cette réévaluation s'établissant à 0,1 million EUR sur l'exercice écoulé.

La rubrique "Filiales – Impôts différés France" concerne la réévaluation de la dette d'impôts différés sur la plus-value latente (au taux de retenue à la source de 5 %) des actifs français situés dans les filiales SCI détenues par la succursale.

Il est enfin à noter qu'il n'y a aucune charge d'impôts des sociétés ni de réévaluation de dettes d'impôts différés dans le chef de la filiale espagnole Ascencio Iberia ; celle-ci appliquant le statut de Soci-mi depuis le 1^{er} octobre 2021. Depuis cette date en effet, cette entité ne fait plus l'objet d'un impôt sur son résultat ni d'une réévaluation de sa dette d'impôts différés ; cette dette ayant été calculée et enregistrée de manière définitive sur la latence fiscale qui était présente à la date d'entrée dans le régime fiscal Socimi.

NOTE 40 • RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur).

Le résultat dilué par action est identique car la Société ne dispose pas d'instrument dilutif.

	30/09/2024	30/09/2023
Résultat net de l'exercice (000 EUR)	25.517	33.806
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.595.985
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	3,87	5,13

Le nombre d'actions existantes n'a pas connu de modification au cours des deux derniers exercices clôturés.

NOTE 41 • INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

Sont mentionnés ci-après les montants des transactions conclues avec les co-promoteurs de la Société, à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh et John Mestdagh, ainsi qu'avec les parties liées à ceux-ci.

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Revenus locatifs		
Mestdagh SA	0	1.197
Equilis Europe SA	21	20
Achats de services		
Rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale	1.121	1.095
Rémunérations octroyées au conseil d'administration d'Ascencio Management SA	204	206
Rémunérations octroyées à l'administrateur délégué d'Ascencio Management SA	465	465
Actif		
Créances commerciales Equilis Europe SA	0	0

Au 1^{er} janvier 2023, la société Mestdagh SA a été cédée au groupe français Les Mousquetaires, propriétaire de l'enseigne alimentaire Intermarché. Cette société a dès lors cessé à cette date d'être considérée comme une partie liée au groupe Ascencio.

Les rémunérations octroyées aux dirigeants sont mentionnées dans la note 42 ci-après.

NOTE 42 • RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

La rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale unique d'Ascencio SA, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué. Sur base de la proposition de dividende brut de 4,30 EUR par action qui sera soumise pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 31 janvier 2025, la rémunération d'Ascencio Management SA s'élèvera à 1.135 KEUR pour l'exercice écoulé (1.095 KEUR pour l'exercice précédent). Ce montant ne sera payé qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio SA mais a bien été provisionné dans les comptes au 30/09/2024.

En outre, la rémunération de base et les jetons de présence payés par Ascencio Management SA à ses administrateurs du fait de leur présence aux séances du conseil, du comité d'audit, du comité de rémunération et du comité d'investissement se sont élevés à 204 KEUR pour l'exercice écoulé (206 KEUR pour 2022/2023). Ces montants sont répercutés par Ascencio Management SA à la Société. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra. Ces rémunérations ne seront payées qu'après l'assemblée générale ordinaire d'Ascencio Management SA.

Enfin, la rémunération pour l'exercice écoulé des membres du comité exécutif, en ce compris le CEO, s'élève à un montant de 1,56 million EUR.

NOTE 43 • FILIALES

	Participation directe	Participation indirecte
SCI CANDICE BRIVES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI HARFL EUR 2005 Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI KEVIN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LA PIERRE DE L'ISLE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI MAS DES ABEILLES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI ZTF ESSEY LES NANCY Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI CANNET JOURDAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI DE LA COTE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI DU ROND POINT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI SEYNOD BARRAL Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI CLERMONT SAINT JEAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI SAINT AUNES RETAIL PARC Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LES HALLES DE CRECHES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LES HALLES DE LOZANNE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI LES PORTES DU SUD Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI GUYANCOURT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI TESTE DE BUCH Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SCI VIRIAT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100%	Néant
SRL HOLDTUB Avenue Jean Mermoz 1bte 4 - 6041 Gosselies	100%	Néant

NOTE 44 • RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Audit des comptes	67	55
Autres missions	5	5
TOTAL	72	60

NOTE 45 • DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**Opérations de financement:**

Ascencio a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ("negative pledge") au terme de divers contrats de financement.

Ascencio a repris des crédits d'investissement logés dans certaines de ses filiales françaises au moment de leur acquisition, aux termes desquels les actifs sous-jacents ont fait l'objet d'une mise en gage. En date du 30 septembre 2024, seul un crédit d'investissement de ce type subsiste au sein de la SCI Saint Aunès pour un montant résiduel de 1,5 million EUR, avec pour échéance de remboursement le 15 mai 2027.

Garanties:

Dans le cadre de ses contrats de location, Ascencio perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale de trois à six mois de loyer.

Dans le cadre du projet d'extension de son supermarché d'Ottignies (Belgique), la Société a conféré à la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, en vertu du permis de bâtir obtenu, une garantie bancaire portant sur la réalisation de travaux d'urbanisme liés au projet.

NOTE 46 • ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Depuis la date de clôture de l'exercice, aucun événement pouvant occasionner un impact matériel sur les états financiers consolidés de la Société n'est intervenu.

b. Comptes statutaires abrégés

Les états financiers statutaires de Ascencio SA sont résumés ci-après conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit d'une version abrégée. La version intégrale des états financiers statutaires de Ascencio SA, le rapport de gestion et le rapport du Commissaire (reprenant une attestation sans réserve) seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

Pour l'établissement de ses comptes annuels statutaires, la Société a décidé de comptabiliser ses participations selon la méthode de mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28. Toutes les filiales de la Société étant détenues à 100%, il a en outre été décidé d'appliquer l'approche par transparence ("look through"); cette approche pouvant être définie comme une approche de consolidation, tant au niveau de l'obligation de distribution que de l'affectation du résultat et de la limitation de distribution dans les comptes statutaires. En effet, lorsque cette approche est appliquée, la quote-part du résultat des participations dans les comptes statutaires sont imputées aux rubriques de réserves indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société-mère elle-même.

Il est à noter que cette approche n'est appliquée qu'aux filiales détenues à 100% du fait qu'elle présente certains risques, notamment:

- les résultats des participations sont susceptibles d'être distribués par la société-mère sans que celle-ci ne les ait déjà perçus de ses filiales;
- le montant des dividendes distribués par la société-mère n'est plus influencé par les règles comptables locales des filiales;
- le résultat distribuable de la SIR ne dépend donc plus directement de ce que la législation locale autorise la participation à verser au titre de dividende.

L'application de cette méthode de mise en équivalence de ses participations avec l'approche par transparence est reflétée dans les tableaux présentés ci-après.

Bilan statutaire (format abrégé)

ACTIF (000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
ACTIF		
I ACTIFS NON COURANTS		
B Immobilisations incorporelles	360	231
C Immeubles de placement	572.152	573.495
D Autres immobilisations corporelles	963	49
E Actifs financiers non courants	29.122	37.754
E Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	118.989	113.133
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	721.586	724.662
II ACTIFS COURANTS		
A Actifs détenus en vue de la vente	259	0
B Actifs financiers courants	926	867
D Créances commerciales	5.270	4.982
E Créances fiscales et autres actifs courants	39.373	41.603
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.099	4.173
G Comptes de régularisation	1.093	255
TOTAL ACTIFS COURANTS	49.019	51.881
TOTAL DE L'ACTIF	770.606	776.543



CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
CAPITAUX PROPRES			
A	Capital	38.659	38.659
B	Primes d'émission	253.353	253.353
C	Réserves	125.391	118.780
	<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	55.186	53.773
	<i>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</i>	21.680	22.803
	<i>m. Autres réserves</i>	48.526	42.204
D	Résultat net de l'exercice	25.517	33.806
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		442.921	444.598
PASSIF			
I	PASSIFS NON COURANTS	200.421	264.097
B	Dettes financières non courantes	195.405	261.199
	a. Etablissements de crédit	149.905	221.320
	c. Autres	45.500	39.879
C	Autres passifs financiers non courants	3.417	1.379
F	Passifs d'impôts différés	1.599	1.518
II	PASSIFS COURANTS	127.264	67.849
B	Dettes financières courantes	114.721	57.250
	a. Etablissements de crédit	64.204	2.500
	c. Autres	50.517	54.750
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.969	7.558
F	Comptes de régularisation	2.575	3.041
TOTAL DU PASSIF		327.685	331.946
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		770.606	776.543

Compte de résultats statutaire (format abrégé)

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
I Revenus locatifs	41.703	40.423
III Charges relatives à la location	-171	-182
RÉSULTAT LOCATIF NET	41.532	40.241
IV Récupération de charges immobilières	597	848
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.866	6.436
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.156	-6.748
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	167	152
RÉSULTAT IMMOBILIER	42.007	40.929
IX Frais techniques	-774	-1.012
X Frais commerciaux	-440	-349
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-719	-228
XII Frais de gestion immobilière	-2.407	-2.361
XIII Autres charges immobilières	-142	-156
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4.483	-4.106
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	37.524	36.823
XIV Frais généraux	-4.864	-4.452
XV Autres revenus et charges d'exploitation	619	535
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.279	32.907
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.685	-2.775
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	37.966	30.131
XX Revenus financiers	3.333	2.414
XXI Charges d'intérêts	-6.394	-6.044
XXII Autres charges financières	-796	-668
XXIII Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16.395	-1.543
RÉSULTAT FINANCIER	-20.251	-5.841
XXIV Résultats des participations dans des entreprises liées	8.231	9.474
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	25.945	33.764
XXV Impôt des sociétés	-428	41
Impôts de l'exercice	-364	-342
Impôts différés	-63	383
RÉSULTAT NET	25.517	33.806
Résultat net de base et dilué (EUR/action)	3,87	5,13

État du résultat global statutaire

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
I	RÉSULTAT NET	25.517	33.806
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	0	0
	RÉSULTAT GLOBAL	25.517	33.806

État statutaire des variations des capitaux propres

(000 EUR)	Réserves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.			
SOLDE AU 30/09/2022	38.659	253.353	33.148	-4.483	25.516	90.653	436.846	
Distribution de dividendes						-26.054	-26.054	
Affectation aux réserves			23.800	34.180	6.619	-64.599	0	
Résultat net						33.806	33.806	
Reclassification des réserves				-6.894	6.894		0	
Ajustement des réserves			-3.175		3.175		0	
SOLDE AU 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.204	33.806	444.598	

(000 EUR)	Réserves*						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.			
SOLDE AU 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.204	33.806	444.598	
Correction des réserves					165		165	
SOLDE AU 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.369	33.806	444.763	
Distribution de dividendes						-27.373	-27.373	
Affectation aux réserves			620	660	5.152	-6.432	0	
Résultat net						25.517	25.517	
Reclassification des réserves			793	-1.783	990		0	
Ajustement des réserves			0		15		15	
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.680	48.526	25.517	442.921	

* Réserves:

C.b.: Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers.

C.e.: Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

C.m.: Autres réserves.

Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR

OBLIGATION DE DISTRIBUTION (AR DU 13/07/2014, MODIFIÉ PAR AR DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR)	30/09/2024 (000 EUR)	30/09/2023 (000 EUR)
RÉSULTAT NET STATUTAIRE	25.517	33.806
(+) Amortissements	118	23
(+) Réductions de valeur	-162	-169
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	-1.278	-1.732
(+/-) Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	16.395	1.543
(+/-) Autres éléments non monétaires (variation de valeur des dettes d'impôts différés)	238	-383
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	-1	0
(+/-) Résultat sur vente d'actifs et passifs financiers	-299	-765
(+/-) Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-4.685	2.775
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)	35.843	35.098
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	1	0
= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)	1	0
TOTAL ((A + B) x 80 %)	28.675	28.078
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	-5.594	-4.023
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	23.081	24.055
MONTANT DISTRIBUÉ	28.363	27.373
PAY-OUT RATIO (**)	79,1 %	78,0 %

L'obligation de distribution s'obtient en corrigeant le résultat net des éléments non monétaires générés au cours de l'exercice (principalement les variations de valeur des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés), ainsi que des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs ou de passifs (immobiliers ou financiers). Le résultat obtenu est alors multiplié par 80 % et réduit du remboursement de dettes intervenu au cours de l'exercice, constituant ainsi le montant minimum distribuable au regard de la réglementation SIR.

Il est à noter que, la Société appliquant pour ses participations la méthode de la mise en équivalence avec approche par transparence, les résultats des filiales sont pris en compte dans le schéma de calcul de l'obligation de distribution pour la détermination du "Résultat corrigé (A)".

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

** Montant distribué par rapport au résultat corrigé.

Affectations et prélèvements

PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
A	RÉSULTAT NET	25.517	33.806
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	-2.845	6.432
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	5.963	-745
6.	Transfert de la 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 (+)	-16.395	-1.543
10.	Transfert aux/des autres réserves	7.586	8.720
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL MINIMALE*	23.081	24.055
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	5.282	3.319
C+D	DIVIDENDE BRUT TOTAL DISTRIBUE (000 EUR)	28.363	27.373
	DIVIDENDE BRUT PAR ACTION	4,30	4,15

* Selon l'article 13, §1^{er}, al.1^{er} de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

(000 EUR)			Réserves*			Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.680	48.525	25.517	442.921
Proposition de distribution de dividendes						-28.363	-28.363
Affectation aux réserves			5.963	-16.395	7.586	2.845	0
SOLDE AU 30/09/2024 APRÈS AFFECTATION	38.659	253.353	61.149	5.285	56.441	0	414.558

* Réserves:

C.b.: Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers.

C.e.: Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

C.m.: Autres réserves.

L'affectation du résultat (qui sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 31 janvier 2025) prévoit, après transferts de éléments non monétaires dans les rubriques de réserves concernées et reclassifications de montants de réserves liées à des cessions d'actifs immobiliers et financiers, la distribution d'un dividende de 28,4 millions EUR (4,30 EUR par action). Etant donné que ce montant de dividende ne représente pas l'intégralité du résultat monétaire généré au cours de l'exercice (mais seulement 79,1 %), le solde de ce résultat est affecté en augmentation de la réserve de résultat distribuable. Il apparaît en outre du tableau ci-dessus que le montant de dividende proposé est bien supérieur au montant minimum de distribution imposé par le statut SIR (Arrêté Royal du 13/07/2014) dont bénéficie la Société.



Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	38.659	38.659
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	253.353	253.353
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	61.149	55.186
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	5.285	21.680
Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations	358.447	368.878
Capitaux propres statutaires après distribution	414.588	417.390
Marge restante après distribution	56.112	48.512

Après affectation du résultat de l'exercice écoulé et prise en compte du montant de dividende proposé, les réserves distribuables de la Société s'élèvent à 56,1 millions EUR, représentant environ 2 années de distribution de dividende d'un niveau équivalent.

c. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2024 - COMPTES CONSOLIDÉS

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Ascencio SA ("la société") et de ses filiales (conjointement "le groupe"), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 31 janvier 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Ascencio SA durant 18 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 30 septembre 2024, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 780 658 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 25 517 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 septembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS Accounting Standards) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Valorisation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence

- Ascencio SA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 749 millions au 30 septembre 2024 représentant 96 % du total du bilan consolidé. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé et sur les fonds propres.
- Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles et revaloriser les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Ces experts sont nommés par la Direction de la Société. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.
- Le portefeuille immobilier est valorisé à la juste valeur. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.
- La valorisation du portefeuille est sujette à des jugements importants et s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses. Les incertitudes liées aux estimations et jugements, conjugué au fait qu'une faible différence en pourcentage dans les valorisations individuelles d'immeubles pourrait avoir, en agrégé, un impact significatif sur le compte de résultat et le bilan, justifient une attention particulière dans le cadre de nos travaux d'audit.

COMMENT NOTRE AUDIT A-T-IL TRAITÉ LE POINT CLÉ DE L'AUDIT ?

- Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre.
- Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.
- Nous avons également revu les hypothèses clés en les comparant aux données du marché ou à des transactions immobilières comparables fournies par les experts immobiliers, en particulier en ce qui concerne le taux de capitalisation et les loyers.
- Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.
- Nous avons revu et challengé le processus de valorisation, la performance du portefeuille, les hypothèses et jugements importants en particulier pour les taux de capitalisation.
- Dans le cadre de nos procédures d'audit réalisées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles de placement, nous avons examiné des contrats significatifs et la documentation sur le traitement comptable appliqué à ces transactions.
- Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants en matière de revenus locatifs, de caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.
- Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes afférentes aux états financiers : Note 1, informations générales et méthodes comptables et Note 6, Immeubles de placement.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS Accounting Standards) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs

de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ET AUX AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT ANNUEL SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

FORMAT ÉLECTRONIQUE UNIQUE EUROPÉEN (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations de la version officielle Française des états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Ascencio SA au 30 septembre 2024 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

AUTRES MENTIONS

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Benjamin Henrion

d. Lexique des indicateurs alternatifs de performance ("IAP")

On entend par "IAP" un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Ascencio utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Mesures Alternatives de Performance (APM – *Alternative Performance Measures*) au sens des guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – *European Securities and Markets Authority*). Ces IAP ont été définis par Ascencio dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

Loyers contractuels

DÉFINITION

Il s'agit des loyers en base annuelle à la date de clôture des comptes, tels que définis contractuellement dans les baux, après déduction des gratuités d'occupation consenties aux locataires.

UTILITÉ

Cet IAP

- permet d'estimer les loyers générés par le portefeuille d'immeubles sur les 12 mois à venir à compter de la date de clôture, sur base de la situation locative à cette date;
- permet de calculer le rendement brut du portefeuille à une date donnée (Loyers contractuels / Valeur d'investissement).

Coût moyen de l'endettement

DÉFINITION

Il s'agit du coût moyen des dettes financières, obtenu en divisant les charges de ces dettes sur base annuelle par la dette moyenne pondérée de la période.

Le numérateur correspond à la somme

- des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats, annualisées ;
- des commissions de non-utilisation de crédits et aux frais de mise en place des crédits, annualisés.

Le dénominateur correspond au niveau moyen des dettes financières en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, location-financement, Commercial Papers).

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

UTILITÉ

La Société se finance en partie par de l'endettement financier. Cet IAP permet de mesurer le coût de cette source de financement et son impact sur les résultats. Il permet également une analyse de son évolution dans le temps.

RÉCONCILIATION

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.

		30/09/2024	30/09/2023
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16) (000 EUR)		6.297	5.991
Commissions de non-utilisation de crédits		640	521
Frais de mise en place des crédits		90	83
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	7.028	6.595
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	316.279	326.318
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	2,22 %	2,02 %

Ratio de couverture

DÉFINITION

Il s'agit du pourcentage de dettes financières dont le taux d'intérêt est fixé ou plafonné par rapport au total des dettes financières.

Le numérateur correspond à la somme

- des dettes financières à taux fixe ;
- des dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des échanges de taux d'intérêt (IRS).

Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières.

Les composants de cet IAP se rapportent aux dettes et instruments de couverture à la date de clôture.

UTILITÉ

Une partie significative des dettes financières de la Société sont à taux variable. Cet IAP permet de mesurer le risque lié à la fluctuation des taux d'intérêt et son impact potentiel sur les résultats.

RÉCONCILIATION

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après

(000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
Dettes financières à taux fixe		89.542	92.573
Dettes financières à taux variables fixés via des IRS		223.000	208.000
Dettes financières à taux fixes variabilisés via des IRS		-20.000	0
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXES OU FIXÉS	= A	292.542	300.573
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COUVERTES		13.750	15.798
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	306.292	316.371
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	95,5%	95,0%



Marge opérationnelle

DÉFINITION

Il s'agit du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs.

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

UTILITÉ

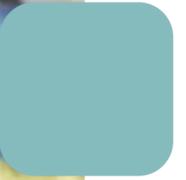
Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la Société en pourcentage des revenus locatifs.

RÉCONCILIATION

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après

		30/09/2024	30/09/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	43.534	42.427
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	53.345	51.322
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	81,6 %	82,7 %

Facteurs de **risques**



05

EU ÉGARD À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT PROSPECTUS DU 21 JUILLET 2019, SEULS LES FACTEURS DE RISQUES REPRIS CI-APRÈS SONT CONSIDÉRÉS PAR ASCENCIO COMME SPÉCIFIQUES ET SIGNIFICATIFS POUR LA SOCIÉTÉ. LES RISQUES NON SPÉCIFIQUES NE SONT PAS REPRIS DANS LE PRÉSENT CHAPITRE.

Risques liés aux activités et au secteur d'activité d'Ascencio

CONJONCTURE

Les activités d'Ascencio évoluent dans un contexte global marqué par plusieurs bouleversements ces dernières années. Après l'émergence de la pandémie de Covid-19 au début de 2020, l'inflation a commencé à croître en Europe dès le second semestre 2021, atteignant des niveaux élevés en 2022 avant de ralentir en 2023. Cette situation a entraîné une hausse généralisée des taux d'intérêt nominaux, qui ont commencé à baisser à partir du quatrième trimestre 2023. En 2022, la guerre a refait surface en Europe, suivie par le conflit en Israël et à Gaza à partir du quatrième trimestre 2023.

Malgré ces événements, la situation en Ukraine, les sanctions contre la Russie, ainsi que le conflit en Israël et à Gaza n'ont pas d'impact direct sur les activités et résultats financiers d'Ascencio, celle-ci n'étant pas présente dans ces régions.

Les effets indirects de ces événements sont cependant une inflation élevée, une hausse des prix de l'énergie et une augmentation des taux d'intérêt directeurs.

Dans ce chapitre, pour chaque risque auquel Ascencio est confrontée, est décrit l'impact potentiel des risques identifiés.

Si certains de ces risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats d'Ascencio seraient affectés négativement.

La liste des risques est basée sur des informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport. D'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques ou dont la réalisation n'est pas susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière peuvent exister.



DESCRIPTION DU RISQUE

Marché locatif de l'immobilier commercial

L'inflation élevée actuelle en Europe, conjuguée à un affaiblissement de la demande en immobilier commercial, une surabondance de l'offre, et la détérioration de la situation financière des clients, pourrait avoir un impact significatif sur le marché immobilier.

L'inflation pourrait rendre les loyers indexés insoutenables pour certains locataires, contribuant ainsi à une diminution de la demande en immobilier commercial.

Marché de l'investissement en immobilier commercial

Il est important de noter que le marché de l'investissement en immobilier commercial est susceptible de subir une diminution de la demande de la part des investisseurs immobiliers. Cette tendance pourrait s'avérer exacte compte tenu de l'impact de l'inflation sur la rentabilité potentielle des biens immobiliers commerciaux. Lorsque l'inflation augmente, les rendements réels sur les investissements immobiliers peuvent être réduits, ce qui peut décourager certains investisseurs.

En conséquence, une baisse de la demande d'investissement pourrait entraîner une pression à la baisse sur les prix du marché immobilier, tels qu'évalués par des experts indépendants pour des biens similaires à ceux détenus par Ascencio.

IMPACT POTENTIEL

1. Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée.
2. Baisse des loyers : pression sur les loyers lors de la négociation des nouveaux baux ou (re)négociation à la baisse des loyers avant échéance des contrats.
3. Gel de l'indexation des loyers.
4. Insolvabilité et/ou faillite des locataires.
5. Diminution de la juste valeur des immeubles et par conséquent de la valeur de l'actif net par action (en abrégé la "NAV").

1. Diminution de la juste valeur des immeubles et par conséquent de la valeur de l'actif net par action (en abrégé la "NAV").



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de concentration sectorielle ou géographique

L'évaluation du risque de concentration se fait en tenant compte des bâtiments, des emplacements et des groupes de locataires ou d'exploitants.

Risque de vétusté, de détérioration et d'obsolescence des immeubles

La détérioration cyclique des bâtiments au niveau technique et conceptuel peut entraîner une perte de valorisation temporaire et la nécessité d'exposer des frais importants de remise en état.

L'obsolescence touche cependant moins le secteur commercial où le propriétaire n'est responsable que de la coque et non des aménagements intérieurs.

Néanmoins, l'évolution des exigences et législations en matière de performance énergétique des bâtiments entraînent un accroissement des responsabilités des bailleurs et des propriétaires fonciers. Voir aussi "Risques Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance" ci-dessous.

IMPACT POTENTIEL

1. Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée.
2. Baisse des loyers : pression sur les loyers lors de la négociation des nouveaux baux ou (re)négociation à la baisse des loyers avant échéance des contrats.

1. Réalisation de gros travaux et risques liés (dépassement de planning, budget, défaillance des sous-traitants, chômage du bâtiment, ...).
2. Atteinte à l'attractivité commerciale des bâtiments dont il peut résulter un vide locatif.
3. Diminution de la juste valeur des immeubles.
4. Diminution du prix et de l'attractivité potentiel des immeubles en cas de vente.

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de variation négative de la juste valeur des biens immobiliers

La valeur marchande des biens immobiliers utilisés comme investissements, telle qu'elle est enregistrée dans le bilan sous la forme de la juste valeur, est sujette à des fluctuations et dépend de divers facteurs, certains étant hors du contrôle d'Ascencio.

Ces facteurs comprennent une baisse de la demande et du taux d'occupation, des variations des taux d'intérêt sur les marchés financiers, et des augmentations des droits de mutation.

D'autres éléments, tels que l'état technique des biens, leur positionnement commercial, les budgets d'investissement nécessaires à leur bon fonctionnement et leur commercialisation, influent également sur leur valorisation.

Une variation significative et négative de la juste valeur des biens immobiliers d'une période à l'autre aurait un impact défavorable sur les résultats financiers, réduisant l'actif net et augmentant le niveau d'endettement.

De plus, l'inflation actuellement élevée en Europe, entraînant une augmentation des taux d'intérêt, peut provoquer des fluctuations de la juste valeur des biens.

IMPACT POTENTIEL

1. Impact négatif sur le résultat net, sur la NAV et sur le taux d'endettement.
2. Impact sur la capacité de distribution du dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables. A cet égard, il est renvoyé à la lecture du tableau financier établi conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations.

CLIENTS

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque d'insolvabilité des locataires

Risque de non-paiement des loyers et de faillite des locataires.

Ce risque est aggravé par la pression exercée sur les locataires dans le contexte actuel d'une inflation forte (indexation loyers) et d'une augmentation significative des coûts de l'énergie (charges).

Risque de vide locatif

Circonstances imprévues telles que faillites, déménagements, pandémie, ...

Non-renouvellement à l'échéance.

Risque élevé résultant de la faculté impérative de résiliation des baux commerciaux à chaque échéance triennale.

IMPACT POTENTIEL

1. Diminution des revenus locatifs.
2. Vide locatif inattendu.
3. Frais de justice.
4. Frais de commercialisation à exposer.
5. Risque de relocation à un prix inférieur.

1. Diminution des revenus locatifs.
2. Baisse de la juste valeur du portefeuille.
3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation.

Risques liés à la situation financière d'Ascencio

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de liquidité

La stratégie d'investissement d'Ascencio repose en grande partie sur sa capacité à obtenir des fonds, que ce soit par le biais d'emprunts ou en mobilisant des capitaux propres.

Cependant, cette capacité est influencée par des facteurs extérieurs sur lesquels Ascencio n'a pas de contrôle, tels que la situation des marchés internationaux des capitaux, la disponibilité du crédit accordé par les banques, la perception de la solvabilité d'Ascencio par les acteurs du marché, ainsi que l'opinion générale concernant le secteur immobilier commercial.

Ce risque doit être appréhendé avec le risque de résiliation anticipée des lignes de crédit en cas de non-respect des covenants notamment du ratio d'endettement "SIR" fixé à 65 %.

IMPACT POTENTIEL

1. Non renouvellement ou résiliation des lignes de crédit existantes entraînant des coûts additionnels de restructuration et éventuellement des coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits.
2. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée.
3. Nécessité de vente d'actifs à des conditions non optimales.

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt, qu'ils soient à court ou à long terme, peuvent connaître des fluctuations importantes sur les marchés financiers, en particulier lorsque l'inflation augmente.

Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement et paramètres légaux

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats (covenants), notamment en matière de ratios financiers.

La plupart des conventions de crédit comprennent en outre une clause de changement de contrôle. Celle-ci

prévoit qu'en cas de changement de contrôle d'Ascencio les prêteurs ont la faculté de dénoncer les crédits accordés et d'en exiger le remboursement anticipé.

IMPACT POTENTIEL

1. Augmentation des charges financières en cas de hausse des taux d'intérêt sur la partie de la dette qui a été conclue à taux variable et qui ne ferait pas l'objet d'une couverture, et partant, diminution de l'actif net par action.
2. Détérioration du résultat net de la Société par l'effet d'une diminution de la juste valeur des instruments financiers en cas de baisse des taux d'intérêt.

1. Résiliation éventuelle des conventions de crédits et partant coût supplémentaire de refinancement ou cessions d'actifs à des conditions non optimales.



Risques juridiques et réglementaires

Ascencio est une Société Immobilière Réglementée qui doit maintenir son agrément afin de bénéficier du statut fiscal favorable. En outre, la Société doit respecter le Code des Sociétés et des Associations dans ses dispositions impératives et les réglementations spécifiques en matière d'urbanisme, d'implantation commerciale et d'environnement tant en Belgique, qu'en France, qu'en Espagne.

Malgré ces événements, la situation en Ukraine, les sanctions contre la Russie, ainsi que le conflit en Israël et à Gaza n'ont pas d'impact direct sur les activités et résultats financiers d'Ascencio, celle-ci n'étant pas présente dans ces régions.

Les effets indirects de ces événements sont cependant une inflation élevée, une hausse des prix de l'énergie et une augmentation des taux d'intérêt directeurs.

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque lié au non-respect du régime légal

Ascencio bénéficie du statut de Société immobilière Réglementée en Belgique ("SIR") et a opté pour le statut de Société d'investissement Immobilier cotée en France ("SIIC") et de Sociudades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Il existe un risque que les activités d'Ascencio ou de ses filiales ne soient pas conformes aux exigences réglementaires associées à ces statuts. De plus, il est possible que les réglementations subissent des modifications de la part des autorités législatives.

Le régime sub-SOCIMI a été adopté par la filiale espagnole d'Ascencio. Ce régime repose sur une décision générale prise par les autorités espagnoles en faveur d'une autre SIR belge. Ascencio a soumis une demande de ruling, mais les autorités espagnoles n'ont pas encore rendu de décision à ce sujet.

Modification de la législation en matière de permis d'urbanisme et d'implantation commerciale

La construction et l'implantation d'un commerce de détail est soumise à autorisation.

Les conditions d'obtention de ces autorisations administratives sont essentielles pour Ascencio. Les difficultés qu'Ascencio pourrait rencontrer dans le cadre de l'obtention de ces autorisations impactent sa capacité à relouer rapidement les cellules vides.

IMPACT POTENTIEL

1. Perte d'agrément et perte corrélative du régime de transparence fiscale en cas du non-respect du régime légal SIR/SIIC/SOCIMI.
2. Non-respect des covenants et obligation de remboursement anticipé des crédits.
3. Impact potentiellement négatif sur les résultats et/ou sur la NAV.

1. Restriction des possibilités d'exploitation des immeubles avec un impact potentiellement négatif sur les revenus locatifs et sur le vide locatif et partant sur la rentabilité de la Société.
2. Frais complémentaires à déboursier notamment en matière de dépollution.
3. Impact potentiellement négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.



DESCRIPTION DU RISQUE

Modification de la législation sur les baux commerciaux

Les législateurs sont intervenus en Belgique, en France et en Espagne afin de réguler le contrat de bail commercial avec une certaine liberté contractuelle plus ou moins grande selon les pays notamment en matière d'indexation des loyers.

Risque de modification de la législation fiscale

Modification des dispositions fiscales internes ou des conventions bilatérales entre pays.

A titre d'exemple, la convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 09.11.2021 aura pour effet une augmentation de la "branch tax" pour la porter à 25% (contre 5% actuellement) du résultat fiscal de la succursale française d'Ascencio. Cette convention n'a pas encore été ratifiée par tous les niveaux de pouvoirs en Belgique et demeure en négociation.

IMPACT POTENTIEL

1. Diminution des revenus locatifs.
2. Difficulté de négociation contractuelle et de finalisation des contrats.
3. Difficulté budgétaire et d'anticipation.

1. Diminution des revenus locatifs.
2. Augmentation de la charge d'impôt.

Risque relatif au contrôle interne

DESCRIPTION DU RISQUE

Systeme de contrôle interne

Un système de contrôle interne non adéquat peut empêcher les parties concernées (auditeur interne, *compliance officer*, *risk officer*, comité exécutif, comité d'audit, conseil d'administration) d'exercer leur mission, ce qui serait de nature à mettre en péril l'efficacité du contrôle interne.

(cfr. section "Contrôle interne et gestion de risques" du chapitre "Déclaration de gouvernance d'entreprise").

Intégrité des systèmes informatiques, Cyber- criminalité et Cyber-fraude

Un système de contrôle interne non adéquat peut empêcher les parties concernées (auditeur interne, *compliance officer*, *risk officer*, comité exécutif, comité d'audit, conseil d'administration) d'exercer leur mission, ce qui serait de nature à mettre en péril l'efficacité du contrôle interne.

(cfr. section "Contrôle interne et gestion de risques" du chapitre "Déclaration de gouvernance d'entreprise").

IMPACT POTENTIEL

1. La gestion de la Société ne se ferait pas de manière ordonnée et prudente.
2. Des lacunes en matière de gestion des risques pourraient avoir pour conséquence une mauvaise protection du patrimoine de la Société.
3. Manque d'intégrité et de fiabilité des données financières et des données de gestion.

1. Interruption opérationnelle des systèmes.
2. Perte et vol de données.
3. Pertes financières (demande de rançon, extorsion,...).

Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance ("ESG")

Les critères dits "ESG" sont un ensemble de critères non financiers permettant d'analyser la dimension socialement responsable d'une entreprise.

DESCRIPTION DU RISQUE

Changement climatique

Risque lié aux événements climatiques extrêmes ou aux changements progressifs des conditions météorologiques, tels que les inondations, les tempêtes, les vagues de chaleur.

Risque de transition liés aux défis et aux coûts potentiels de l'adaptation de la Société aux transformations économiques, réglementaires, technologiques et sociétales induites par la transition vers une économie bas carbone.

Caractère durable des immeubles

L'attractivité des immeubles du patrimoine dépend notamment de leur caractère durable (localisation, performance énergétique, proximité des moyens de transport, ...) et de leur résilience au changement climatique. Des manquements à ce niveau sont de nature à freiner les locataires/exploitants potentiels ou les éventuels acquéreurs.

IMPACT POTENTIEL

1. Dommages matériels aux bâtiments, augmentation des coûts d'entretien, interruptions des activités locatives dues à des événements climatiques.
2. Diminution de la juste valeur des immeubles et par conséquent de la valeur de l'actif net par action (en abrégé la "NAV").

1. Vacance locative.
2. Variation négative de la juste valeur des immeubles.
3. Diminution du prix et de l'attractivité potentiel des immeubles en cas de vente.

DESCRIPTION DU RISQUE

Transparence en matière d'ESG

La responsabilité sociétale des entreprises est au centre de l'opinion publique générale, des investisseurs privés et des institutionnels.

Celle-ci recouvre de nombreux aspects, par exemple au niveau des effets des activités de la Société sur l'environnement, la collectivité et la gouvernance.

Il peut exister un risque de perception de manque de transparence quant à certains de ces aspects ou une référence à des cadres normatifs différents qui ne sont pas encore standardisés.

Contraintes législatives et réglementaires

Le législateur intervient progressivement en imposant aux propriétaires fonciers certaines contraintes en matière de performance énergétique des bâtiments ou d'infrastructure.

A titre d'exemple, le législateur impose progressivement l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

IMPACT POTENTIEL

1. Dégradation de la réputation de la Société auprès des différentes parties prenantes.
2. Accès moins aisé au marché des capitaux (dette et capitaux propres).

1. Coût supplémentaire d'infrastructure.
2. Diminution de l'attractivité des sites.
3. Vide locatif.
4. Perte de revenus.

Informations générales



a. Identification

Dénomination

La dénomination de la Société est "Ascencio" précédée ou suivie des mots "Société Immobilière Réglementée publique de droit belge" ou "SIR publique de droit belge".

Constitution, forme juridique et publication

La Société a été constituée le 10 mai 2006, suivant acte dressé par le notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, publié par extraits aux annexes au Moniteur belge, le 24 mai 2006, sous le numéro 06087799.

La Société a la forme d'une société anonyme avec un administrateur statutaire unique.

Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Siège social

Le siège social est établi Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Charleroi (Gosselies) - Belgique.

La succursale d'Ascencio en France est établie cours Valmy 11/13 - Tour Pacific à 92977 Paris La Défense.

Objet – Article 3 des statuts

3.1

La Société a pour objet exclusif d'exercer les activités permises par la réglementation SIR :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR.

Par "biens immobiliers", on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 3.47 et 3.49 du nouveau Code Civil (anciennement articles 517 et suivants de l'ancien Code Civil) et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;

- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la Société;

- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;

- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société;

- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

- vi. les parts de SICAFI publiques et institutionnelles;

- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;

- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux SICAFI publiques;

- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre état membre de l'Espace Economique Européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour acti-

tivité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "Real Estate Investment Trusts", en abrégé "REIT's");

x. les certificats immobiliers visés par la loi du 11 juillet 2018; et

xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

i. contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance";

ii. contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";

iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et / ou

iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

- la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et
- la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction;

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;

ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;

iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou

iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2

A titre accessoire ou temporaire, et dans les limites prévues par la réglementation SIR, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées par la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

Capital

Le capital d'Ascencio est de 39.575.910 EUR. Il est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/six millions cinq cent nonante cinq mille neuf cent quatre-vingt-cinquième du capital social et entièrement libérées.

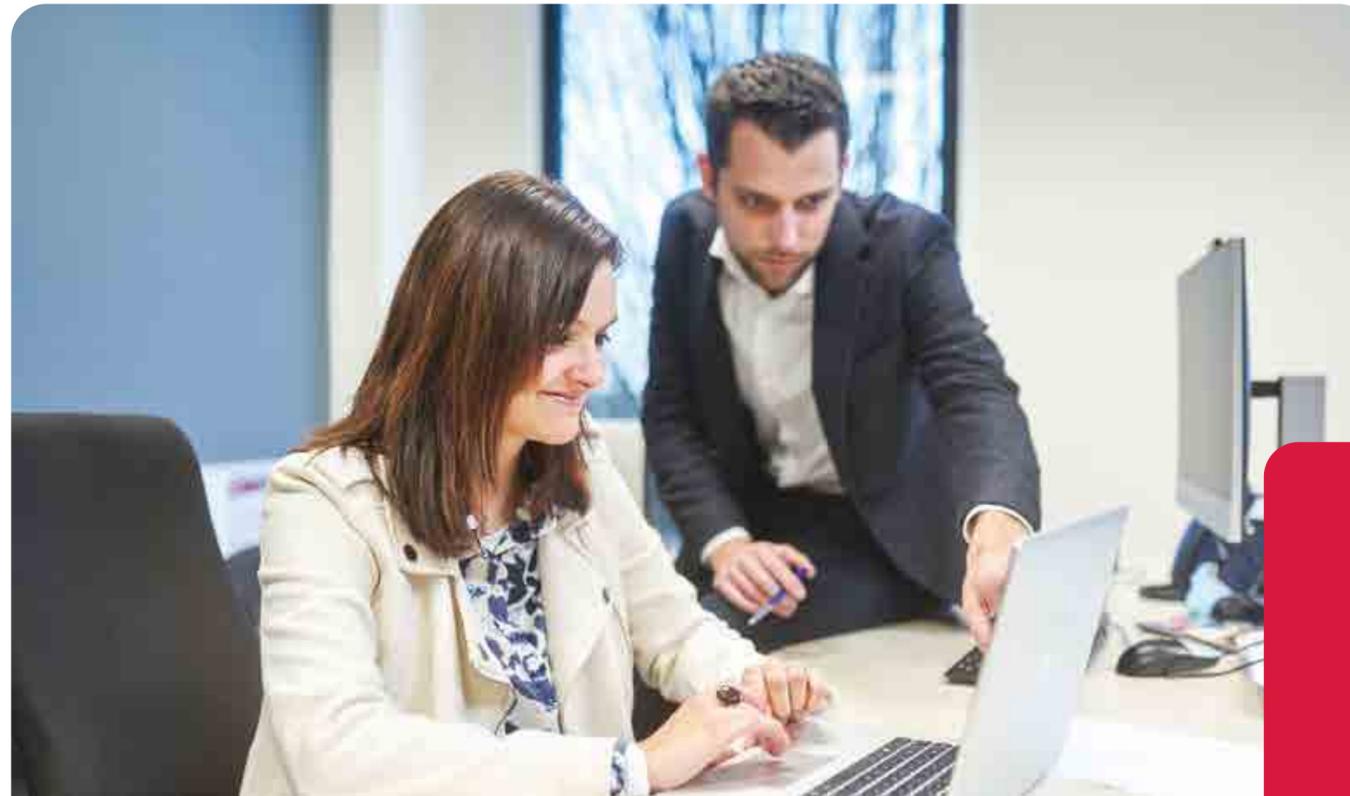
La valeur nominale par action est de 6 EUR.

Il n'existe pas d'action non représentative du capital.

La Société ne détient pas d'action propre, ni en son nom ni par l'intermédiaire de ses filiales.

Il n'existe pas de valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bon de souscription.

Il n'existe ni droit, ni privilège, ni restriction attaché à différentes catégories d'actions.



Capital autorisé

L'administrateur 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 cinquante-cinq euros (19.787.955 EUR) soit cinquante pour cent (50%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par apports en numéraire,

i. avec possibilité d'exercice du droit de préférence pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 7:188 et suivants du Code des Sociétés et des Associations, ou

ii. avec possibilité d'exercice du droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1, al. 1 et 2 de la loi SIR;

b. sept millions neuf cent quinze mille cent quatre-vingt-deux euros (7.915.182 EUR), soit vingt pour cent (20%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, tel que prévu à l'article 26, §1, dernier al. de la loi SIR; et

c. trois millions neuf cent cinquante-sept mille cinq cent nonante et un euros (3.957.591 EUR), soit dix pour cent (10%) du montant du capital à la date du 5 juillet 2023 pour :

i. des augmentations de capital par apports en nature,

ii. des augmentations de capital par apports en numéraire sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou

iii. toute autre forme d'augmentation de capital.

Le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur au montant cumulé des différentes autorisations visées ci-dessus en matière de capital autorisé.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq (5) ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2023, soit le 3 août 2023, ayant consenti cette autorisation.

Cette autorisation est renouvelable par période de cinq (5) années maximum, par décision de l'assemblée générale prise selon les règles pour la modification des statuts, moyennant le consentement préalable et exprès de l'administrateur unique.

Assemblées générales

L'assemblée générale annuelle se réunit le 31 janvier de chaque année à quatorze heures trente minutes ou, le cas échéant, le premier jour ouvrable qui précède.

L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément à l'article 7:126 du Code des Sociétés et des Associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10% de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3% du capital social de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour. Les sujets ou propositions de décisions additionnelles à traiter doivent parvenir à la Société au plus tard le vingt-deuxième (22^{ème}) jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Admission à l'assemblée

La procédure d'enregistrement se déroule comme suit:

- les détenteurs d'actions nominatives devront être inscrits dans le registre des actions nominatives d'Ascencio le quatorzième (14^{ème}) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la "date d'enregistrement") pour le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent participer à l'assemblée générale.
- les propriétaires d'actions dématérialisées devront notifier à leur intermédiaire financier ou teneur de compte agréé au plus tard le quatorzième (14^{ème}) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la "date d'enregistrement") le nombre d'actions pour lequel ils souhaitent être enregistrés et pour lequel ils souhaitent participer à l'assemblée générale.

Seules les personnes qui sont actionnaires à la date d'enregistrement auront le droit de participer et de voter à l'assemblée générale, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

La confirmation de la participation se déroule comme suit:

- les actionnaires qui ont l'intention d'assister à l'assemblée générale doivent notifier leur intention de participation à l'assemblée générale au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée. En supplément de la procédure d'enregistrement décrite ci-dessus, les actionnaires devront prévenir Ascencio par lettre ordinaire, par fax ou par courriel de leur intention d'assister à l'assemblée au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée.

Conformément à l'article 7:129, 7:146, du Code des Sociétés et des Associations, tout actionnaire peut voter par correspondance en utilisant le formulaire de procuration établi par la Société. Ce

formulaire pourra être obtenu sur le site internet de la Société (www.ascencio.be) ou sur simple demande auprès de la Société.

Conformément aux articles 7:142 et 7:143 du Code des Sociétés et des Associations, les actionnaires peuvent également se faire représenter par un mandataire, en utilisant le formulaire de procuration établi par la Société. Ce formulaire pourra être obtenu sur le site internet de la Société (www.ascencio.be) ou sur simple demande auprès de la Société.

Les actionnaires qui souhaitent se faire représenter devront se conformer à la procédure d'enregistrement et de confirmation décrite ci-dessus, et l'original du formulaire signé sur support papier doit être adressé au siège social d'Ascencio au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée.

Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut être réalisée que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 7:153 et 7:155 du Code des Sociétés et des Associations.

Modification de l'actionnariat de Ascencio Management SA - Changement de contrôle

Les actionnaires d'Ascencio Management SA ne se sont pas consentis un droit mutuel de préemption sur les actions.

Disposition concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions concernant ce point sont reprises au titre IV des statuts d'Ascencio SA.

Il est précisé à l'article des statuts de l'administrateur statutaire unique Ascencio Management SA que la Société est administrée par un conseil composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, dont au moins trois doivent être indépendants au sens de l'article de l'article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l'article 3.5 du Code 2020. Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus par l'assemblée générale ordinaire et sont révocables ad nutum.

Le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique élit parmi les membres désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh un président et se réunit sur convocation de ce dernier ou de deux administrateurs, laquelle convocation est effectuée au moins 24 heures avant la réunion.

Le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux réservés par la loi ou par les statuts à l'assemblée générale ordinaire. Aussi longtemps qu'Ascencio Management SA sera l'administrateur statutaire unique de la Société, elle sera représentée suivant ses propres règles en matière de représentation générale et de gestion journalière.

Statuts d'Ascencio SA

Les statuts d'Ascencio SA ont été modifiés pour la dernière fois le 5 juillet 2023. Les statuts sont disponibles au greffe du tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, au siège d'Ascencio et enfin, sur son site internet (www.ascencio.be).

Le commissaire

Le commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce également un double contrôle.

D'une part, conformément au Code des Sociétés et des Associations, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels.

D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'informations dont la FSMA a demandé la transmission.

L'assemblée générale ordinaire de la Société du 31 janvier 2023 a décidé de renouveler pour un terme de trois ans, le mandat de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée DELOITTE, Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à B-1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J, représentée par Benjamin Henrion. Conformément au prescrit légal, ce mandat prendra fin à l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2025. Il est proposé à cette assemblée de nommer KPMG en qualité de Commissaire.



Les experts immobiliers

Conformément à la réglementation applicable, Ascencio SA fait appel à plusieurs experts indépendants dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

Les experts ne sont pas liés, n'ont pas de lien de participation avec les actionnaires de référence, n'exercent pas de fonction de gestion auprès de la Société et n'ont pas d'autre lien ou de relation avec elle de nature à affecter leur indépendance.

Les experts possèdent l'honorabilité professionnelle requise et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et leur organisation est appropriée à l'exercice de l'activité d'expert.

Les experts sont désignés pour un terme de maximum 3 ans, renouvelable. Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans. Afin de respecter ce prescrit, la Société a mis en place un système de rotation de ses experts et de la partie du portefeuille qu'ils expertisent.

A la fin de chaque exercice, les experts évaluent les biens immobiliers de façon détaillée et cette évaluation lie la Société pour l'établissement des comptes annuels. En outre, à la clôture des trois premiers trimestres de l'exercice, les experts actualisent l'évaluation globale des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques et de l'évolution du marché. Les experts évaluent aussi les biens immobiliers de la Société chaque fois que celle-ci procède à l'émission d'actions, à l'inscription en bourse ou au rachat d'actions autrement qu'en bourse.

Les experts évaluent chaque bien immobilier à acquérir ou à céder par la Société avant que l'opération ait lieu. Si le prix d'acquisition ou de cession du bien immobilier s'écarte de plus de 5 % de cette évaluation au préjudice de la Société, l'opération concernée doit être justifiée dans le rapport annuel de la Société et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

La valeur du portefeuille est estimée sur une base trimestrielle et annuelle.

La rémunération HTVA des experts immobiliers est fixée sur une base forfaitaire par immeuble expertisé.

Conformément à l'article 24 de la loi SIR, Ascencio procède tous les 3 ans à la rotation de ses experts.

Suite à la rotation effectuée au 30 septembre 2024, les experts immobiliers de la Société sont jusqu'au 30 septembre 2027 :

BELGIQUE	Jones Lang LaSalle SPRL	Greet Hex	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles
	Cushman & Wakefield SPRL	Emeric Inghels	Avenue des Arts 58 1000 Bruxelles
	CBRE SA	Kevin Van de Velde	Boulevard de Waterloo 16 1000 Bruxelles
FRANCE	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Jean-Philippe Carmarans	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Paul Cooper	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
	CBRE Valuation	Béatrice Rousseau	Avenue Wagram 131 75017 Paris
ESPAGNE	Cushman & Wakefield	Tony Laughran	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6ªPlanta 28006 Madrid

Le service financier

La Société fait appel pour son service financier à BNP Paribas Fortis Banque SA.

Informations historiques incluses par référence

Les rapports financiers annuels, les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels des trois derniers exercices sont inclus par référence dans le présent document et peuvent être consultés au siège social ou téléchargés sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

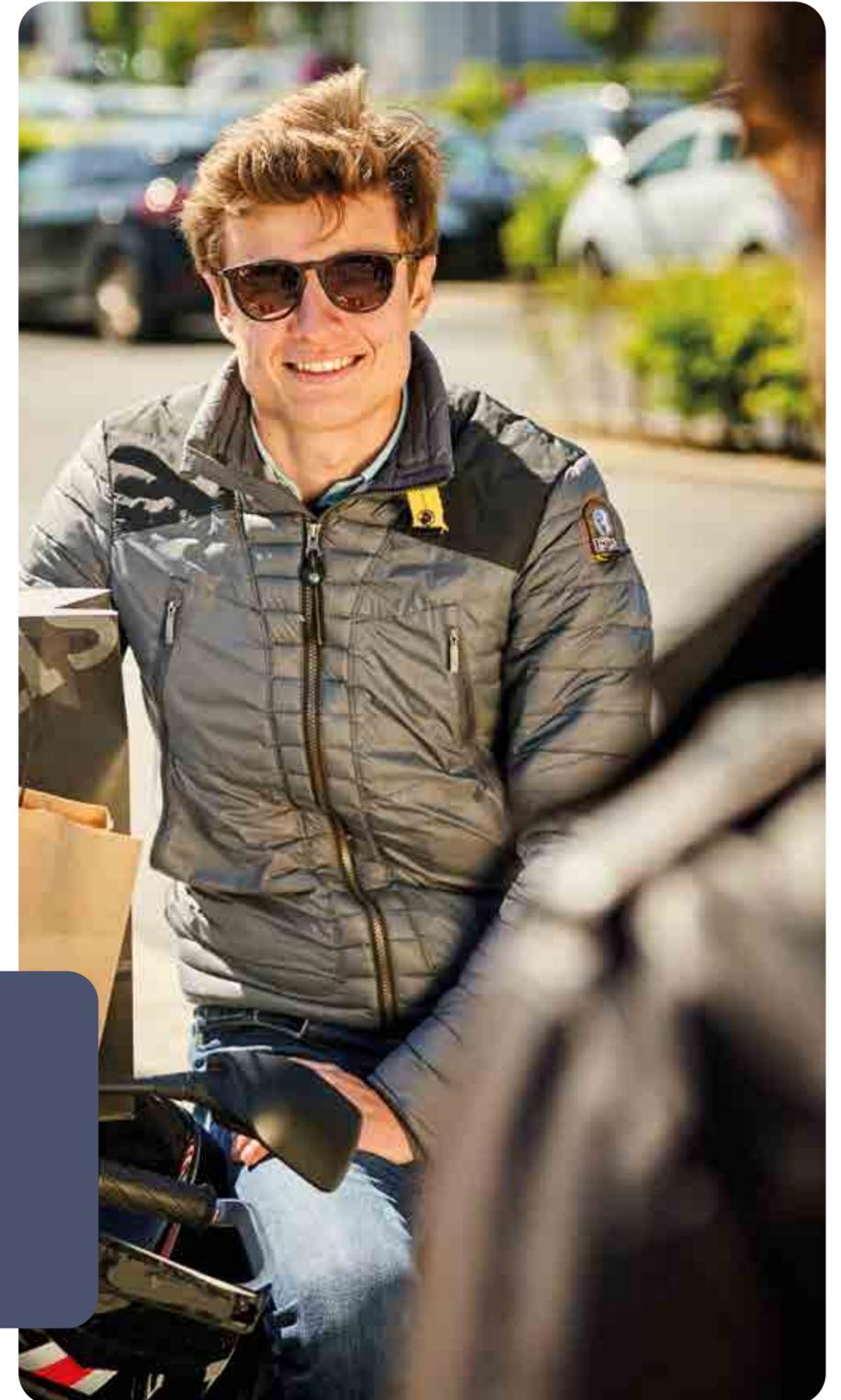
Les conclusions des experts immobiliers actualisées à la fin des trois premiers trimestres conformément à la législation applicable sont également incluses par référence (article 47§2 de la loi SIR).

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société ou par voie électronique sur le site internet de la Société (www.ascencio.be):

- derniers statuts de la Société;
- informations financières historiques de la Société;
- rapports annuels incluant les rapports du commissaire et des experts immobiliers;
- communiqués de presse.

L'acte constitutif et les statuts sont disponibles sur le site du Moniteur belge : www.ejustice.just.fgov.be.



b. Cadre légal

Statut de société immobilière réglementée publique

Depuis sa création en 2006, Ascencio a bénéficié du statut SICAFI.

Le 18 décembre 2014, Ascencio adopte le statut de Société Immobilière Réglementée publique, en abrégé "SIRP".

En cette qualité, la Société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014, modifiée par la loi du 22 octobre 2017, et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018 ("la Loi").

Ascencio est constituée sous la forme d'une société anonyme dont l'administrateur statutaire unique, est la société anonyme Ascencio Management. Les attributions de l'administrateur statutaire unique de la SIR publique sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio Management SA ou sous sa responsabilité.

En tant que SIRP, la Société bénéficie d'un régime fiscal de transparence. Les résultats (revenus locatifs) sont exonérés d'impôts des sociétés au niveau de la SIRP mais pas au niveau de ses filiales.

Afin de préserver son statut, la SIRP respecte les contraintes édictées par la loi et notamment de :

- (i) mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs,
- (ii), dans les limites du cadre légal, posséder d'autres types de biens immobiliers (actions dans des SICAF publiques, droits de participation dans des OPC, actions émises par d'autres REIT et certificats fonciers), et (iii), dans le cadre de la mise à disposition

de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ; la SIRP ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier (sauf de façon occasionnelle) ;

- suivre une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme ;
- privilégier, dans l'exercice de ses activités, une gestion active ;
- être cotée en bourse et maintenir au moins 30 % de son actionariat en free float ;
- se conformer à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

La SIRP peut avoir des filiales contrôlées exclusivement ou conjointement, ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ; la SIRP est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

Règlementations spéciales applicables à la SIR publique

PATRIMOINE IMMOBILIER

Les actifs de la SIRP doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire ; aucune opération de la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de

20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment "un seul ensemble immobilier".

COMPTABILITÉ

La législation européenne stipule que les SIR publiques, comme toutes les autres sociétés cotées en bourse, sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. Par ailleurs, une SIR publique (comme une SIR institutionnelle) doit, dans le cadre de l'application de la Loi, également établir ses comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS.

Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une SIR, les SIR doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

VALORISATION DES IMMEUBLES

La juste valeur d'un bien immobilier déterminé est estimée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier. Cette juste valeur est actualisée par cet expert à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, en vertu de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien immobilier concerné. Ces valorisations sont contraignantes pour la SIR publique en ce qui concerne la composition de ses comptes annuels statutaires et consolidés.

En outre, l'expert immobilier devra dans certains cas valoriser le bien immobilier déterminé. C'est entre autres le cas lors de l'émission des actions ou dans le cas d'une fusion, d'une scission ou d'une opération assimilée.

Le bien immobilier détenu par une SIR publique n'est pas amorti.

PAY-OUT RATIO

La SIRP doit distribuer à titre de rémunération du capital un montant correspondant au moins à la différence positive entre

- 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution et,
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement.

Cette obligation ne s'applique que si le résultat net est positif et pour autant que la Société dispose d'une marge distribuable conformément au droit des sociétés.

DETTES ET GARANTIES

Le taux d'endettement consolidé et statutaire de la SIR publique est limité à 65 % du total des actifs statutaires ou, selon le cas, consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés). Lorsque le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés), elle doit élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Une SIRP ou les filiales de celle-ci ne peuvent consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement des activités immobilières du Groupe. Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales. Par ailleurs, aucune hypothèque, sûreté ou garantie ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé en question.

Régime fiscal

La SIR (publique et institutionnelle) est soumise à l'impôt des sociétés au tarif normal, mais seulement sur une base imposable limitée, composée de la somme des (1) avantages anormaux ou bénévoles obtenus par elle et (2) des dépenses et des coûts non déductibles au titre de frais professionnels, autres que les réductions de valeur et les moins-values réalisées sur des actions.

Le précompte mobilier sur les dividendes versés par une SIRP est en principe égal à 30 %. Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers domiciliés en Belgique.

Les sociétés qui font une demande d'agrément en tant que SIR, qui opèrent une fusion avec une SIR ou qui scindent une partie de leur patrimoine immobilier et la transfèrent dans une SIR sont soumises à une imposition spécifique sur la plus-value (*exit tax*) de 15 %. L'*exit tax* est le pourcentage d'imposition que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun.

Statut de société d'investissement immobilier cotée en France, en abrégé "SIIC"

Le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), instauré par la loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30 décembre 2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge applicable à la Société, d'un régime fiscal favorable. Le régime SIIC a été modifié à de nombreuses reprises par la loi finances.

Ce régime permet à Ascencio de bénéficier pour sa succursale et pour ses filiales en France d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes:

- la société mère doit avoir la forme d'une SA ou toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation sur un marché boursier européen;
- l'activité principale est limitée à l'acquisition et/ou la construction de biens immobiliers dans le but de les louer, ainsi que des investissements directs ou indirects en portefeuille dans des sociétés de personnes ou d'autres sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant des activités et des objectifs similaires à ceux de la SIIC. Les activités annexes ne doivent pas dépasser 20% de la valeur brute comptable des actifs de la société;
- un actionnaire principal ou un groupe d'actionnaires agissant de concert ne peut détenir plus de 60% des actions d'Ascencio;

- le régime français SIIC ne prévoit pas de restrictions spécifiques en matière d'effet de levier;
- la société bénéficie d'une exonération d'impôt des sociétés sur la fraction du bénéfice provenant de i) la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime des SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part de bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière;
- la société doit respecter un pay-out ratio de 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 70 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC;
- lorsque la société opte pour le régime SIIC, cette option donne lieu au paiement sur quatre ans d'une exit tax au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC, et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés;
- les bénéfices, nets d'impôt sur les sociétés, réalisés par les établissements stables de sociétés étrangères sont susceptibles d'être soumis à un impôt supplémentaire. S'agissant de la Belgique, l'article 17 de la convention franco-belge prévoit une retenue à la source de 5 %. Cette convention a été modifiée de sorte que la retenue à la source passera à 25 % une fois que la convention sera ratifiée par la France et la Belgique.

Statut de *sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario* en Espagne, en abrégé "socimi"

Le REIT espagnole a été fondée en octobre 2009 sous le nom de *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* ("SOCIMI"). Son régime juridique a été défini dans la loi 11/2009 du 26 octobre 2009, qui a ensuite été modifiée par la loi 16/2012 du 27 décembre 2012, afin d'assouplir les conditions légales de leur constitution, de supprimer les obstacles réglementaires et d'améliorer le traitement fiscal applicable à partir de 2009.

Plus précisément, la SOCIMI sera imposée à un taux de 0 %. En outre, et comme dans d'autres états européens, un prélèvement spécial de 19 % a été introduit dans le but d'éviter les régimes dont les bénéfices distribués par la SOCIMI sont libres ou soumis à une faible imposition au niveau des investisseurs. Ainsi, les dividendes distribués doivent être imposés à un taux minimum de 10 %.

En juillet 2021, un autre prélèvement spécial de 15 % a été introduit sur le montant des bénéfices obtenus au cours de l'exercice qui ne sont pas distribués, pour la partie qui provient d'un revenu qui n'a pas été imposé au taux standard des sociétés et n'est pas un revenu couvert par la période de réinvestissement.

Les principales caractéristiques du régime SOCIMI sont les suivantes :

- la société mère doit avoir la forme d'une SA ou toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation sur un marché boursier européen ;
- les actions de la société-mère doivent être nominatives ou il doit être permis d'identifier au moins 95 % de son actionariat ;
- l'objet de la filiale SOCIMI non cotée est l'acquisition, la vente et le développement de biens immobiliers urbains destinés à la location. La filiale SOCIMI espagnole ne peut détenir d'actions dans le capital de sociétés immobilières et doit détenir ses actifs en direct ;
- le régime espagnol SOCIMI ne prévoit pas de restrictions spécifiques en matière d'effet de levier.

TEST D'ACTIFS

Au moins 80 % des actifs de la SOCIMI sont constitués d' "actifs éligibles" à savoir des biens immobiliers urbains à des destinés la location, parcelles destinées à l'érection de biens immeubles destinés à la location (à condition que le développement commence dans un délai de trois ans suivant la date d'achat).

Il n'y a pas de règle de diversification des actifs et les SOCIMI ont le droit de détenir un seul actif immobilier.

TEST D'ACTIVITÉ

Au moins 80 % des revenus de la SOCIMI doivent provenir de la location d'actifs éligibles.

Par conséquent, les SOCIMI sont en mesure de développer des activités auxiliaires qui représentent moins de 20 % des revenus totaux au cours de la période d'imposition.

PÉRIODE DE DÉTENTION MINIMALE

Les actifs admissibles doivent être détenus par la SOCIMI pendant une période de trois ans depuis (i) l'acquisition de l'actif ou (ii) le premier jour de l'exercice où la société est devenue une SOCIMI, si l'actif était la propriété de la société avant de devenir une SOCIMI.

La période d'exploitation signifie que ces actifs doivent être loués ; la période pendant laquelle l'actif figure sur le marché à louer (même s'il est vacant) sera pris en compte, avec un maximum d'un an.

OBLIGATION DE DISTRIBUTION

REVENUS OPÉRATIONNELS

- Obligation de distribuer 80 % des bénéfices obtenus à partir des revenus locatifs et activités auxiliaires.

PLUS-VALUE

- Obligation de distribuer 50 % des bénéfices résultant de la cession de biens admissibles lorsque la période d'exploitation a été respectée ;
- Les 50 % restants doivent être réinvestis dans des actifs admissibles dans un délai de trois ans.

PÉRIODE

- La résolution de distribution doit être prise dans un délai de maximum de six mois à compter de la fin de l'exercice ;
- Les dividendes doivent être distribués aux actionnaires dans un délai d'un mois suivant cette résolution.

c. Déclarations

Personne responsable

L'administrateur statutaire unique d'Ascencio SA, Ascencio Management SA, dont le siège social est sis Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies (Belgique):

- déclare qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans le présent rapport à l'exception des informations fournies par des tiers dont les rapports du commissaire et des experts immobiliers;
- déclare qu'à sa connaissance le jeu d'états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation; les états financiers sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d'omission;
- déclare qu'à sa connaissance le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Ascencio Management SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés;
- atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée;

- sous réserve des communiqués de presse publiés par la Société depuis la rédaction du présent rapport annuel, la Société ne relève aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 30 septembre 2024.

Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs

L'administrateur statutaire unique d'Ascencio SA déclare, sur base des informations qui lui ont été communiquées, qu'au cours des cinq dernières années, ni ses administrateurs ni les dirigeants effectifs de la Société:

- n'ont été condamnés pour fraude;
- n'ont fait l'objet d'une condamnation, mise en faillite, mise sous séquestre ou liquidation;
- n'ont fait l'objet d'aucune incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires et n'ont davantage été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires.

L'administrateur statutaire unique d'Ascencio SA déclare sur base des informations qui lui ont été communiquées:

- que les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la Société excepté ce qui est précisé sous la section "Déclaration de gouvernance - L'administrateur statutaire unique et son organe: Le conseil d'administration - Les administrateurs" du présent rapport annuel;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de la Société n'a été accordée;
- qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

Procédure judiciaire et d'arbitrage

Il n'y a pas eu, au cours de l'exercice social couvert par le présent rapport, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui a eu ou qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Information provenant de tiers, déclarations d'experts

Ascencio déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire agréé ont été fidèlement reproduites avec leur accord et pour autant qu'Ascencio le sache, et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Le rapport financier annuel est également disponible en néerlandais et en anglais mais seule la version française du document fait foi.

Les versions anglaise et néerlandaise sont des traductions libres.

RAISON SOCIALE	Ascencio SA
STATUT	Société Immobilière Réglementée
SIÈGE SOCIAL	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies - Belgique
ADRESSE SUCCURSALE	Tour Pacific – Cours Valmy 11/13 92977 Paris La Défense - France
TÉLÉPHONE	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@Ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
REGISTRE DES PERSONNES MORALES	Charleroi
NUMÉRO D'ENTREPRISE	0881.334.476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGRÉMENT EN TANT QUE SIR PUBLIQUE	28 octobre 2014
DURÉE	Indéterminée
COMMISSAIRE	Deloitte
EXPERTS IMMOBILIERS	JLL - Cushman & Wakefield - CBRE
SERVICE FINANCIER	BNP Paribas Fortis Banque SA
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	748.621 EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	102
TYPE D'IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Clause de non responsabilité¹



Le rapport annuel d'Ascencio est un rapport combiné au sens des articles 3:6 et 3:32 du Code des Sociétés et des Associations.

Ce rapport contient des déclarations de nature prévisionnelle. De telles déclarations comportent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuels soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations futurs quels qu'ils soient, exprimés ou impliqués par ces déclarations de nature prévisionnelle. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations de nature prévisionnelle ne comportent aucune garantie.

¹ Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires complets et le rapport de gestion statutaire sont déposés à la BNB dans les délais légaux et peuvent être obtenus gratuitement via le site internet de la Société ou sur simple demande adressée à la Société

Lexique

ACTIFS CORE

Terme employé pour désigner les immeubles situés dans les meilleurs endroits - là où il existe une rareté foncière, occupés par des locataires de qualité sous forme de longs baux fermes et dans lesquels il n'y a pas de travaux significatifs à prévoir. En périphérie, ce sont des actifs certifiés, restructurés et associés à des baux beaucoup plus longs. Les acquisitions réalisées dans ce cadre sont opérées dans une optique de long terme et témoignent de la recherche d'un rendement sécurisé.

ACTIFS CORE +

Terme employé pour désigner des immeubles bien situés et de bonne qualité mais pouvant faire l'objet de petits travaux. Dans cette optique les investisseurs acceptent un rendement un peu moins sécurisé en échange d'une hausse potentielle de la valeur de leur immeuble.

ACTIFS VALUE ADDED

Terme employé pour désigner des biens sur lesquels il est possible de créer ou de recréer de la valeur grâce à une gestion dynamique. Sont favorisés généralement des immeubles présentant de la vacance ou une obsolescence technique nécessitant des travaux. Plus risqués et moins onéreux que les actifs Core, ces biens permettent une fois leurs rénovations achevées d'obtenir un rendement global attractif constitué de distributions de revenus et d'évaluation des actifs. A moyen terme, les travaux engagés permettront à ces mêmes immeubles d'entrer dans la catégorie Core + ... voire core.

FOOTFALL

Fréquentation piétonne.

GLA (GROSS LEASING AREA)

Appellation anglophone pour désigner la surface locative brute, cette dénomination correspond au cumul de la surface de vente, de la surface de circulation - interne à la chose louée - et de la surface de stockage.

HIGH-STREET

Appellation anglophone désignant les plus importantes rues commerçantes d'une ville ou d'un pays par le nombre et la qualité de ses boutiques et où la fréquentation pédestre est la plus élevée de la zone considérée.

LOYER "PRIME"

Désigne le loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations et ce dans la meilleure localisation pour un marché donné.

RETAIL

Appellation anglophone qui désigne, en immobilier, les activités liées à la vente au détail et donc les commerces.

RETAIL PARK

Appellation anglophone désignant un espace commercial structuré qui répond à des critères précis comme le fait de comprendre au minimum cinq unités locatives et une surface globale construite de 3 000m² au minimum. Le fonctionnement et la gestion de ce type de parc se font de manière globale. Ainsi, un retail park est géré comme une unité commune, notamment dans la gestion des charges et des aménagements à venir.

SALE-AND-LEASE-BACK

Opération par laquelle une entreprise cède une partie des biens d'équipement qu'elle possède à une société de leasing, laquelle les lui propose ensuite immédiatement en leasing. Dans une construction de ce type, la valorisation du bien est essentielle, car le droit de propriété du bien constitue la principale possibilité de récupération du donneur de leasing, au-delà de toute sûreté qui serait appliquée.

SHOPPING CENTER

Appellation anglophone désignant un ensemble immobilier structuré qui réunit au minimum 20 cellules commerciales sur une surface minimale de 5 000 m². Par ailleurs, l'ensemble des points de vente regroupés sur le même espace doivent être développés, détenus et promus comme une seule et même entité. Un shopping center est généralement couvert. Enfin, l'accueil des visiteurs est optimisé grâce à un panel d'animations pensées pour leur confort comme une musique d'ambiance, des escalators entre les étages ou encore des jeux et amusements pour les enfants.

Pour tout renseignement
complémentaire

Vincent H. Querton

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

vincent.querton@ascencio.be

Cédric Biquet

CHIEF FINANCIAL OFFICER

cédric.biquet@ascencio.be

Stéphanie Vanden Broecke

SECRETARY GENERAL & GENERAL COUNSEL

stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1

Bâtiment H boîte 4

B-6041 Gosselies

Tel. 0032 71 91 95 00

Email. info@ascencio.be

www.ascencio.be



ASCENCIO.BE