



ascencio

RAPPORT  
FINANCIER  
STATUTAIRE

2024

## RAPPORT FINANCIER STATUTAIRE

<b>A. ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES .....</b>	<b>1</b>
<b>BILAN STATUTAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>ÉTAT STATUTAIRE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>4</b>
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR .....</b>	<b>5</b>
<b>AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE.....</b>	<b>14</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES .....</b>	<b>16</b>
<b>NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES .....</b>	<b>16</b>
<b>NOTE 2 : SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS .....</b>	<b>24</b>
<b>NOTE 3 : GESTION DES RISQUES FINANCIERS .....</b>	<b>26</b>
<b>NOTE 4 : INFORMATION SECTORIELLE.....</b>	<b>29</b>
<b>NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....</b>	<b>31</b>
<b>NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT.....</b>	<b>32</b>
<b>NOTE 7 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....</b>	<b>37</b>
<b>NOTE 8 : ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS.....</b>	<b>38</b>
<b>NOTE 9 : PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA METHODE DE MISE EN EQUIVALENCE.....</b>	<b>38</b>
<b>NOTE 10 : ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE.....</b>	<b>38</b>
<b>NOTE 11 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS .....</b>	<b>39</b>
<b>NOTE 12 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES .....</b>	<b>41</b>
<b>NOTE 13 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS .....</b>	<b>42</b>
<b>NOTE 14 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF .....</b>	<b>42</b>
<b>NOTE 15 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION .....</b>	<b>43</b>
<b>NOTE 16 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES .....</b>	<b>44</b>
<b>NOTE 17 : INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS.....</b>	<b>46</b>
<b>NOTE 18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS .....</b>	<b>49</b>
<b>NOTE 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS .....</b>	<b>49</b>
<b>NOTE 20 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES .....</b>	<b>49</b>
<b>NOTE 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF .....</b>	<b>50</b>
<b>NOTE 22 : REVENUS LOCATIFS.....</b>	<b>50</b>
<b>NOTE 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION.....</b>	<b>50</b>
<b>NOTE 24 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES .....</b>	<b>51</b>
<b>NOTE 25 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS.....</b>	<b>51</b>
<b>NOTE 26 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS.....</b>	<b>51</b>
<b>NOTE 27 : FRAIS TECHNIQUES.....</b>	<b>52</b>
<b>NOTE 28 : FRAIS COMMERCIAUX .....</b>	<b>52</b>
<b>NOTE 29 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS .....</b>	<b>52</b>
<b>NOTE 30 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE.....</b>	<b>53</b>
<b>NOTE 31 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES .....</b>	<b>53</b>
<b>NOTE 32 : FRAIS GÉNÉRAUX.....</b>	<b>53</b>
<b>NOTE 33 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION.....</b>	<b>54</b>
<b>NOTE 34 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT .....</b>	<b>54</b>
<b>NOTE 35 : VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT.....</b>	<b>54</b>
<b>NOTE 36 : REVENUS FINANCIERS .....</b>	<b>54</b>
<b>NOTE 37 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES.....</b>	<b>55</b>
<b>NOTE 38 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES .....</b>	<b>55</b>
<b>NOTE 39 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS .....</b>	<b>55</b>
<b>NOTE 40 : RÉSULTAT DES PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE .....</b>	<b>56</b>
<b>NOTE 41 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS .....</b>	<b>56</b>
<b>NOTE 42 : RÉSULTAT PAR ACTION .....</b>	<b>56</b>
<b>NOTE 43 : INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES.....</b>	<b>57</b>
<b>NOTE 44 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS.....</b>	<b>57</b>
<b>NOTE 45 : FILIALES .....</b>	<b>58</b>
<b>NOTE 46 : RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE .....</b>	<b>59</b>
<b>NOTE 47 : DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN .....</b>	<b>59</b>
<b>NOTE 48 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE .....</b>	<b>59</b>

## A. ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES

Les états financiers statutaires de Ascencio SA sont détaillés ci-après conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de la version intégrale des états financiers statutaires de Ascencio SA. Celle-ci, comprenant notamment 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](http://www.ascencio.be)).

### BILAN STATUTAIRE

ACTIF (000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>ACTIF</b>		
<b>I ACTIFS NON COURANTS</b>		
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
J Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	118.989	113.133
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>721.586</b>	<b>724.662</b>
<b>II ACTIFS COURANTS</b>		
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
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>49.019</b>	<b>51.881</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>770.606</b>	<b>776.543</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
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
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>442.921</b>	<b>444.598</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>200.421</b>	<b>264.097</b>
B Dettes financières non courantes	195.405	261.199
<i>a. Etablissements de crédit</i>	149.905	221.320
<i>c. Autres</i>	45.500	39.879
C Autres passifs financiers non courants	3.417	1.379
F Passifs d'impôts différés	1.599	1.518
<b>II PASSIFS COURANTS</b>	<b>127.264</b>	<b>67.849</b>
B Dettes financières courantes	114.721	57.250
<i>a. Etablissements de crédit</i>	64.204	2.500
<i>c. Autres</i>	50.517	54.750
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.969	7.558
F Comptes de régularisation	2.575	3.041
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>327.685</b>	<b>331.946</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>770.606</b>	<b>776.543</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
I Revenus locatifs	41.703	40.423
III Charges relatives à la location	-171	-182
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>41.532</b>	<b>40.241</b>
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
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>42.007</b>	<b>40.929</b>
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
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-4.483</b>	<b>-4.106</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>37.524</b>	<b>36.823</b>
XIV Frais généraux	-4.864	-4.452
XV Autres revenus et charges d'exploitation	619	535
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>33.279</b>	<b>32.906</b>
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.685	-2.775
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>37.966</b>	<b>30.131</b>
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
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-20.251</b>	<b>-5.841</b>
XXIV Résultats des participations dans des entreprises liées	8.231	9.474
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>25.945</b>	<b>33.764</b>
XXV Impôt des sociétés	-428	41
Impôts de l'exercice	-364	-342
Impôts différés	-63	383
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25.517</b>	<b>33.805</b>
<b>Résultat net de base et dilué (€/action)</b>	<b>3,87</b>	<b>5,13</b>

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRE

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
I	RÉSULTAT NET	25.517	33.805
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>25.517</b>	<b>33.805</b>

## 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.			
<b>SOLDE AU 30/09/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>33.148</b>	<b>-4.483</b>	<b>25.516</b>	<b>90.653</b>	<b>436.846</b>	
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	
<b>SOLDE AU 30/09/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>53.773</b>	<b>22.803</b>	<b>42.204</b>	<b>33.806</b>	<b>444.598</b>	

(000 EUR)	Réserves *						Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.			
<b>SOLDE AU 30/09/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>53.773</b>	<b>22.803</b>	<b>42.204</b>	<b>33.806</b>	<b>444.598</b>	
Correction des réserves					165		165	
<b>SOLDE AU 30/09/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>53.773</b>	<b>22.803</b>	<b>42.369</b>	<b>33.806</b>	<b>444.763</b>	
Distribution de dividendes						-27.373	-27.373	
Affectation aux réserves			620	660	5.152	-6.432	0	
Augmentation de capital						0	0	
Résultat net						25.517	25.517	
Reclassification des réserves			793	-1.783	990		0	
Ajustement des réserves			0		15		15	
<b>SOLDE AU 30/09/2024</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>55.186</b>	<b>21.680</b>	<b>48.526</b>	<b>25.517</b>	<b>442.921</b>	

\* 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)
<b>RÉSULTAT NET STATUTAIRE</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
(+) 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
<b>= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)</b>	<b>35.843</b>	<b>35.098</b>
(+/-) Plus-values et moins-values réalisées <sup>(1)</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice	1	0
<b>= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ((A + B) x 80%)</b>	<b>28.675</b>	<b>28.078</b>
(-) DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	-5.594	-4.023
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>23.081</b>	<b>24.055</b>
<b>MONTANT DISTRIBUÉ</b>	<b>28.363</b>	<b>27.373</b>
<b>PAY-OUT RATIO (**)</b>	<b>79,1%</b>	<b>78,0%</b>

<sup>(1)</sup> Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

<sup>(\*\*)</sup> Montant distribué par rapport au résultat corrigé.

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) ».

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
<b>A</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>B</b>	<b>TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES</b>	<b>-2.845</b>	<b>6.432</b>
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
<b>C</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL MINIMALE *</b>	<b>23.081</b>	<b>24.055</b>
<b>D</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C</b>	<b>5.281</b>	<b>3.319</b>
<b>C + D</b>	<b>DIVIDENDE BRUT TOTAL DISTRIBUE (000 EUR)</b>	<b>28.363</b>	<b>27.373</b>
	<b>DIVIDENDE BRUT PAR ACTION</b>	<b>4,30</b>	<b>4,15</b>

(\*) Selon l'article 13,§1<sup>er</sup>, al.1<sup>er</sup> de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

(000 EUR)	Réserves *						Total des capitaux propres
PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de l'exercice	
<b>SOLDE AU 30/09/2024</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>55.186</b>	<b>21.680</b>	<b>48.525</b>	<b>25.517</b>	<b>442.921</b>
Proposition de distribution de dividendes						-28.363	-28.363
Affectation aux réserves			5.963	-16.395	7.586	2.845	0
<b>SOLDE AU 30/09/2024 APRÈS AFFECTATION</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>61.149</b>	<b>5.285</b>	<b>56.111</b>	<b>0</b>	<b>414.558</b>

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
<b>Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations</b>	<b>358.447</b>	<b>368.878</b>
<b>Capitaux propres statutaires après distribution</b>	<b>414.558</b>	<b>417.390</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>56.112</b>	<b>48.512</b>

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.



## Ascencio SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le 30 septembre 2024 - Comptes annuels

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Ascencio SA pour l'exercice clos le 30 septembre 2024 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Ascencio SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels 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. 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 annuels de Ascencio SA durant 18 exercices consécutifs.

### Rapport sur les comptes annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 30 septembre 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 770 606 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 25 517 (000) EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 30 septembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable 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 annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels 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 annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels 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	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
<p>Valorisation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ascencio SA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 572 millions au 30 septembre 2024 représentant 74% du total du bilan consolidé ainsi que des participations valorisées à 119 millions représentant 15% du total du bilan. Les variations de valeur du portefeuille immobilier et des participations ont un impact significatif sur le résultat net consolidé et sur les fonds propres.</li> <li>Ascencio SA utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur de son portefeuille d'immeubles et revaloriser les immeubles détenus dans 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.</li> <li>Le portefeuille immobilier et les participations mises en équivalence sont valorisés 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.</li> <li>La valorisation du portefeuille et des immeubles inclus dans les participations 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>

### Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société 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 la société 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 annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels 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 annuels 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 de la société ;
- 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 de la société 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 annuels 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 la société à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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 annuels 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 du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

### Responsabilités 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 et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion 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.

### Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### 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 annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes annuel

### Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport
- 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.
- Le conseil d'administration a pris des décisions, telles que décrites dans le rapport de gestion, ayant des conséquences patrimoniales. Le conseil d'administration a informé les actionnaires, conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations, de la fixation de la rémunération variable du CEO. Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la société des décisions prises en conflit d'intérêts telles que décrites dans le rapport de gestion et nous n'avons rien à vous signaler.

Signé à Zaventem.

**Le commissaire**

---

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL**

Représentée par Benjamin Henrion

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU STATUTAIRE DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>4.173</b>	<b>1.760</b>
Résultat de l'exercice	25.517	33.806
Résultat financier	2.383	5.063
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	3.822	2.396
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-4.685	2.775
+/- Variation des actifs financiers non courants	16.395	-188
+/- Variation des passifs financiers non courants	-8.231	0
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	63	-383
+ Amortissements	118	24
+ Réductions de valeur	162	169
Variation du besoin en fonds de roulement	3.517	5.565
+/- Variation des créances commerciales	-449	-824
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-1.498	4.838
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	-837	-6
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	6.768	1.404
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	-467	152
Impôts payés	-339	-347
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>34.965</b>	<b>46.824</b>
- Autres investissements	-2.417	-2.090
- Acquisition de sociétés immobilières	-1.817	0
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	-219	-207
- Acquisition d'immobilisations corporelles	-942	-38
+ Cessions d'immeubles de placement	8.333	0
+ Cessions d'actifs financiers	-186	5.283
- Acquisitions d'actifs financiers	186	-6.048
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>2.939</b>	<b>-3.101</b>
Variation nette des dettes financières (hors IFRS 16)	-10.028	-5.922
Remboursement dettes financières IFRS 16	-56	-52
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-136	-4.218
Dividendes bruts payés	-27.373	-26.054
Charges financières décaissées	-2.383	-5.063
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>-39.977</b>	<b>-41.309</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.099	4.173

#### **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 Jemappes (Belgique), entraînant ainsi 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 STATUTAIRES

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 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 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 placement<sup>1</sup>, 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. 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,

---

<sup>1</sup> Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

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.

## D. 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.

## E. 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.

## F. 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).

## G. PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

Pour comptabiliser ses participations à l'actif du bilan, la Société a décidé d'adopter la méthode de mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28. Dès lors, la valeur de ces participations est reprise dans la rubrique d'actifs non courants intitulées « Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ». Cette règle d'évaluation implique que les résultats des entreprises associées et co-entreprises est repris dans sa globalité dans la rubrique de compte de résultats intitulée « Résultat des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

Toutes les filiales de la Société étant détenues à 100%, la Société a en outre 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, conformément aux prescrits de la FSMA, n'est appliquée qu'aux filiales détenues à 100% (ce qui est le cas pour toutes les filiales détenues actuellement pas Ascencio) 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 dans ce rapport.

## 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 de 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. RÉSULTATS DES PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

Tenant compte du choix de la Société de comptabiliser ses participations à l'actif du bilan selon la méthode de mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28, la globalité du résultat de ces participations est reprise dans la rubrique de compte de résultats intitulée « Résultat des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

## S. 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'incertitude 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 une grande partie (74,2%) 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, 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'intérêts...) 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 détenu 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 futures (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 16.

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 42,7 % 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 46,4 % au niveau statutaire.

#### RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 30/09/2024, 71,1 % 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 304,8 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 291,0 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 jusque 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 couverture<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport financier.

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, 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.
- 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 423,5 millions EUR (dont 304,7 millions EUR utilisés au 30/09/2024), dont l'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit :

- 2024/2025 : 75,0 millions EUR
- 2025/2026 : 80,0 millions EUR
- 2026/2027 : 70,5 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-respect 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 emploi 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.

Au 30/09/2024, les immeubles commerciaux représentent 98,9% 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 m<sup>2</sup>, de 2 appartements et d'une surface de bureaux.

Au 30/09/2024, les immeubles disponibles à la location situés en Belgique représentent 70,0% de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 29,0%. En outre, les projets de développement, situés exclusivement en Belgique, représentent 1,0% 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 ;

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne de la Société fourni à la direction générale (cf « 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 sont des immeubles à usage commercial.

Au 30/09/2024, trois-locataires représentent plus de 5 % des revenus locatifs consolidés :

- Intermarché : 18,1 % (vs 9,7% 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		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
I	Revenus locatifs	29.502	28.638	12.201	11.784	0	0	41.703	40.423
III	Charges relatives à la location	-92	-26	-78	-156	0	0	-171	-182
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>29.410</b>	<b>28.612</b>	<b>12.122</b>	<b>11.628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.532</b>	<b>40.241</b>
IV	Récupération de charges immobilières	471	739	126	109	0		597	848
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.122	4.357	1.744	2.079	0	0	5.866	6.436
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.417	-4.655	-1.739	-2.093	0	0	-6.156	-6.748
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	169	121	-2	31	0	0	167	152
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>29.755</b>	<b>29.174</b>	<b>12.252</b>	<b>11.755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.007</b>	<b>40.929</b>
IX	Frais techniques	-742	-998	-32	-13	0	0	-774	-1.012
X	Frais commerciaux	-359	-311	-80	-37	0	0	-440	-349
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-683	-228	-37		0	0	-719	-228
XII	Frais de gestion immobilière	-1.682	-1.627	-725	-734	0	0	-2.407	-2.361
XIII	Autres charges immobilières	-90	-117	-52	-39	0	0	-142	-156
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-3.556</b>	<b>-3.282</b>	<b>-927</b>	<b>-823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.483</b>	<b>-4.106</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>26.199</b>	<b>25.892</b>	<b>11.325</b>	<b>10.931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.524</b>	<b>36.823</b>
XIV	Frais généraux	-3.577	-4.059	-669	-393	0	0	-4.246	-4.452
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	1	66	0	469	0	0	1	535
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>22.623</b>	<b>21.900</b>	<b>10.656</b>	<b>11.007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.279</b>	<b>32.907</b>

(000 EUR)		Belgique		France		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
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	0	0	0	0	0	1	0
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8.003	8.012	-3.318	-10.787	0	0	4.685	-2.775
XIX	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>30.628</b>	<b>29.912</b>	<b>7.338</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.966</b>	<b>30.132</b>
XX	Revenus financiers	869	3.852	2.464	-1.438	0	0	3.333	2.414
XXI	Charges d'intérêts	-5.958	-5.646	-436	-398	0	0	-6.394	-6.044
XXII	Autres charges financières	-769	-628	-27	-40	0	0	-796	-668
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16.395	-1.543	0	0	0	0	-16.395	-1.543
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-22.252</b>	<b>-3.965</b>	<b>2.001</b>	<b>-1.876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20.251</b>	<b>-5.841</b>
XXIV	Résultats des participations dans des entreprises liées	0	0	0	0	8.231	9.474	8.231	9.474
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>8.376</b>	<b>25.947</b>	<b>9.339</b>	<b>-1.656</b>	<b>8.231</b>	<b>9.474</b>	<b>25.945</b>	<b>33.764</b>
XXV	Impôt des sociétés	-3	-4	-425	45	0	0	-428	41
<b>IMPÔTS</b>		<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-425</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>41</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>8.373</b>	<b>25.943</b>	<b>8.914</b>	<b>-1.611</b>	<b>8.231</b>	<b>9.474</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>

(000 EUR)		Belgique		France		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
Immobilisations incorporelles		219	178	141	53	0	0	360	231
Immeubles de placement		406.467	404.493	165.685	169.002	0	0	572.152	573.495
Autres immobilisations corporelles		963	49	0	0	0	0	963	49
Autres actifs non courants		50.985	58.992	97.125	89.002	0	0	148.111	147.994
Actifs courants		13.344	137.012	35.675	-82.239	0	0	49.019	54.773
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>471.979</b>	<b>600.725</b>	<b>298.627</b>	<b>175.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>770.606</b>	<b>776.542</b>

## NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>231</b>	<b>24</b>
Acquisitions	219	207
Amortissements	-90	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>360</b>	<b>231</b>

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	566.613	573.495
Projets de développement	5.539	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>572.152</b>	<b>573.495</b>

### A. Immeubles disponibles à la location

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>573.495</b>	<b>573.296</b>
Investissements	2.417	1.688
Acquisitions	7.254	0
Transfert du compte projets de développement	0	0
Transfert vers le compte projets de développement	-6.368	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	-259	723
Cessions	-8.289	0
Variation de juste valeur	-1.638	-2.211
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>566.613</b>	<b>573.495</b>

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 :

- la cession de son ensemble commercial de Jemappes (Belgique) d'une surface de près de 10.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>), 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 3,4 millions EUR de travaux, correspondant principalement à :

- la rénovation de plusieurs toitures (1,2 million EUR) – en Belgique (Bruges, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelineau), dans le cadre de son programme pluriannuel d'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments ;
- l'amélioration technique du siège social de Gosselies (Belgique) ainsi que le réaménagement complet des espaces de travail (ce dernier poste étant comptabilisé en « autres immobilisations corporelles ») ;
- 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 diminué durant l'exercice (-1,6 millions EUR / -0,3%), par rapport à une baisse de -2,2 million EUR (-0,02%) constatée durant l'exercice précédent. Par pays, la valeur évolue positivement en Belgique (+1,7 millions EUR / +0,4%) du fait de la forte hausse des loyers qui y est constatée tandis qu'elle baisse pour le portefeuille français (-3,3 million EUR / -2,0%) 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
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
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
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>5.539</b>	<b>0</b>

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 (cf 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Belgique</b>	<b>TOTAL</b>	<b>402.546</b>	<b>Capitalisation / Term &amp; reversion</b>	<b>Valeur locative estimée</b>	<b>41 €/m<sup>2</sup></b>	<b>228 €/m<sup>2</sup></b>	<b>106 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>Taux de capitalisation</b>	<b>4,8%</b>	<b>9,6%</b>	<b>6,5%</b>
	Stand alone (alimentaire)	90.724	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	60 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,2%	9,6%	6,8%
	Retail park	193.962	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m <sup>2</sup>	171 €/m <sup>2</sup>	112 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	6,1%	8,0%	6,5%
	Cluster	111.558	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	75 €/m <sup>2</sup>	228 €/m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	4,8%	7,3%	6,3%
	Autres	6.302	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	64 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	7,3%	7,3%	7,3%
<b>France</b>	<b>TOTAL</b>	<b>165.685</b>	<b>Capitalisation / Term &amp; reversion</b>	<b>Valeur locative estimée</b>	<b>96 €/m<sup>2</sup></b>	<b>249 €/m<sup>2</sup></b>	<b>155 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>Taux de capitalisation</b>	<b>5,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,5%</b>
	Stand alone (alimentaire)	71.880	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m <sup>2</sup>	249 €/m <sup>2</sup>	202 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,4%	6,9%	6,1%
	Retail park	63.591	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	119 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	127 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	6,5%	6,9%	6,6%
	Cluster	30.214	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	99 €/m <sup>2</sup>	105 €/m <sup>2</sup>	103 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	6,5%	7,4%	7,1%
<b>TOTAL</b>		<b>568.231</b>					

PAYS	PAYS	JUSTE VALEUR 30/09/2023 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE
<b>Belgique</b>	<b>TOTAL</b>	<b>400.067</b>	<b>Capitalisation / Term &amp; reversion</b>	<b>Valeur locative estimée</b>	<b>41 €/m<sup>2</sup></b>	<b>194 €/m<sup>2</sup></b>	<b>101 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>Taux de capitalisation</b>	<b>5,1%</b>	<b>9,5%</b>	<b>6,3%</b>
	Stand alone (alimentaire)	89.931	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	55 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,4%	9,5%	6,7%
	Retail park	199.482	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m <sup>2</sup>	159 €/m <sup>2</sup>	109 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,9%	7,9%	6,4%
	Cluster	104.998	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	70 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	106 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,1%	7,6%	6,4%
	Autres	5.656	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	61 €/m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	8,1%	8,1%	8,1%
<b>France</b>	<b>TOTAL</b>	<b>169.003</b>	<b>Capitalisation / Term &amp; reversion</b>	<b>Valeur locative estimée</b>	<b>93 €/m<sup>2</sup></b>	<b>249 €/m<sup>2</sup></b>	<b>151 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>Taux de capitalisation</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,0%</b>
	Stand alone (alimentaire)	72.040	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m <sup>2</sup>	249 €/m <sup>2</sup>	201 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,3%	6,8%	6,0%
	Retail park	65.819	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	114 €/m <sup>2</sup>	122 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,8%	6,3%	5,9%
	Cluster	31.144	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	93 €/m <sup>2</sup>	103 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
				Taux de capitalisation	5,7%	6,2%	6,1%
<b>TOTAL</b>		<b>569.070</b>					

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 29.825 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 29.825 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 1,0% du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 80.383 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 1,0% du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 110.040 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, gratitudes, 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 résiduaire. Les experts immobiliers tiennent compte dans leurs valorisations des structures de propriétés propres à chaque actif. Au 30/09/2024, la totalité 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	38.193	26.538	17.836	10.929	6.008	3.432	24.326
30/09/2024		40.226	32.320	23.077	11.694	10.057	37.268

## NOTE 7 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(000 EUR)	Autres		Total	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>49</b>	<b>35</b>	<b>49</b>	<b>35</b>
Entrées	942	38	942	38
Amortissements	-28	-24	-28	-24
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>963</b>	<b>49</b>	<b>963</b>	<b>49</b>

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<sup>er</sup> 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
Prêts et créances	13.200	7.401
Autres	75	71
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>29.122</b>	<b>37.754</b>
Actifs à la juste valeur via le résultat	926	867
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>926</b>	<b>867</b>

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 18). 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.

La rubrique « Prêts et créances » comprend les prêts à long terme octroyés par la maison-mère belge à ses filiales Holdtub SRL et Ascencio Iberia SAU.

## NOTE 9 : PARTICIPATIONS COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE MISE EN EQUIVALENCE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>113.133</b>	<b>105.349</b>
Distribution de dividendes	-2.472	-1.107
Réévaluations des participations mises en équivalence	8.328	8.891
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>118.988</b>	<b>113.133</b>

Ascencio détient la totalité du capital de toutes ses filiales. Ces participations sont valorisées sur la base de la méthode de mise en équivalence conformément à IAS 28, avec application de l'approche par transparence dans le calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation de la distribution.

## NOTE 10 : ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Transfert des immeubles de placement	259	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>259</b>	<b>0</b>

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 est intervenue au cours du premier trimestre de l'exercice 2024/2025, date à laquelle l'actif est définitivement sorti du bilan de la Société.

## NOTE 11 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>29.122</b>	<b>29.122</b>	<b>37.754</b>	<b>37.754</b>		
Créances	13.200	13.200	7.401	7.401	A	2
Cautions versées	75	75	71	71	A	2
Instruments dérivés (IRS-CAP)	15.847	15.847	30.282	30.282	C	2
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>47.668</b>	<b>47.668</b>	<b>51.626</b>	<b>51.626</b>		
Instruments dérivés (IRS)	926	926	867	867	C	2
Créances commerciales	5.270	5.270	4.982	4.982	A	2
Autres actifs courants	39.373	39.373	41.603	41.603	A	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.099	2.099	4.173	4.173	A	2
<b>TOTAL</b>	<b>76.790</b>	<b>76.790</b>	<b>89.379</b>	<b>89.379</b>		

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>198.822</b>	<b>202.206</b>	<b>262.579</b>	<b>256.931</b>		
Dettes bancaires	145.481	147.173	221.320	218.496	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	1.698	1.698	1.379	1.379	A	2
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>127.264</b>	<b>127.264</b>	<b>67.849</b>	<b>67.849</b>		
Dettes bancaires	64.204	64.204	2.500	2.500	A	2
Dettes financières IFRS 16 courants	0	0	0	0	A	2
Autres dettes financières courantes	50.517	50.517	54.750	54.750	A	2
Dettes commerciales	9.969	9.969	7.558	7.558	A	2
Autres dettes courantes	2.575	2.575	3.041	3.041	A	2
<b>TOTAL</b>	<b>326.086</b>	<b>329.470</b>	<b>330.428</b>	<b>324.780</b>		

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 12 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	de 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Total
<b>30/09/2024</b>				
Créances ouvertes	206,05	178,951	4.595	3.623
Créances douteuses	936	0	0	936
Pertes attendues sur créances douteuses	-646	0	0	-646
<b>Solde créances facturées</b>	<b>496</b>	<b>179</b>	<b>4.595</b>	<b>3.913</b>
Factures à émettre				1.357
<b>Solde créances commerciales</b>				<b>5.270</b>
<b>30/09/2023</b>				
Créances ouvertes	326	131	4.316	3.748
Créances douteuses	723	0	0	723
Pertes attendues sur créances douteuses	-514	0	0	-514
<b>Solde créances facturées</b>	<b>535</b>	<b>131</b>	<b>4.316</b>	<b>3.957</b>
Factures à émettre				1.025
<b>Solde créances commerciales</b>				<b>4.982</b>

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 206 KEUR, en baisse par rapport au solde de 326 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 936 KEUR (contre 723 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 646 KEUR (contre 514 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 (290 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
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>514</b>	<b>357</b>
Dotations	295	277
Utilisations	0	0
Reprises	-167	-113
Tva à récupérer sur douteux	3	-7
Acquisition filiales	0	0
<b>SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>646</b>	<b>514</b>

### NOTE 13 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Impôts	396	463
Créances sur sociétés liées	36.901	42.339
Autres	2.076	1.692
<b>TOTAL</b>	<b>39.373</b>	<b>44.495</b>

La rubrique « Impôts » comprend principalement des montants de TVA à récupérer auprès de l'administration fiscale.

La rubrique « Créances sur sociétés liées » comprend les comptes courants et intérêts sur comptes courants de la maison-mère vis-à-vis de ses filiales belge, françaises et espagnole.

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 14 : 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	312	200
<b>TOTAL</b>	<b>1.093</b>	<b>255</b>

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 comptabilisation de produits financiers courus non échus sur les 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 15 : 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
<b>TOTAL</b>	<b>38.659</b>	<b>38.659</b>
Primes d'émission	256.252	256.252
Frais portés en réduction des primes d'émission	-2.899	-2.899
<b>TOTAL</b>	<b>253.353</b>	<b>253.353</b>

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
<b>NOMBRE D' ACTIONS AU 30 SEPTEMBRE 2023</b>	<b>6.595.985</b>

Ascencio déclare qu'il n'existe pas de droit de vote différent lié aux actions de la Société.

## NOTE 16 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>195.405</b>	<b>261.199</b>
a. Etablissements de crédit	145.589	221.320
c. Autres - Medium Term Note	30.454	10.500
c. Autres - Bonds	14.937	25.000
c. Autres - Dettes financières IFRS 16	4.424	4.379
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>114.721</b>	<b>67.750</b>
a. Etablissements de crédit	64.204	2.500
c. Autres - Bonds	10.361	10.500
c. Autres - Commercial Papers	39.500	34.750
c. Autres - Medium Term Note	656	20.000
<b>TOTAL</b>	<b>310.126</b>	<b>328.949</b>

Au 30/09/2024, le solde des dettes financières s'élève à 310.126 KEUR. Ces dettes se répartissent 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 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).

### 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 billets de trésorerie 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).
- 88.000 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 88.480 KEUR (vs 84.815 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'endettement<sup>3</sup> (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 dans plus de 5 ans
Avances à terme fixe	30/09/2023	223.749	2.417	199.403	22.000
	30/09/2024	209.793	64.204	114.589	31.000
Billets de trésorerie	30/09/2023	34.750	34.750	0	0
	30/09/2024	39.500	39.500	0	0
Corporate bonds	30/09/2023	25.000	0	25.000	0
	30/09/2024	25.299	10.361	14.937	0
Medium Term Note	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
<b>TOTAL</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>318.449</b>	<b>57.214</b>	<b>235.088</b>	<b>26.147</b>
	<b>30/09/2024</b>	<b>310.126</b>	<b>114.721</b>	<b>164.405</b>	<b>31.000</b>

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 dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2023	70.705	255.858	34.710	361.273
<b>Au 30/09/2024</b>	<b>124.455</b>	<b>180.184</b>	<b>32.990</b>	<b>337.629</b>

<sup>3</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport financier.

## NOTE 17 : 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 variabiliser 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 soulte 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 couverture<sup>4+5</sup> 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.

---

<sup>4</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport financier.

<sup>5</sup> 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	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
<b>TOTAL</b>		<b>IRS échus durant l'exercice en cours</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>867</b>	<b>290</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>538.000</b>	<b>IRS en cours et forward</b>				<b>926</b>	<b>14.127</b>	<b>0</b>	<b>29.991</b>
<b>TOTAL</b>	<b>538.000</b>	<b>TOTAL IRS</b>				<b>926</b>	<b>14.127</b>	<b>867</b>	<b>30.282</b>

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 – cf. 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 (cf. note 18) 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 dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2023	70.705	255.858	34.710	361.273
<b>Au 30/09/2024</b>	<b>124.455</b>	<b>180.184</b>	<b>32.990</b>	<b>337.629</b>

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 18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Instruments de couverture autorisés	1.719	0
Autres	1.698	1.379
<b>TOTAL</b>	<b>3.417</b>	<b>1.379</b>

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 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Passifs d'impôts différés	1.599	1.518
<b>TOTAL</b>	<b>1.599</b>	<b>1.518</b>

Cette rubrique comprend les impôts différés relatifs 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. Le solde de cette rubrique a augmenté au cours de l'exercice du fait de la réestimation de la latence fiscale sur les actifs détenus par la succursale française.

## NOTE 20 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Fournisseurs	7.140	4.745
Locataires	791	554
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.038	2.112
Autres	0	146
<b>TOTAL</b>	<b>9.969</b>	<b>7.558</b>

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 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Revenus immobiliers perçus d'avance	197	207
Intérêts et autres charges courus non échus	2.377	2.834
<b>TOTAL</b>	<b>2.575</b>	<b>3.041</b>

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 22 : REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Revenus d'occupation immobilière	42.209	41.016
Revenus de bornes de rechargement	7	0
Revenus de panneaux photovoltaïques	36	5
Gratuités locatives	-691	-598
Indemnités de rupture anticipée de bail	142	0
<b>TOTAL</b>	<b>41.703</b>	<b>40.423</b>

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 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Loyers à payer sur locaux pris en location	9	13
Réductions de valeur sur créances commerciales	295	277
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-167	-113
Plus ou moins-values réalisées sur créances commerciales	33	5
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>182</b>

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 24 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Refacturation marketing	-262	-215
Refacturation assurance	-172	-322
Refacturation honoraires de gestion	-124	-148
Refacturation autres	-39	-163
<b>TOTAL</b>	<b>-597</b>	<b>-848</b>

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 25 : 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	2.098	2.709
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	3.769	3.727
<b>TOTAL</b>	<b>5.866</b>	<b>6.436</b>

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 26 : 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	2.116	2.825
Précomptes et taxes sur immeubles loués	4.040	3.923
<b>TOTAL</b>	<b>6.156</b>	<b>6.748</b>

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 27 : FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
- Réparations	-571	-591
- Primes d'assurances	-203	-167
- Sinistres	0	-254
<b>TOTAL</b>	<b>-774</b>	<b>-1.012</b>

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 28 : FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Commissions d'agence	-63	-23
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-287	-219
Honoraires avocats et frais juridiques	-43	-58
Autres	-46	-49
<b>TOTAL</b>	<b>-440</b>	<b>-349</b>

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 29 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Charges locatives	-64	-103
Précomptes et taxes	-656	-125
<b>TOTAL</b>	<b>-719</b>	<b>-228</b>

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 30 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Frais d'équipe	-2.162	-2.083
Frais de fonctionnement	-2	-8
Frais communication	-42	-15
Honoraires versés aux gérants (externes)	-222	-255
<b>TOTAL</b>	<b>-2.428</b>	<b>-2.361</b>

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 31 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Honoraires projets ESG	-142	-156
<b>TOTAL</b>	<b>-142</b>	<b>-156</b>

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'outil 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 32 : FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Frais d'équipe	-1.346	-1.218
Rémunération du gérant statutaire	-1.777	-1.726
Frais de fonctionnement	-552	-425
Frais société cotée	-561	-469
Frais communication corporate	-246	-280
Honoraires	-383	-334
<b>TOTAL</b>	<b>-4.864</b>	<b>-4.452</b>

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 33 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Autres produits d'exploitation	619	535
<b>TOTAL</b>	<b>619</b>	<b>535</b>

Cette rubrique contient les frais de gestion interne facturés par la maison-mère à ses filiales.

### NOTE 34 : 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
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

(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
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

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 35 : 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	13.823	13.861
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-9.036	-16.072
Variations de la juste valeur des dettes financières IFRS 16	-102	-564
<b>TOTAL</b>	<b>4.685</b>	<b>-2.775</b>

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 36 : REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Intérêts et dividendes perçus	3.035	1.649
Plus-value nette réalisée sur actifs financiers	299	765
<b>TOTAL</b>	<b>3.334</b>	<b>2.414</b>

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 37 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-13.231	-9.635
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	7.018	3.756
(-) Autres charges d'intérêts	-180	-166
<b>TOTAL</b>	<b>-6.394</b>	<b>-6.044</b>

Les charges d'intérêts nettes ont augmenté d'environ 6% par rapport à l'exercice précédent. Cette tendance résulte de la hausse significative des intérêts sur emprunts (+40%), 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 38 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Frais bancaires et autres commissions	-796	-668
<b>TOTAL</b>	<b>-796</b>	<b>-668</b>

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 39 : 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
<b>TOTAL</b>	<b>-16.395</b>	<b>-1.543</b>

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 40 : RÉSULTAT DES PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Variation valeur immeuble des filiales	1.278	2.030
Impôts différés des filiales	-174	-298
Quote-part résultat des filiales	7.127	7.742
<b>Total (EUR)</b>	<b>8.230</b>	<b>9.474</b>

## NOTE 41 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>SOCIETE MERE</b>		
Impôts des sociétés Belgique	-3	-4
Retenue à la source France	-362	-338
Impôts différés succursale française	-63	383
<b>TOTAL</b>	<b>-428</b>	<b>41</b>

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 » 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.

## NOTE 42 : 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
<b>Résultat par action (de base et dilué) (EUR)</b>	<b>3,87</b>	<b>5,13</b>

Le nombre d'actions existantes n'a pas connu de modification au cours des deux derniers exercices clôturés.

#### **NOTE 43 : 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
<b>Revenus locatifs</b>		
Mestdagh SA	0	1.197
Equilis Europe SA	21	20
<b>Achats de services</b>		
Rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale *	1.135	1.108
Rémunérations octroyées au conseil d'administration d'Ascencio Management SA **	204	206
Rémunérations octroyées à l'administrateur délégué d'Ascencio Management SA	465	310
<b>Actif</b>		
Créances commerciales Equilis Europe SA	0	0

Au 1<sup>er</sup> 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 44 : 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 45 : FILIALES

FILIALES	Participation directe	Participation indirecte	Données provenant des derniers comptes annuels disponibles			
			Date de clôture	Devise	Fonds propres	Résultat net
<b>SCI CANDICE BRIVES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	225	67
<b>SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	110
<b>SCI HARFLEUR 2005</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	76
<b>SCI KEVIN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	102	160
<b>SCI LA PIERRE DE L'ISLE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	187
<b>SCI MAS DES ABEILLES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	70
<b>SCI ZTF ESSEY LES NANCY</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	99
<b>SCI CANNET JOURDAN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	89
<b>SCI DE LA COTE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	148
<b>SCI DU ROND POINT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	2	206
<b>SCI SEYNOD BARRAL</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	171	55
<b>SCI CLERMONT SAINT JEAN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	85
<b>SCI SAINT AUNES RETAIL PARK</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	-76	760
<b>SCI LES HALLES DE CRECHES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	-44	-45
<b>SCI LES HALLES DE LOZANNE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	91
<b>SCI LES PORTES DU SUD</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	10.075	868
<b>SCI GUYANCOURT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	0	110
<b>SCI TESTE DE BUCH</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	0	65
<b>SCI VIRIAT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2024	EUR	1	76
<b>SAU ASCENCIO IBERIA</b> Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100%	Néant	30/09/2024	EUR	15.319	1.226
<b>SRL HOLDTUB</b> Avenue Jean Mermoz 1bte 4 - 6041 Gosselies	100%	Néant	31/12/2024	EUR	-253	-128

#### **NOTE 46 : RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Audit des comptes	67	55
Autres missions effectuées par le Commissaire	5	6
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>60</b>

#### **NOTE 47 : 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.

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 48 : 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.