



2025

RAPPORT ANNUEL



ascencio

Sommaire

01.
LETTRE AUX
ACTIONNAIRES

03



02.
À PROPOS
D'ASCENCIO

04

A • Profil

05

B • Historique

10

C • Stratégie

11



03.
RAPPORT DE GESTION

13

A • Chiffres clés

14

B • Activité de l'exercice

18

Contexte macro-économique

18

Activité opérationnelle

18

Résultats annuels consolidés

22

Bilan consolidé

24

Capitaux propres et passif

26

Données consolidées par action

27

Proposition d'affectation du résultat

28

Financements & couvertures de taux

30

C • Déclaration de gouvernance

33

Gouvernance d'entreprise

34

Rapport de rémunération

49

D • Rapport immobilier

68

Marché immobilier du retail

68

Portefeuille immobilier

98

Rapport des experts

114

E • Rapport ESG

117

F • EPRA

161

G • Ascencio en bourse

171

H • Perspectives

175

04.
RAPPORT FINANCIER

176

A • États financiers consolidés

179

B • Comptes statutaires abrégés

223

C • Rapport du commissaire

230

D • Indicateurs alternatifs de performance

235

05.
FACTEURS DE RISQUE

239

06.
INFORMATIONS GÉNÉRALES

248

A • Identification

249

B • Cadre légal

257

C • Déclarations

261

07.
CLAUDE DE NON-RESPONSABILITÉ

263

Lettre aux actionnaires



1

*Un dividende
en hausse pour
la 11^e année
consécutive.*



2

Chers actionnaires,

Nous sommes cette année encore heureux de vous proposer un dividende en hausse et ce pour la onzième année consécutive!

Un signal clair et fort. Il témoigne de notre engagement de créer de la valeur à long terme en constituant un portefeuille en ligne avec notre stratégie d'investissement.

Nos fondamentaux sont solides. D'excellentes localisations pour nos clients, un taux d'occupation élevé, des cash-flows en croissance, un coût de financement performant et une équipe jeune, dynamique et très professionnelle.

Au cours de cet exercice, nous avons poursuivi la mise en œuvre de notre politique ESG et notre développement digital.

Nous sommes fiers d'avoir gagné une reconnaissance internationale pour la qualité du design de nos bureaux.

Nous abordons l'exercice 2025/2026 avec enthousiasme et ambition.

Nous vous remercions pour votre soutien et votre confiance, elle nous encourage à performer encore davantage!

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

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

02

À propos d'Ascencio



a. Profil

Ascencio est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) belge, cotée sur Euronext Bruxelles, spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille — composé principalement de supermarchés et de retail parks — s'étend sur trois pays : la Belgique, la France et l'Espagne.

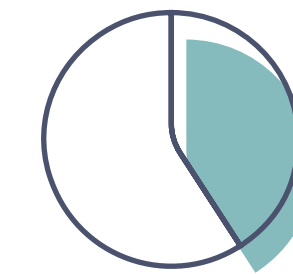
Avec près de **440.000 m²** de surfaces locatives et une juste valeur de portefeuille avoisinant les 750 millions EUR, Ascencio offre un rendement durable à ses actionnaires tout en maintenant un taux d'occupation supérieur à 96 % depuis plus de 10 ans.

COTÉE SUR EURONEXT
BRUSSELS DEPUIS
2007

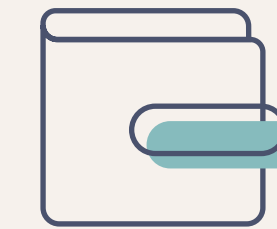


Portefeuille
de 98 actifs,
répartis sur
3 pays

53,9 M EUR
Revenus locatifs
annuels



40,7 %
RATIO
D'ENDETTEMENT
(EPRA LTV)



746,4 MILLIONS
EUR
JUSTE VALEUR
DU PORTEFEUILLE



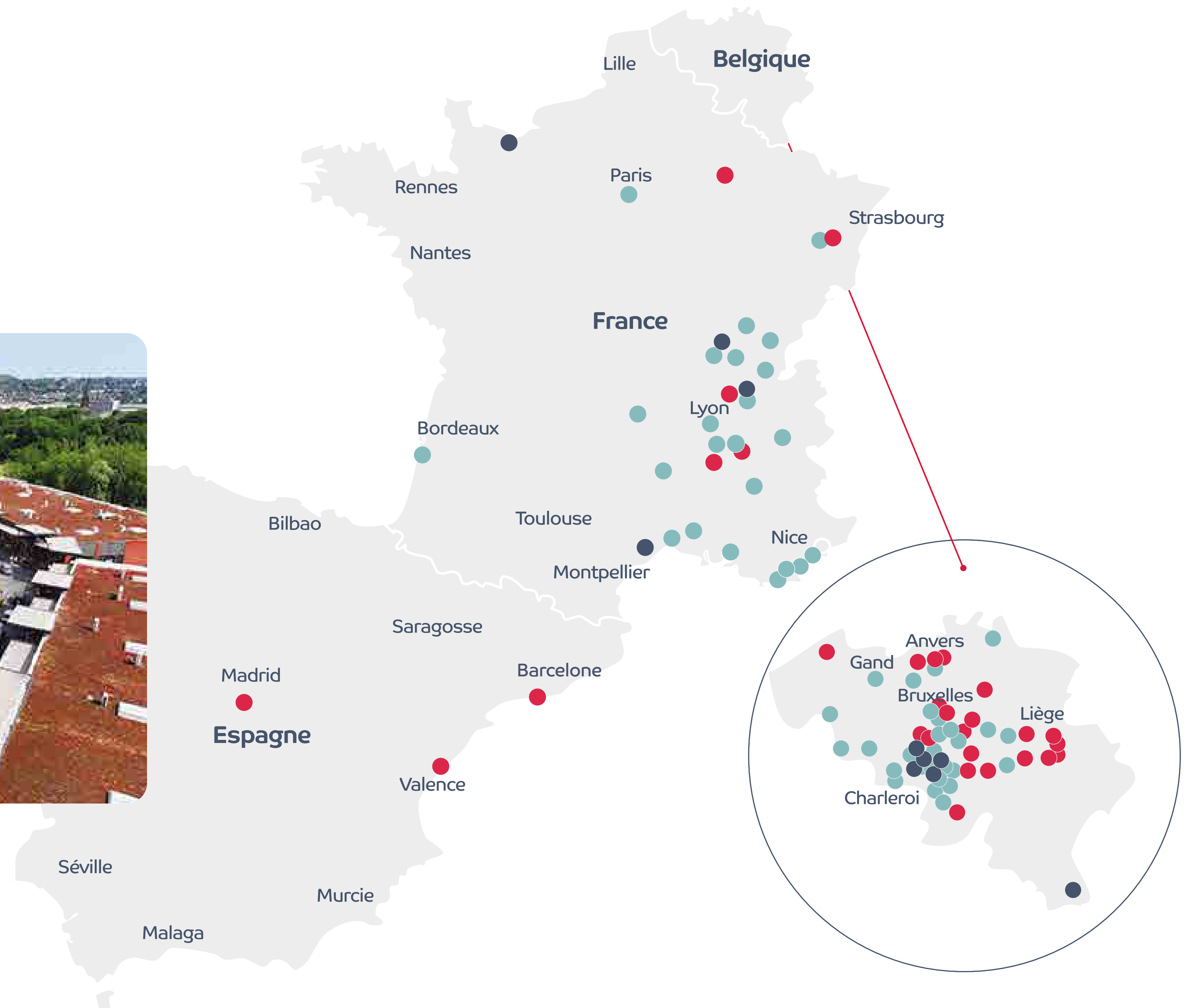
338,4 MILLIONS
EUR
CAPITALISATION
BOURSIÈRE



4,45 EUR
PAR ACTION
DIVIDENDE
PROPOSÉ

Notre présence

- Retail park
- Cluster + autres
- Stand alone alimentaire



Notre focus : commerces alimentaires et retail parks

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

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

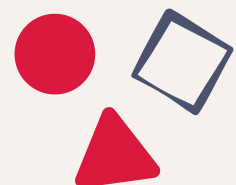
C'est pourquoi Ascencio investit dans des supermarchés alimentaires ou retail parks bénéficiant d'une excellente **localisation** en portant une attention particulière à la **mixité commerciale**, la **flexibilité** des espaces, leur capacité à répondre à l'**omnicanalité** du commerce et offrant un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

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

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES COMMERCES DE PÉRIPHÉRIE

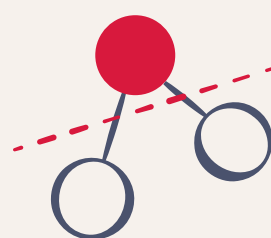
RETAIL PARKS



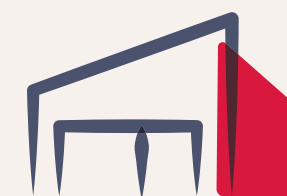
Mixité
commerciale



Bon taux
de conversion



Accessibilité
en périphérie



Grandeur et flexibilité
des surfaces
commerciales

SUPERMARCHÉS



adaptés à l'omnicanalité
(drive / click&collect)

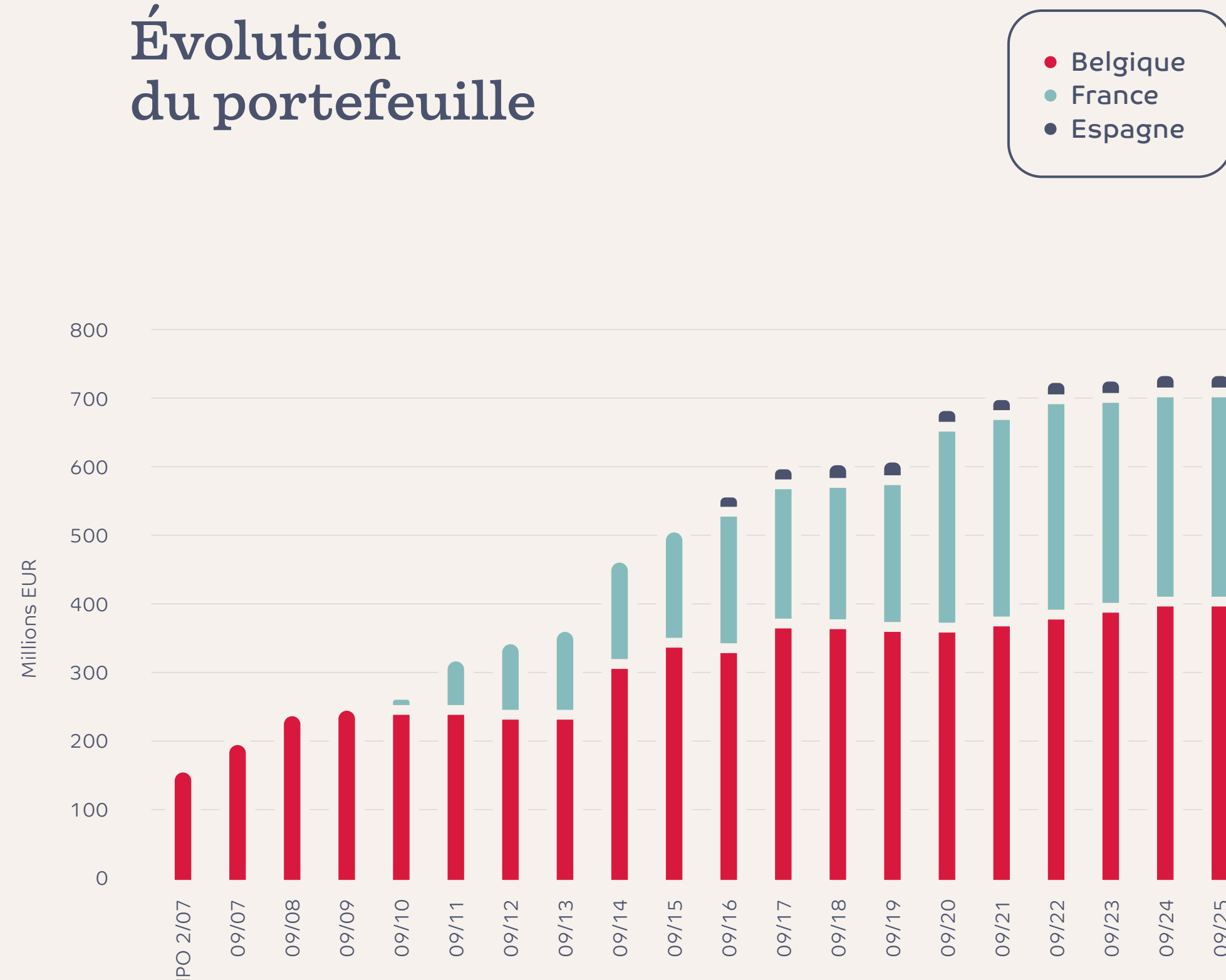


Emplacements
stratégiques



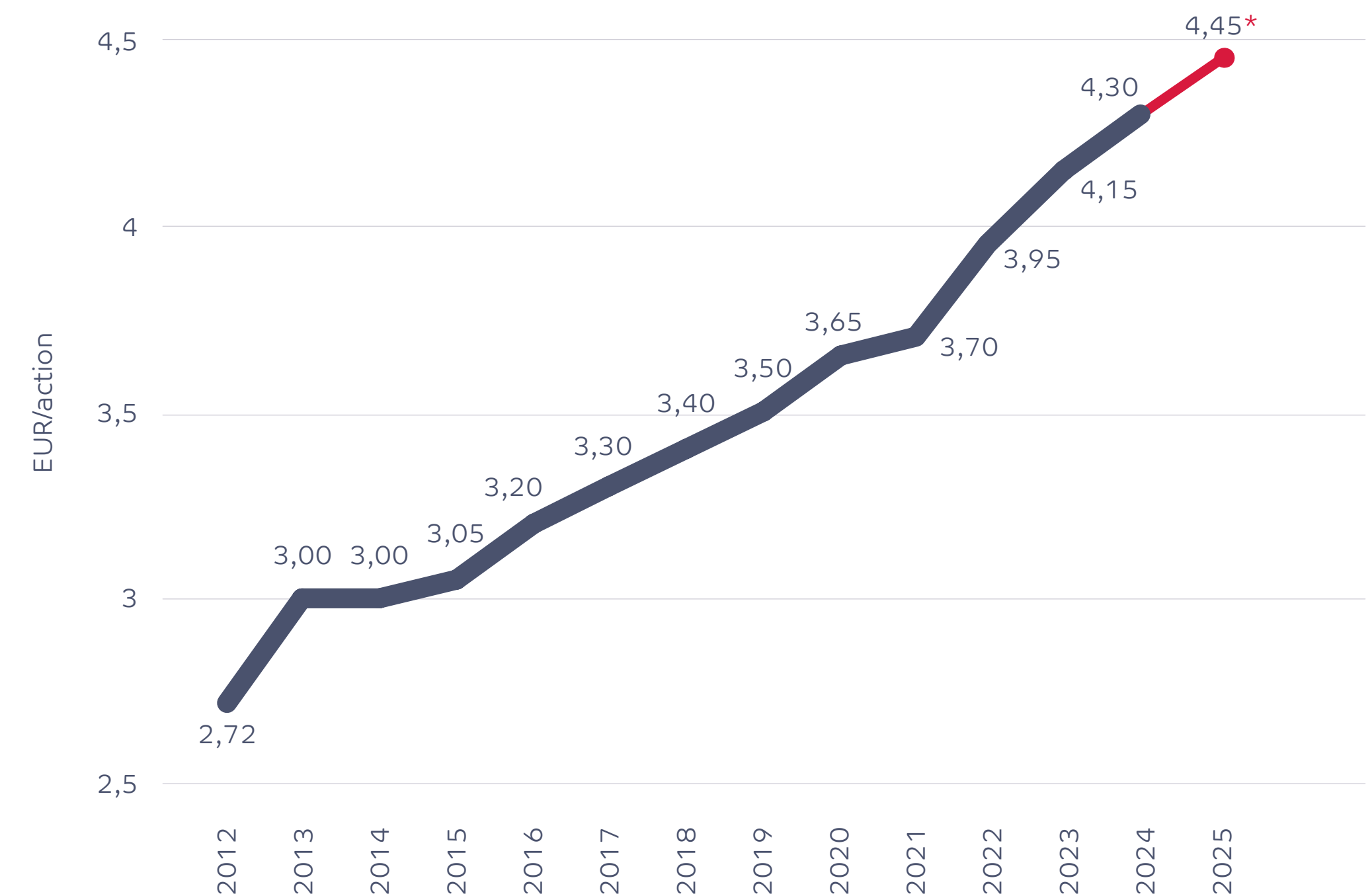
Répondent aux besoins
primaires
des consommateurs

Évolution du portefeuille



Une croissance sélective et durable grâce à des investissements solides

Croissance du dividende brut par action



* Pour 2024/2025, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 30 janvier 2026.

Une croissance durable du dividende, depuis plus de 10 ans

Nos valeurs



Connected

Etre connecté, c'est comprendre les besoins de nos clients, nos collaborateurs, nos partenaires et nos marchés.

C'est le reflet d'un ancrage local, au plus proche de nos actifs.

C'est la capacité de comprendre tant les besoins des enseignes et de les accompagner à appréhender les évolutions du commerce que les attentes des consommateurs.



Ambition

Notre ambition est durable, disciplinée et tournée vers la création de valeur sur le long terme.

Une ambition qui se mesure à la qualité du patrimoine, à la résilience des revenus locatifs, et à notre volonté d'être un acteur de référence en immobilier retail de périphérie en Europe.

Une ambition qui guide nos arbitrages, nos investissements responsables, et notre capacité à maintenir une croissance régulière du dividende dans un contexte économique exigeant.



Positive Mind

Chez Ascencio, le "Positive Mind" est plus qu'une posture — c'est une énergie collective qui guide notre manière de travailler, de décider, et d'avancer avec agilité.



Notre équipe

22 membres

68 % de femmes ●●●●●●●●●●●●●●●●●●

32 % d'hommes ●●●●●●●●●●●●●●●●●●



b. Historique

2025

- Arbitrages d'actifs non stratégiques en Belgique (Ghlin, Hannut, Tournai, Châtelaineau).
- Implémentation d'un système d'asset management.
- Poursuite du déploiement de la stratégie ESG: mise en service de 65 points de recharge électrique, rénovation de 12.000 m² de toitures, installation de 750 m² de panneaux photovoltaïques.

2024

- Rénovation des bureaux du siège social.
- Implémentation d'un nouveau système de gestion locative et comptable.
- Signature de partenariats pour l'installation de bornes de rechargement (470 points de charge en Belgique et en France).

2022

- Ascencio opte pour le statut SOCIMI en Espagne.

2015

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

2016

- Premières acquisitions en Espagne
- Acquisition du site commercial "Les Papeteries de Genval" (Belgique).

2020

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

2014

- Augmentation de capital (81.502.605 EUR).

2013

- Acquisitions:
 - de 5 retail parks à proximité de shoppings Cora en Belgique.
 - du retail park "Les Portes du Sud" à Chalon-sur-Saône (France).

2012

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

2011

- Acquisition de 2 retail parks en France: "Le Parc des Bouchardes" en Bourgogne et "Les Cyprès" dans le sud.

2006

- Création d'Ascencio.

2007

- Entrée en bourse d'Ascencio, sur Euronext Bruxelles.

2010

- Première acquisition en France (7 supermarchés "Grand Frais") et adoption du statut SIIC.



c. Stratégie

Constitution & gestion d'un portefeuille immobilier commercial de périphérie

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

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

Ascencio déploie cette stratégie d'entreprise comme suit:

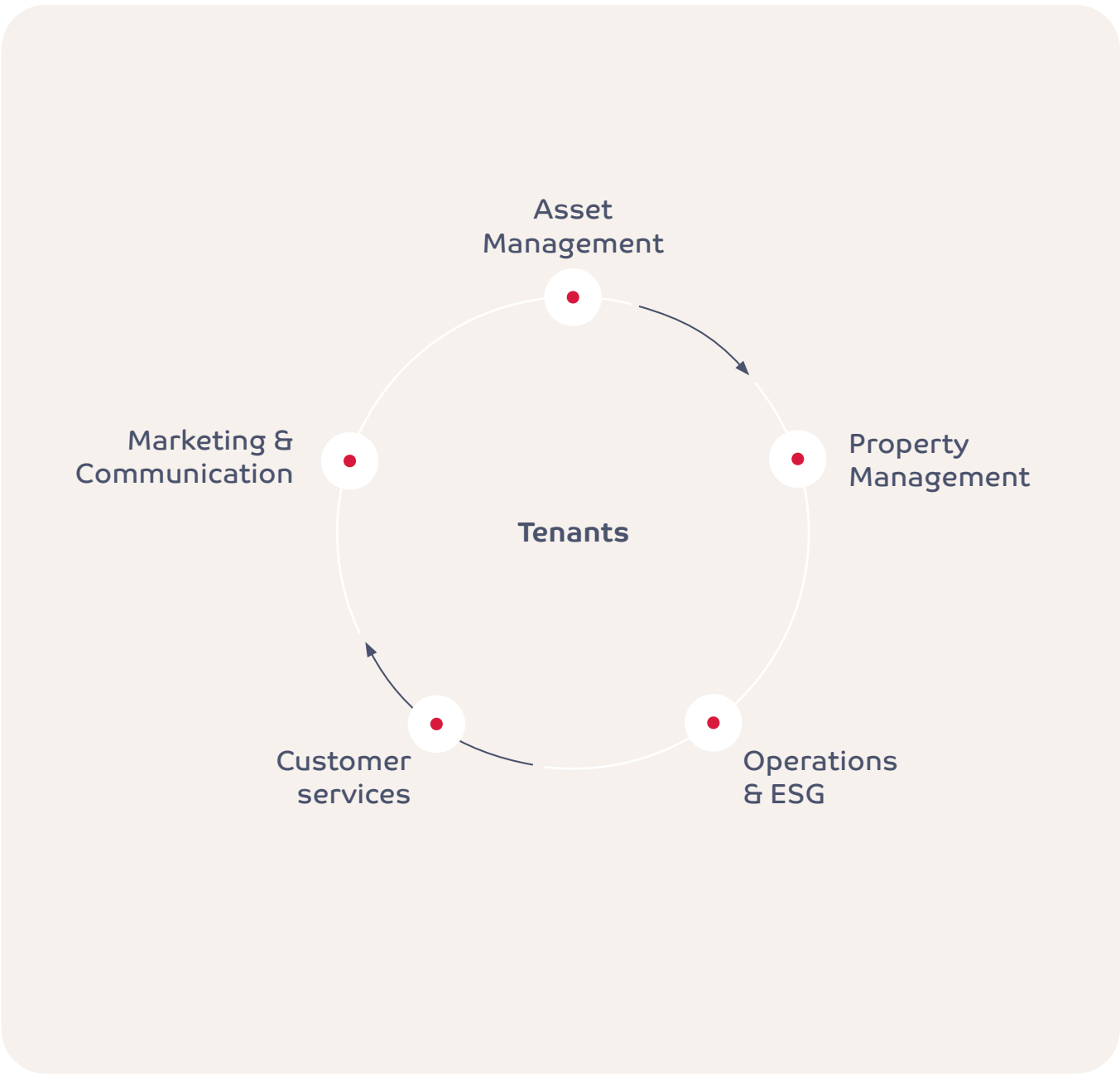
GESTION PROACTIVE DU PATRIMOINE

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

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

GESTION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE CLIENTS

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



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

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

GESTION TECHNIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

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

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



GESTION D'UNE STRATÉGIE RAISONNÉE DE CROISSANCE

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

GESTION FINANCIÈRE DYNAMIQUE DE LA SOCIÉTÉ

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

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

POLITIQUE COHÉRENTE DE DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

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



Rapport de **gestion**



03

a. Chiffres clés

	30/09/2025	30/09/2024
DONNÉES IMMOBILIÈRES		
Juste valeur des immeubles de placement (000 EUR)	746.468	748.621
Taux d'occupation EPRA	97,2 %	97,8 %
Rendement brut du portefeuille	6,96 %	6,99 %
Loyer moyen du portefeuille (EUR/m²)	124	123
DONNÉES FINANCIÈRES		
RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)		
Revenus locatifs	53.866	53.345
Résultat EPRA	36.678	36.185
Résultat net	35.637	25.517
Dividende brut	29.352	27.373
RÉSULTATS CONSOLIDÉS PAR ACTION (EUR)		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.595.985
Résultat EPRA	5,56	5,49
Résultat net	5,40	3,87
Dividende brut ¹	4,45	4,30
Dividende net ²	3,115	3,010

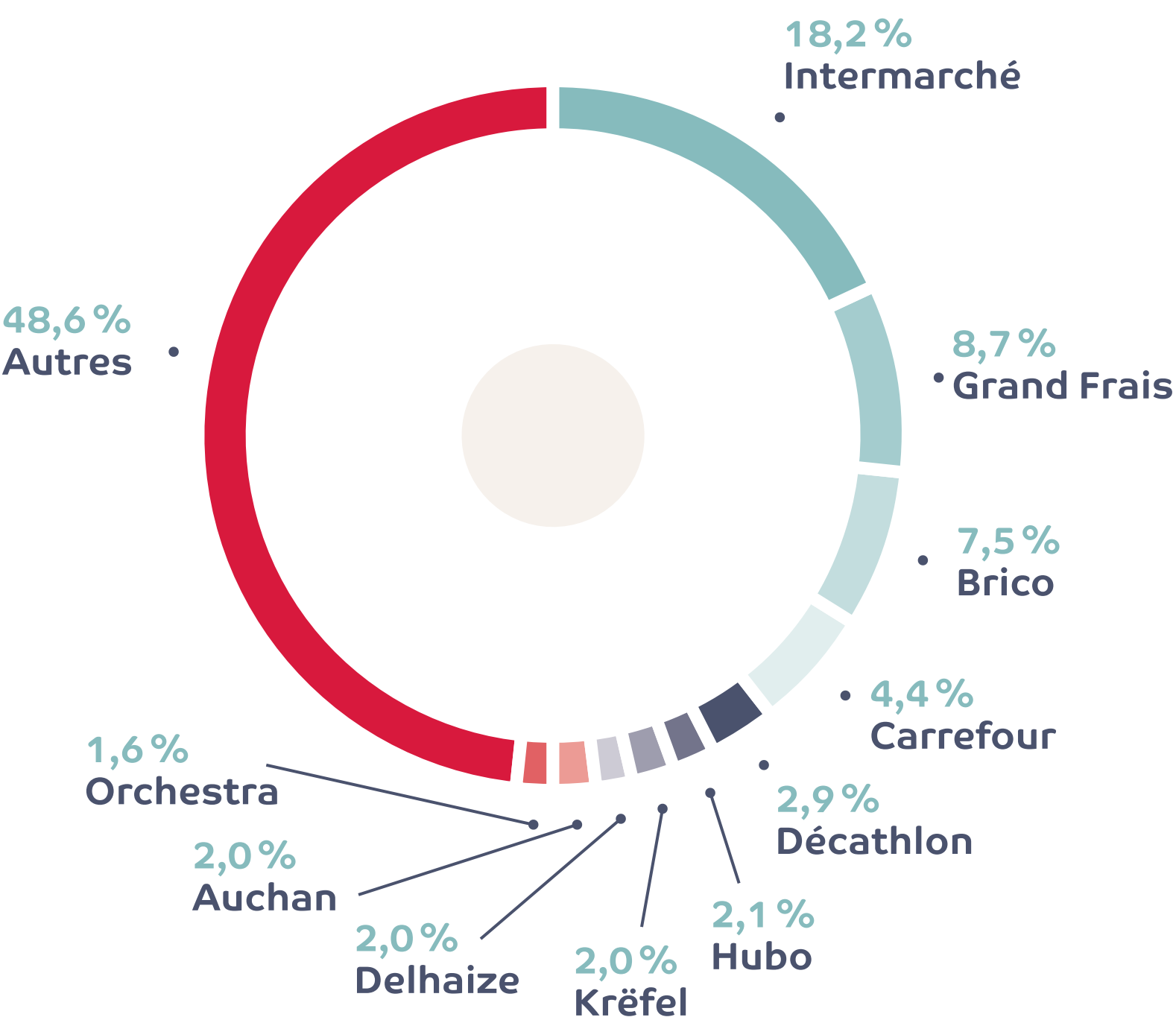
1. Pour 2024/2025, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l’approbation de l’assemblée générale qui se tiendra le 30 janvier 2026.

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

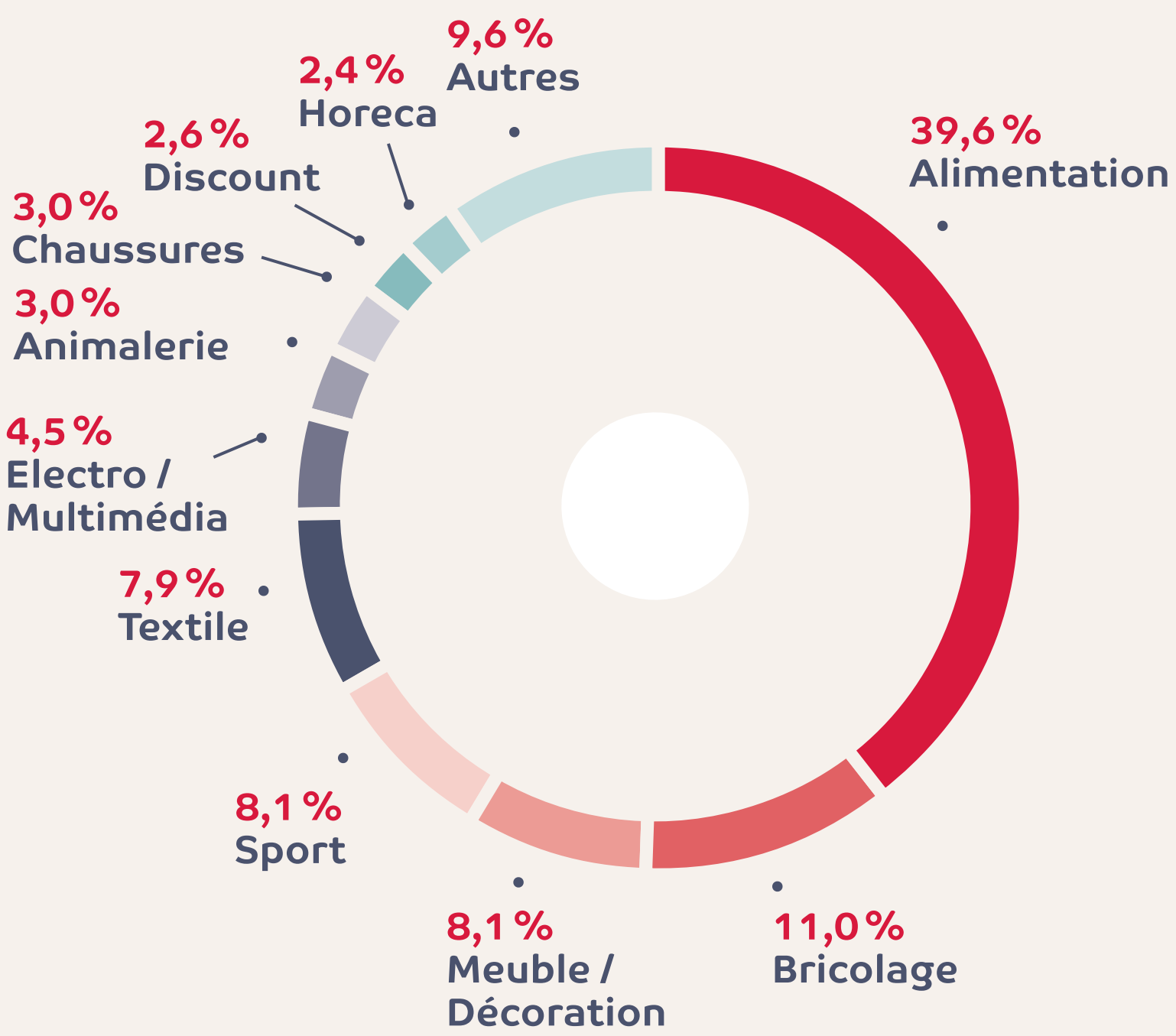
3. Ratio d'endettement calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l’Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

	30/09/2025	30/09/2024
BILAN CONSOLIDÉ		
Capitaux propres (000 EUR)	450.195	442.921
Nombre total d'actions existant à la clôture de l'exercice	6.595.985	6.595.985
IFRS NAV par action (EUR)	68,25	67,15
EPRA NTA par action (EUR)	67,14	65,80
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement (000 EUR)	311.529	326.875
Ratio d'endettement ³	41,04 %	42,79 %
EPRA LTV	40,73 %	42,12 %
DONNÉES BOURSIÈRES		
Cours de bourse de clôture (EUR /action)	51,30	48,65
Capitalisation boursière de clôture (000 EUR)	338.374	320.895

Top 10 des locataires



Répartition sectorielle



2,15%
COÛT MOYEN
DE FINANCEMENT

3,3 ANS
DURATION
DE LA DETTE

96,6%
RATIO DE
COUVERTURE

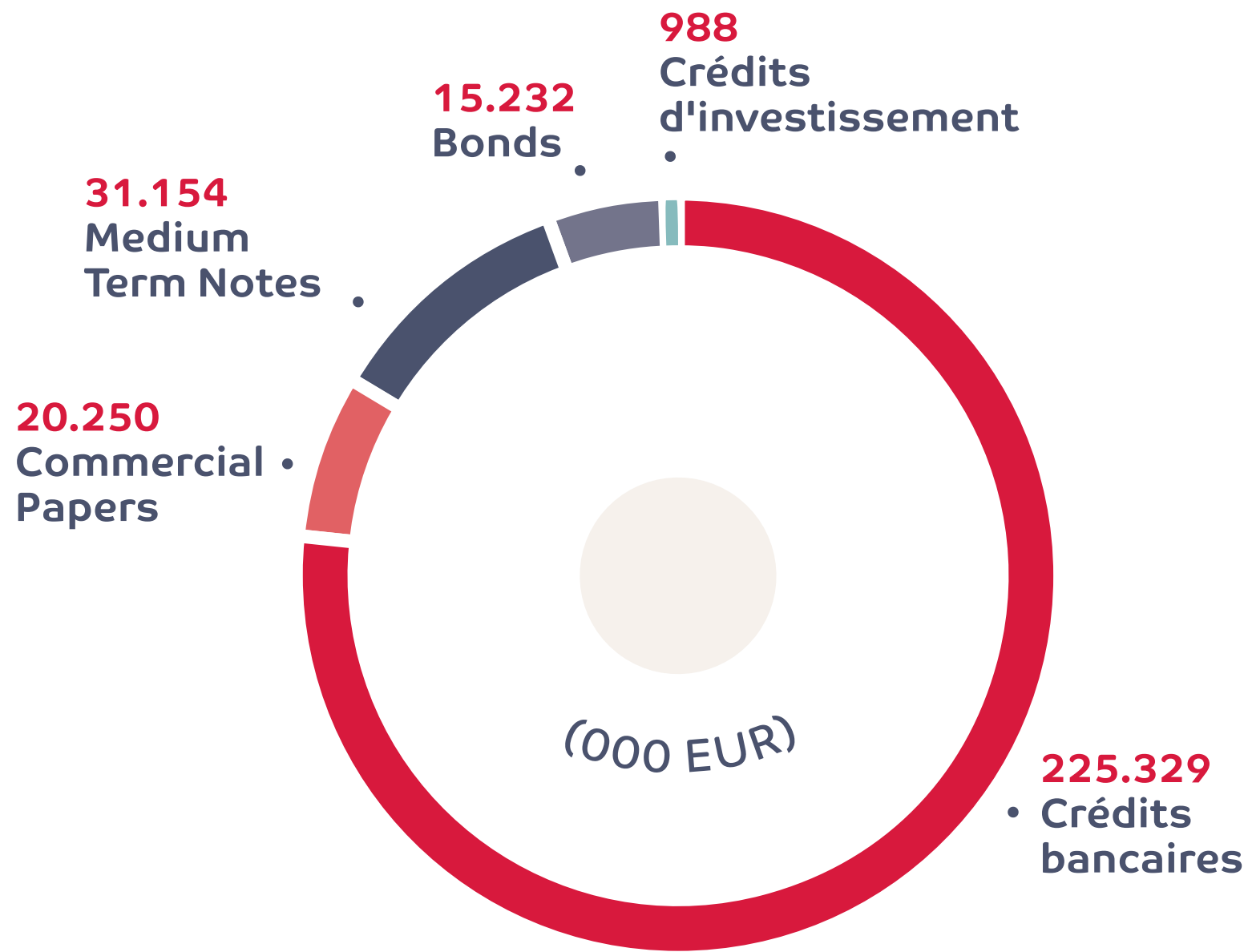
98,5 MILLIONS
EUR
DISPONIBILITÉS
SUR LES LIGNES

4,45 EUR
DIVIDENDE BRUT
PAR ACTION

79,8%
RATIO DE
DISTRIBUTION

5,56 EUR
RÉSULTAT EPRA
PAR ACTION

Répartition de la dette



RENDEMENT BRUT ET TAUX D'OCCUPATION EPRA DU PORTEFEUILLE DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Valeur d'investissement (hors projets de développement et droit d'usage IFRS16)	[A]	769.975	770.402
Loyers contractuels	[B]	53.567	53.874
Rendement brut	= [B] / [A]	6,96 %	6,99 %
VLE sur vides	[C]	1.408	1.112
VLE totales	[D]	49.424	49.502
Taux d'occupation EPRA = 1 - ([C] / [D])		97,2 %	97,8 %

Ascencio détient au 30/09/2025 un portefeuille de 98 immeubles de placement répartis en Belgique, en France et en Espagne pour une surface totale de 437.858 m².

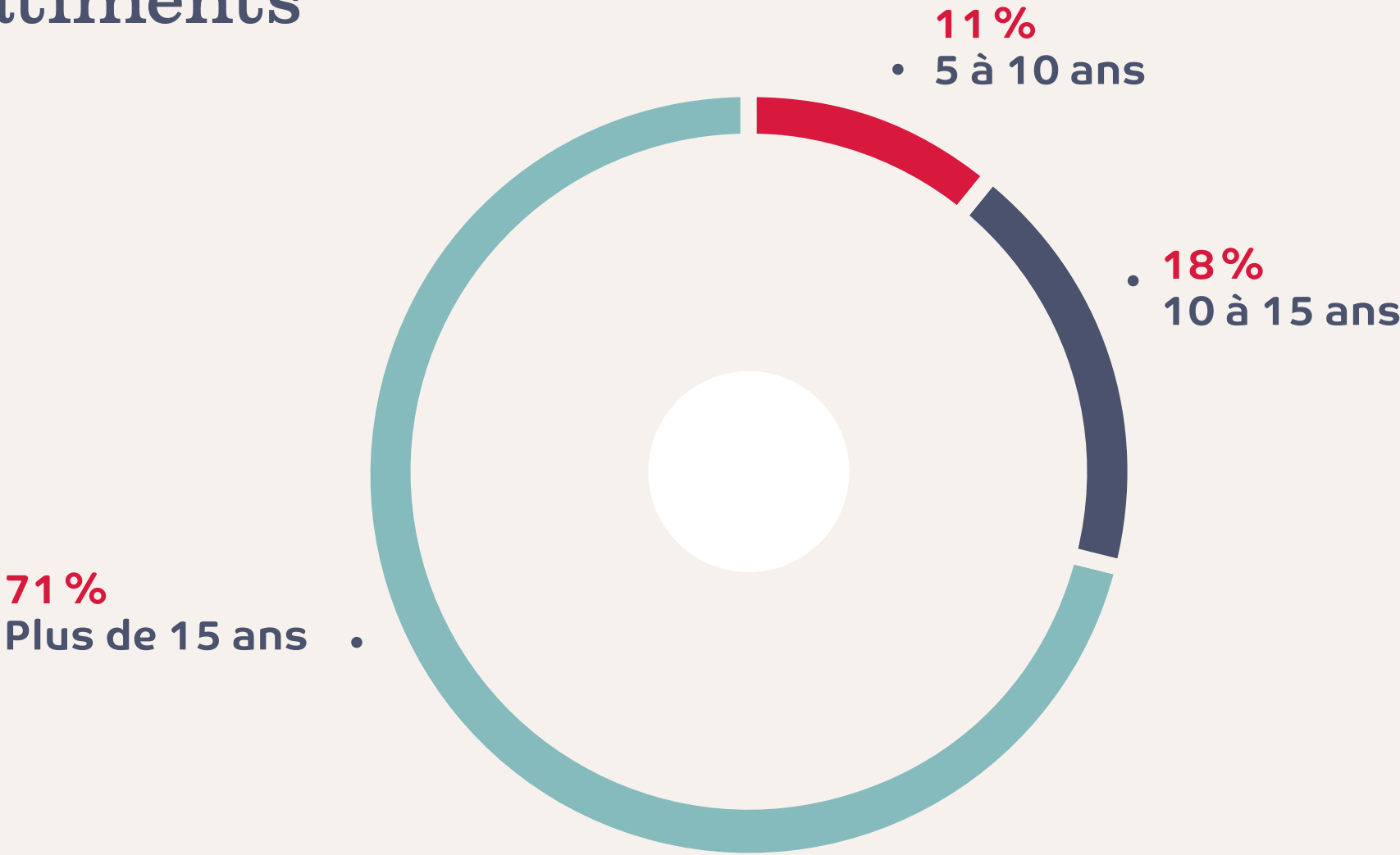


Sa juste valeur s’élève à 746,5 millions EUR au 30/09/2025 contre 748,6 millions EUR un an plus tôt.

	Superficie (m²)		Juste valeur (000 EUR)		Rendement brut (%)	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Belgique	271.560	274.137	404.679	407.371	7,10%	7,19%
France	147.212	147.181	304.410	304.986	6,84%	6,78%
Espagne	12.253	12.253	31.600	30.725	6,39%	6,59%
Total immeubles disponibles à la location	431.024	433.572	740.689	743.082	6,96%	6,99%
Projets de développement (BE)	6.834	6.927	5.779	5.539		
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	437.858	440.499	746.468	748.621		

Sur base des loyers contractuels en cours au 30/09/2025, le loyer moyen du portefeuille s’élève à 124 EUR/m² dont: 107 EUR/m² sur la Belgique, 152 EUR/m² sur la France et 170 EUR/m² sur l’Espagne.

Âge des bâtiments



b. Activité de l'exercice

Contexte macro-économique

En 2025, la zone euro se situe dans une phase de recherche d'équilibre entre soutien de la croissance et maintien de la stabilité des prix. L'inflation, après avoir flambé en 2022-2023, revient progressivement vers l'objectif à moyen terme d'environ 2 % fixé par la Banque centrale européenne (BCE), s'établissant à 2,2 % au 30 septembre 2025.

Face à cette normalisation de l'inflation, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à plusieurs baisses de ses taux directeurs, pour les ramener d'un niveau de 4,0 % fin 2023 vers 2,0 % en septembre 2025. Les marchés s'attendent à ce que ce niveau de taux reste relativement stable au cours des prochains mois. L'exercice écoulé a également vu la courbe des taux redevenir positive, avec les taux long terme étant à nouveau supérieurs aux taux court terme, situation qui n'avait plus été constatée depuis plus de deux ans.

Dans ce contexte de normalisation, les tensions géopolitiques et commerciales poussent néanmoins les investisseurs à réduire le risque et les consommateurs à privilégier l'épargne, ce qui a pour effet de peser sur la croissance économique générale. En outre, les États européens cherchent des solutions à apporter à leur problème de surendettement, notamment par le biais de

changements de politique fiscale et réglementaire, alimentant l'incertitude ambiante et réduisant les volumes de transactions sur les marchés.

Au niveau du marché immobilier, le segment du retail de périphérie se présente en 2025 comme un sous-secteur robuste de l'immobilier commercial en Europe, offrant un bon compromis entre rendement et risque. Ces actifs bénéficient d'une forte attractivité grâce à des loyers abordables, des rendements élevés et des taux de vacance généralement faibles. Cependant, leur performance reste sensible à la qualité de l'emplacement, à l'accessibilité, à la flexibilité des espaces et à un mix commercial répondant aux besoins essentiels des consommateurs.

En Belgique, le retail de périphérie reste stable, avec des loyers et rendements peu fluctuants. La hausse des volumes d'investissement repose sur quelques grandes transactions, tandis que la faible activité et la baisse de la demande traduisent l'impact des incertitudes macroéconomiques.

En France, le marché montre une reprise modérée: la demande des enseignes demeure solide et les indicateurs financiers stables, mais les incertitudes politiques freinent la confiance des entreprises et des consommateurs, limitant les investissements.

En Espagne, le secteur du retail de périphérie est le plus dynamique: nombreux projets en développement, demande de prise en occupation soutenue et volumes d'investissement en nette hausse. Le marché offre un bon potentiel de rendement, bien que la prudence s'impose face au risque de surcapacité.

Activité opérationnelle

GESTION COMMERCIALE

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a une nouvelle fois démontré la pertinence de sa stratégie dans un contexte de marché exigeant. Elle a en effet mené une gestion active de son portefeuille d'actifs commerciaux, maintenant un rythme soutenu de commercialisation et un niveau de signatures locatives au moins comparable à celui de l'exercice précédent.

Au total, 28 transactions ont été conclues (17 nouveaux baux et 11 baux renouvelés), portant sur plus de 27.000 m² de surface locative et 3,2 millions EUR de loyers annuels, représentant environ 6 % de la surface de son portefeuille immobilier et de ses loyers. Pour rappel, 25 transactions portant sur un total de 21.000 m² et 2,5 millions EUR de loyer avaient été conclues au cours de l'exercice précédent. Les loyers négociés cette année se sont établis à des niveaux en moyenne supérieurs de 10,8 % par rapport à la valeur locative estimée et en moyenne inférieurs de 4,2 % par rapport aux précédents loyers des unités locatives concernées; cet impact étant exclusivement lié au renouvellement de deux baux à long terme avec fixation des loyers à des niveaux de marché. En excluant ces deux renouvellements spécifiques, la moyenne des loyers renégociés apparaît légèrement supérieure à celle des précédents loyers.

Les transactions commerciales suivantes ont notamment été concrétisées :

En Belgique :

- à Hannut (Route de Landen) : 3 nouveaux baux (Vanden Borre, Maxi Zoo et Boulangerie Louise) ;
- à Couillet (Bellefleur) : 2 nouveaux baux (Extra et Jules) ;
- à Genval (Papeteries de Genval) : 1 nouveau bail (Les Petites Françaises) et 1 renouvellement ;
- à La Louvière (Cora) : 2 renouvellements.

En France :

- à Crêches-sur-Saône (Parc des Bouchardes) : 3 nouveaux baux (Dalery, Atol et Tedi) et 3 renouvellements.

En Espagne :

- à Barcelone : 1 nouveau bail (Fitness Park).

Ascencio a en outre conclu ou renouvelé 21 baux de courte durée, principalement pour garder une flexibilité d’occupation dans des immeubles concernés par des projets de rénovation ou de redéveloppement. C’est notamment le cas en Belgique à Uccle où 15 baux de courte durée ont été signés en perspective d’une prochaine rénovation importante du site.

L’immobilier commercial a toutefois été touché par la faillite de plusieurs enseignes historiques, dont les enseignes Casa et Leen Bakker spécialisées dans l’aménagement de la maison ainsi que des enseignes textiles telle que Cassis Paprika. Ces faillites ont cependant eu un impact relativement limité sur le portefeuille d'Ascencio, les quelques unités commerciales concernées étant déjà en grande partie relouées ou en discussions avancées quant à leur relocation.

Cet intérêt pour les cellules devenues vacantes illustre la résilience du portefeuille et l’attractivité des emplacements stratégiques détenus par la Ascencio.

Par ailleurs, l’exercice a également été marqué par l’annonce de la fermeture des hypermarchés Cora en Belgique à l’horizon 2026 et par la reprise de ces sites par la société Mitiska en vue de leur redéveloppement. Ascencio, disposant de plusieurs ensembles commerciaux voisins (La Louvière, Châtelineau, Messancy et Rocourt), accueille positivement ce projet de redynamisation qui renforcera, à terme, l’attractivité globale des sites concernés. Ascencio entend collaborer en bonne intelligence avec Mitiska dans la concrétisation de ces redéveloppements, créateurs de valeur pour l’ensemble des parties prenantes.

Dans ce contexte, le taux d’occupation EPRA du portefeuille immobilier d’Ascencio demeure à un niveau élevé, s’établissant à 97,2 % au 30/09/2025 (vs 97,8 % au 30/09/2024).

TAUX D'OCCUPATION EPRA (%)	30/09/2025	30/09/2024	Δ 12m
Belgique	96,6 %	96,9 %	-0,3 %
France	97,6 %	98,7 %	-1,0 %
Espagne	100,0 %	100,0 %	0,0 %
TOTAL	97,2 %	97,8 %	-0,6 %

Au 30/09/2025, la durée résiduelle moyenne des contrats d’occupation des immeubles d’Ascencio s’établit à 2,9 années jusqu’à leurs premières échéances ("WALB") et à 7,5 années jusqu’à leurs termes ("WALT").



CESSION

Ascencio a travaillé à la rotation de son portefeuille en concrétisant plusieurs arbitrages d’actifs devenus non stratégiques au sein de son portefeuille belge à Ghlin, Tournai, Châtelineau et Hannut, pour un prix de vente cumulé de 5,6 millions EUR. Ces cessions sont intervenues à des valeurs globalement supérieures aux dernières juste valeurs de ces actifs, générant une plus-value réalisée totale de 1,1 million EUR.

INVESTISSEMENTS

La Société a poursuivi son programme d’investissement pluriannuel au sein de son portefeuille en réalisant des travaux pour un montant de 2,1 millions EUR, principalement dans des projets de rénovation de toitures en Belgique (Châtelet, Châtelineau, Ottignies, ...), en France (Chanas) et en Espagne (Barcelone et Valence). Elle a également redéveloppé une cellule commerciale à Messancy (Belgique) et réalisé divers travaux destinés à accueillir de nouveaux locataires en France (Crêches-sur-Saône et Bourgoin-Jallieu).

VALORISATIONS IMMOBILIÈRES

La valeur du portefeuille consolidé d’Ascencio s’élève au 30/09/2025 à 746,5 millions EUR, totalement stable (+0,2 million EUR/+0,0 %), hors investissements et désinvestissements, par rapport à sa valeur au 30/09/2024. Cette stabilité est d’autant plus remarquable dans le contexte de marché actuel, marqué par de nombreuses incertitudes et par une pression accrue sur certains secteurs de l’activité commerciale. Cette tendance, déjà constatée depuis plusieurs années, illustre une fois encore la résilience de l’immobilier commercial alimentaire et de périphérie tel que détenu par Ascencio.

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2025				30/09/2024			Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Taux d'occup. EPRA	Rendement brut	Juste valeur (000 EUR)	Taux d'occup. EPRA	Rendement brut	
Belgique	55 %	410.458	96,6 %	7,10 %	412.910	96,9 %	7,19 %	0,2 %
France	41 %	304.410	97,6 %	6,84 %	304.986	98,7 %	6,78 %	-0,3 %
Espagne	4 %	31.600	100,0 %	6,39 %	30.725	100,0 %	6,59 %	1,6 %
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	100 %	746.468	97,2 %	6,96 %	748.621	97,8 %	6,99 %	0,0 %

RÉALISATIONS ESG

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a conduit un exercice d'analyse destiné à établir sa matrice de double matérialité, laquelle consiste à évaluer d'une part l'impact des activités d'Ascencio sur son environnement et d'autre part l'influence de celui-ci sur la Société, de manière à permettre de définir les axes prioritaires de ses engagements ESG. Bien qu'Ascencio ne soit plus tenue de publier un rapport de durabilité conforme à la *Corporate Sustainability Reporting Directive* ("CSRD") depuis la publication de la réglementation Omnibus, la Société s'est cependant inspirée des principes de cette directive pour structurer sa démarche ESG et piloter ses priorités en matière de durabilité.

En synthèse, cette analyse a permis de confirmer les grands axes stratégiques de la politique ESG déjà déployée par Ascencio.

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

Au niveau environnemental :

1. La mise en service des premières bornes de recharge au sein de son portefeuille français, représentant un total de 65 points de charge, soit environ 25 % du projet global. Cette étape marque une avancée significative dans le déploiement du programme et contribue à renforcer l'attractivité des sites concernés. À terme, les 276 stations de recharge prévues sur l'ensemble du portefeuille français généreront un revenu additionnel minimum garanti d'environ 0,4 million EUR par an ;
2. L'installation de 750m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture de son supermarché d'Ottignies (Belgique) et la signature d'un contrat cadre afin d'installer, au printemps 2026, 4.250 m² de panneaux sur les toitures de plusieurs enseignes de son retail park Bellefleur (Couillet – Belgique), dont la production énergétique bénéficie en priorité aux locataires d'Ascencio, à un prix plus avantageux que les prix de marché. Ces investissements, d'un montant d'environ 500.000 EUR, généreront également des revenus additionnels pour Ascencio et permettront en outre, pour

ce qui concerne le retail park de Bellefleur, de poursuivre le trajet de certification BREEAM *in use* ;

3. La signature de contrats-cadres avec deux partenaires tiers-investisseurs pour l'installation de 17.500 m² d'ombrières, recouvertes de panneaux photovoltaïques, sur 4 sites en France. Le modèle mis en place devrait permettre, pour grande partie, une autoconsommation de l'électricité produite sur site au profit des *retailers* concernés ;

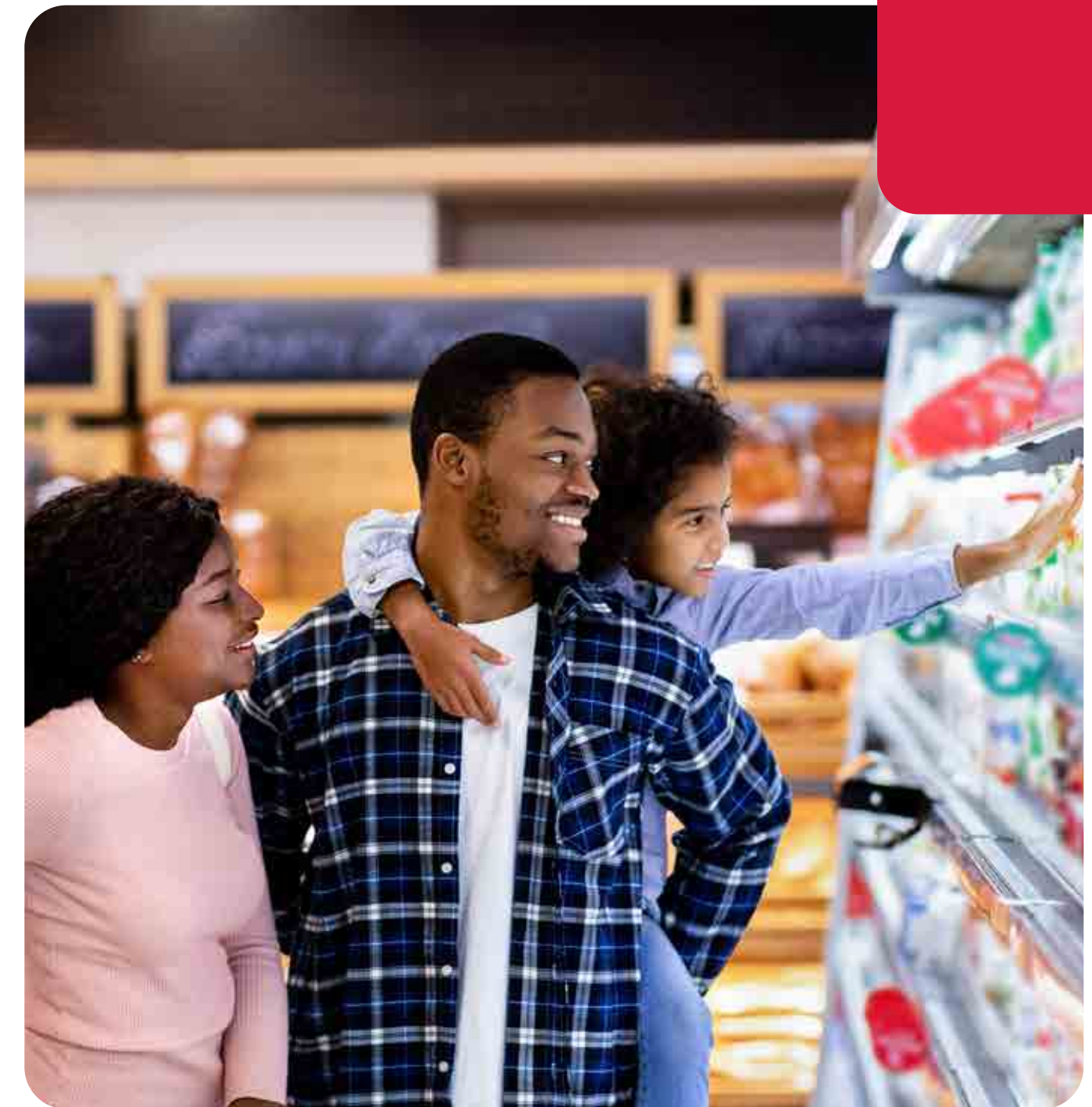
4. La réalisation d'un bilan carbone. Cette initiative s'inscrit dans la trajectoire de décarbonation entreprise par Ascencio afin de disposer d'une base de mesure robuste, d'identifier les leviers d'actions potentiels, et installer progressivement une culture de pilotage carbone au sein de la Société.

Au niveau social :

1. L'inauguration des bureaux rénovés du siège social d'Ascencio, offrant à ses collaborateurs des espaces de travail modernes, flexibles, favorisant la communication et la collaboration. Cet aménagement a fait l'objet d'une reconnaissance internationale en étant primé lors des *INT Interior Design Awards 2025 - Los Angeles* ;
2. La poursuite de l'organisation de ses programmes d'Academy et de compagnonnages à destination de ses collaborateurs ;
3. L'accompagnement d'étudiants de l'ICHEC et de la *Louvain School of Management* dans le cadre de leurs travaux de fin d'études ;
4. La participation à des événements soutenant le sport et la lutte contre la faim, tant au niveau de ses équipes qu'en organisant des actions au sein de ses retail parks.

Au niveau de la gouvernance d'entreprise :

1. La réévaluation de ses processus opérationnels internes, au regard de son nouveau système de gestion des activités locatives, administratives et comptables ;



2. Le démarrage du processus d'implémentation d'un nouvel outil informatique destiné à renforcer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier ;

3. La réalisation d'audits permettant de vérifier la robustesse des systèmes informatiques mis en place par la Société, tant en termes de sécurité de l'infrastructure que d'environnement de back-up pour s'assurer de la continuité de ses activités ;

4. La publication de son rapport de durabilité, décrivant les performances de la Société en la matière, selon les principes EPRA SBPR ("sustainability Best Practice Recommendations"), pour lequel Ascencio a obtenu un label "Gold" pour la troisième année consécutive, en récompense de la transparence de l'information publiée.

Résultats annuels consolidés

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
REVENUS LOCATIFS	53.866	53.345
Charges relatives à la location	-95	-223
Récupération de charges immobilières	1.118	766
Charges locatives et taxes non récupérées	-219	-308
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-118	-15
RÉSULTAT IMMOBILIER	54.552	53.565
Charges immobilières	-5.562	-5.074***
Frais généraux	-4.907	-4.958***
Autres recettes et frais d'exploitation	3	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	44.086	43.534
Marge opérationnelle*	81,8%	81,6%
Revenus financiers	461	309
Exclusion du résultat de liquidation d'instruments financiers	-457**	0
Charges d'intérêts nettes	-5.895	-6.477
Autres charges financières	-952	-816
Impôts	-565	-364

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
RÉSULTAT EPRA	36.678	36.185
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.061	1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	77	5.963
Résultat sur le portefeuille d'immeubles de placement	1.138	5.964
Réintégration du résultat de liquidation d'instruments financiers	457**	0
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.408	-16.395
Impôts différés	-228	-238
RÉSULTAT NET	35.637	25.517
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EUR)	5,56	5,49
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EUR)	5,40	3,87
NOMBRE TOTAL D' ACTIONS EXISTANTES	6.595.985	6.595.985

* Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin de ce rapport.

** Exclusion du calcul de l'EPRA Earnings à partir de l'exercice 2024/2025 du résultat de liquidation d'instruments financiers.

*** Chiffres retraités d'une reclassification de 239 KEUR des frais généraux vers les frais de gestion immobilière.

Les **revenus locatifs** s'établissent à 53,9 millions EUR, en hausse de 1,0 % par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like équivalent à 1,5 %). Ils se répartissent, par pays, de la manière suivante :

(000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024		Δ
Belgique	29.719	55 %	29.831	56 %	-0,4%
France	22.127	41 %	21.538	40 %	2,7%
Espagne	2.021	4 %	1.975	4 %	2,3%
TOTAL	53.866	100 %	53.345	100 %	1,0%

La croissance des **revenus locatifs** résulte des évolutions positives constatées en France et en Espagne, principalement, par l'indexation des loyers ; en partie compensée par la baisse des revenus en Belgique liée aux cessions d'immeubles intervenues en cours d'exercice. Hors changement de périmètre, les revenus locatifs belges augmentent de 0,6 % ; l'impact positif de l'indexation étant en grande partie compensé par (i) la renégociation de deux baux long terme à des niveaux de loyer inférieurs correspondant aux valeurs de marché et (ii) une légère baisse du taux d'occupation.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à 0,1 million EUR (vs 0,2 million EUR), correspondant principalement aux réductions de valeur enregistrées sur créances commerciales douteuses, en baisse significative, illustrant la résilience du portefeuille-client d'Ascencio.

Ces différents éléments, auxquels s'ajoutent les récupérations de charges immobilières (supérieures principalement par la perception d'indemnisations sur sinistres en Espagne et en France) ainsi que les charges locatives et taxes non récupérées, permettent au **résultat immobilier** d'atteindre 54,6 millions EUR au 30/09/2025, en hausse de 1,8 % (vs 53,6 millions EUR au 30/09/2024).

Les **charges immobilières** augmentent de 9,6 % (5,6 millions EUR vs 5,1 millions EUR) de fait de la hausse des frais commerciaux (commissions d'agence sur relocations et honoraires d'avocats sur discussions commerciales) et des frais techniques liés à des réparations intervenues au sein du portefeuille espagnol.

Les **frais généraux** baissent quant à eux de 1,0 % (4,9 millions EUR vs 5,0 millions EUR), en grande partie en raison de montants d'honoraires non récurrents dépensés l'an dernier sur l'étude d'un projet d'acquisition espagnol finalement non concrétisé.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 44,1 millions EUR, en hausse de 1,3 % (vs 43,5 millions EUR), permettant de dégager une marge opérationnelle de 81,8 % (vs 81,6 %).

Les **charges financières** diminuent quant à elles de 6,1 % par l'effet combiné (i) des baisses de taux d'intérêt et de l'endettement global constatés au cours des mois écoulés, ainsi que (ii) de l'efficacité de la politique de couverture mise en place par la Société. Il est à noter qu'à partir de cet exercice, les résultats générés lors de restructurations d'instruments de couverture (+0,5 million EUR) ont été exclus du résultat financier pour le calcul de l'EPRA Earnings.

Les **charges fiscales** s'élèvent à 0,6 million EUR, en hausse par rapport aux 0,4 million EUR de l'exercice précédent, principalement du fait de l'apparition d'une base taxable en Belgique liée à certaines dépenses non admises qui ne sont plus compensées par le stock de pertes fiscales reportées dont bénéficiait la Société depuis plusieurs années.

Tenant compte de ces évolutions, le **résultat EPRA** s'établit à 36,7 millions EUR au 30/09/2025, en hausse de 1,4 % (vs 36,2 millions EUR). Par action, le résultat EPRA passe donc à 5,56 EUR (vs 5,49 EUR).

Le **résultat sur le portefeuille d'immeubles de placement** s'élève à 1,1 million EUR (vs 6,0 millions EUR), principalement constitué de la plus-value globale réalisée cette année sur 4 cessions d'actifs au sein du portefeuille belge. Ce résultat intègre également la réévaluation positive du portefeuille immobilier intervenue cette année (+0,1 million EUR vs +6,0 millions EUR).

La **réévaluation des instruments de couverture** s'établit à -2,4 millions EUR au 30/09/2025 (vs -16,4 millions EUR). Cette différence de réévaluations négatives s'explique par la légère baisse des taux d'intérêts intervenue au cours de l'exercice écoulé, au regard d'une diminution beaucoup plus forte de ces taux au cours de l'exercice précédent.

En conséquence, le **résultat net** s'établit à 35,6 millions EUR au 30/09/2025, en hausse significative (+39,7 %) par rapport à 25,5 millions EUR un an auparavant ; représentant respectivement par action 5,40 EUR et 3,87 EUR.

Bilan consolidé

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
ACTIFS	773.579	780.658
ACTIFS NON COURANTS	761.889	766.105
Immobilisations incorporelles	459	375
Immeubles de placement	746.468	748.621
Autres immobilisations corporelles	778	963
Autres actifs non courants	14.184	16.145
ACTIFS COURANTS	11.690	14.553
Actifs détenus en vue de la vente	0	259
Actifs financiers courants	666	926
Créances commerciales	5.257	6.120
Trésorerie	2.839	3.070
Autres actifs courants	2.928	4.179
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	773.579	780.658
CAPITAUX PROPRES	450.195	442.921
PASSIFS NON COURANTS	238.598	207.967
Dettes financières non courantes	227.747	196.391
Autres passifs financiers non courants	4.107	5.060
Passifs d'impôts différés	6.744	6.516
PASSIFS COURANTS	84.786	129.771
Dettes financières courantes	69.576	115.280
Autres passifs courants	15.210	14.491
IFRS NAV (EUR/action)	68,25	67,15
EPRA NTA (EUR/action)	67,14	65,80
Ratio d'endettement (selon Arrêté Royal)	41,0%	42,8%
Ratio d'endettement EPRA	40,7%	42,1%

ACTIF

L’actif du bilan de la Société est constitué à 96 % du **portefeuille d’immeubles de placement**, dont la juste valeur totale s’élève au 30/09/2025 à 746,5 millions EUR (vs 748,6 millions EUR au 30/09/2024), illustrant une parfaite stabilité hors investissements et désinvestissements (+0,1 million EUR/+0,0%). Ce portefeuille intègre également, conformément à la norme IFRS 16,

les droits d’usage détenus sous forme d’emphy-téoses par la Société, pour une valeur réévaluée de 4,0 millions EUR (essentiellement relatifs au site de Genval en Belgique).

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

Immeubles de placement	30/09/2025		30/09/2024	
	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
Belgique	54,2%	404.679	407.371	0,2%
France	40,8%	304.410	304.986	-0,3%
Espagne	4,2%	31.600	30.725	1,6%
TOTAL IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	99,2%	740.689	743.082	0,0%
Projets de développement (Belgique)	0,8%	5.779	5.539	-2,3%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	100,0%	746.468	748.621	0,0%

En Belgique, la valeur du portefeuille d’immeubles disponibles à la location diminue principalement du fait des cessions intervenues en cours d’exer-cice des immeubles de Tournai, Hannut et du su-permarché de Châtelineau, dont la juste valeur totale était de 4,3 millions EUR. L’impact de ces cessions est en partie compensé par la réalisation

d’investissements de 1,0 million EUR, portant notamment sur le redéveloppement d’une cellule commerciale à Messancy et des rénovations de toitures à Ottignies, Châtelet, Châtelineau, etc. Hors investissements et désinvestissements, la variation de juste valeur s’établit à +0,8 million EUR (+0,2%), résultant d’une combinaison (i) d’effets

positifs liés à l'indexation des loyers et à l'augmentation de certaines valeurs locatives de marché et (ii) d'impacts négatifs relatifs à plusieurs départs et faillites intervenus en cours d'exercice.

En France, le portefeuille fait l'objet d'une réévaluation négative de -0,9 million EUR, tandis que 0,3 million EUR d'investissements ont été effectués, principalement pour la rénovation d'une toiture à Chanas et l'accueil de nouveaux locataires à Bourgoin-Jallieu et Crêches-sur-Saône. La réévaluation négative est quant à elle principalement liée à des événements locatifs et à une augmentation temporaire de la fiscalité sur les transferts immobiliers, générant un impact négatif, lui-aussi temporaire, sur les calculs de valorisation.

En Espagne, la réévaluation du portefeuille est positive de 0,5 million EUR, liée à des ajustements à la baisse des niveaux de rendement pour refléter la bonne santé et le dynamisme du marché immobilier espagnol. Des investissements de toiture ont en outre été réalisés pour un montant de 0,4 million EUR dans les immeubles de Barcelone et de Valence.

Par ailleurs, le portefeuille belge intègre également des projets de développement concernant d'une part plusieurs cellules commerciales au sein du retail park Bellefleur de Couillet, pour lequel les permis ont été obtenus, et d'autre part la galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle, dont le processus d'obtention de permis est encore en cours.

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

jours en phase d'implémentation, qui feront eux-aussi l'objet d'un amortissement à partir de la date de mise en service.

Les **autres immobilisations corporelles** enregistrent principalement, à leur coût, les aménagements des espaces de bureau du siège social de la Société; ceux-ci étant amortis sur base des durées d'utilisation respectives des différentes catégories de travaux réalisés.

Les **autres actifs non courants** reprennent principalement les instruments de couverture arrivant à échéance à plus d'un an et bénéficiant de valorisations positives, celles-ci atteignant 13,9 millions EUR au 30/09/2025 (vs 15,8 millions EUR un an plus tôt).

Les **actifs détenus en vue de la vente** intégraient au terme de l'exercice précédent l'immeuble situé à Ghlin (Belgique) pour lequel un compromis de vente sans condition avait été signé. La cession de cet actif, intervenue au cours de l'exercice, a généré la mise à zéro de cette rubrique. Le portefeuille immobilier d'Ascencio ne comporte aucun immeuble en cours de cession à la clôture de l'exercice.

Les **actifs financiers courants** reprennent exclusivement les justes valeurs positives des instruments de couverture dont les échéances interviennent au cours du prochain exercice, ainsi que les proratas d'intérêt courus non échus à percevoir sur les instruments de couverture détenus par la Société.

Le solde des **créances commerciales** s'établit à 5,3 millions EUR au 30/09/2025 (vs 6,1 millions EUR). Ces créances ouvertes, en baisse par rapport à l'exercice précédent, font toujours l'objet d'une attention particulière de la part de la Société. Elles sont constituées en majeure partie de créances non échues, liées à des loyers facturés ainsi qu'à des décomptes de charges communes et taxes foncières facturés annuellement juste avant le terme de l'exercice.

Elles reprennent également des montants de créances échues impayées, pour lesquelles la Société a mis en place une procédure stricte de suivi. Malgré un contexte économique restant difficile, Ascencio n'a toutefois pas constaté d'augmentation significative des créances impayées qui aurait nécessité la comptabilisation de provisions importantes.

La rubrique de **trésorerie** est restée globalement stable (2,8 millions EUR vs 3,1 millions EUR). La Société s'efforce de gérer sa trésorerie de manière dynamique afin de ne conserver qu'un minimum de disponibilités sur ses comptes bancaires.

La rubrique des **autres actifs courants**, reprenant à la fois des créances fiscales de TVA récupérables, des appels de fonds sur charges communes vis-à-vis des copropriétés et les comptes de régularisation, a sensiblement baissé par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Cette baisse est principalement imputable (i) à la reprise en gestion interne d'un retail park du portefeuille français et (ii) d'une reclassification comptable, des comptes de régularisation vers les actifs financiers courants, des proratas d'intérêts courus non échus à recevoir sur instruments de couverture.

Capitaux propres et passif

Au 30/09/2025, le total des **capitaux propres** s'établit à 450,2 millions EUR, en hausse de 1,6 % par rapport aux 442,9 millions EUR enregistrés au 30/09/2024. Cette hausse provient de la réalisation du résultat net de l'exercice (+35,6 millions EUR) supérieur à celui du dividende distribué en février 2025 (28,6 millions EUR). Sur cette base, la valeur intrinsèque IFRS par action s'établit à 68,25 EUR (vs 67,15 EUR au 30/09/2024), tandis que l'EPRA NTA par action s'élève à 67,14 EUR (vs 65,80 EUR).

Au niveau du passif, les **dettes financières (non courantes et courantes)** s'élèvent à 297,3 millions EUR, en baisse par rapport à 311,7 millions EUR au 30/09/2024. Cette baisse résulte de la solidité du cash-flow généré par Ascencio et du taux de distribution minimal appliqué, permettant de renforcer la structure bilantaire de la Société tout en distribuant une rémunération en croissance à ses actionnaires. Outre les lignes de financement effectivement utilisées pour un montant de 292,9 millions EUR, comprenant l'encours de crédits bancaires ainsi que des dettes institutionnelles émises (Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds), les dettes financières comprennent les dettes de location-financement comptabilisées selon IFRS 16 pour un montant de 4,4 millions EUR.

Le solde de la rubrique des **autres passifs financiers non courants** a baissé, passant de 5,1 millions EUR à 4,1 millions EUR. Cette rubrique comprend principalement les instruments de couverture présentant des valorisations négatives, en baisse par rapport à l'exercice précédent, ainsi que les garanties locatives perçues de la part des locataires restées globalement stables d'une année à l'autre.

La rubrique des **passifs d'impôts différés** a légèrement augmenté par l'effet combiné d'une hausse de la latence fiscale sur le portefeuille français et d'une reprise de provision liée à la concrétisation de la dette d'exit tax sur la filiale Holdtub SA lors de sa fusion par absorption par sa maison-mère Ascencio SA.

Le **ratio d'endettement EPRA** consolidé s'élève à 40,7 % au 30/09/2025, en baisse par rapport au 42,1 % au 30/09/2024. La Société bénéficie d'une structure bilantaire encore renforcée lui permettant de financer ses opérations courantes et de disposer d'une marge de manœuvre pour réaliser de nouveaux investissements sans devoir envisager, à court terme, de faire appel au marché des capitaux.



Données consolidées par action

	30/09/2025	30/09/2024
NOMBRE D'ACTIONS		
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)		
Résultat EPRA	5,56	5,49
Résultat net	5,40	3,87
Valeur d'Actif Net (VAN) IFRS (000 EUR)	450.195	442.921
VAN IFRS par action (EUR)	68,25	67,15
Retraitements (000 EUR):		
Impôts différés	6.744	6.516
Juste valeur des instruments financiers	-13.623	-15.053
Immobilisations incorporelles	-459	-375
EPRA NTA (000 EUR)	442.857	434.008
EPRA NTA par action (EUR)	67,14	65,80



Proposition d'affectation du résultat

Compte tenu des résultats de l’exercice 2024/2025, le conseil d’administration d’Ascencio Management SA, administrateur statutaire unique d’Ascencio SA, proposera à l’assemblée générale du 30 janvier 2026 d’approuver la distribution d’un dividende brut de 4,45 EUR par action (3,115 EUR net), soit une hausse de 3,5 % par rapport à l’exercice précédent. L’octroi de ce dividende représente un ratio de distribution de 79,8 % du produit net généré au cours de l’exercice ; le solde étant affecté aux réserves de la Société pour préserver la solidité de son bilan.

Après approbation, la mise en paiement de ce dividende sera réalisée conformément au calendrier financier repris à la page 174 du présent rapport annuel.

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

PROPOSITION D’AFFECTATION (000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
A	RÉSULTAT NET	35.637	25.517
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	6.285	-2.845
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	77	5.963
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 (+)	-2.408	-16.395
10.	Transfert aux/des autres réserves	8.616	7.586
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL MINIMALE*	10.221	23.081
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	19.131	5.282
C+D DIVIDENDE BRUT TOTAL DISTRIBUÉ		29.352	28.363
DIVIDENDE BRUT PAR ACTION		4,45	4,30

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

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

	30/09/2025	30/09/2024
Résultat EPRA consolidé par action (EUR)	5,56	5,49
Dividende brut ¹ par action (EUR)	4,45	4,30

1. Pour 2024/2025, il s'agit du dividende proposé à l'assemblée générale qui se tiendra le 30 janvier 2026.

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

OBLIGATION DE DISTRIBUTION (AR DU 13/07/2014, MODIFIÉ PAR AR DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR)		30/09/2025 (000 EUR)	30/09/2024 (000 EUR)
RÉSULTAT NET STATUTAIRE		35.637	25.517
(+)	Amortissements	179	118
(+)	Réductions de valeur	-98	-162
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	76	-1.278
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	2.408	16.395
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur des dettes d’impôts différés)	228	238
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-1.061	-1
(+/-)	Résultat sur vente d'actifs et passifs financiers	-457	-299
(+/-)	Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-152	-4.685
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		36.759	35.843
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	-5.575	1
= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L’OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		-5.575	1
TOTAL ((A + B) x 80 %)		24.948	28.675
(-)	DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	-14.727	-5.594
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		10.221	23.081
MONTANT DISTRIBUÉ		29.352	28.363
PAY-OUT RATIO ^(**)		79,8 %	79,1 %

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

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

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

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
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 (+)	61.226	61.149
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 (+/-)	2.878	5.285
Capitaux propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations	356.116	358.447
Capitaux propres statutaires après distribution	420.843	414.558
Marge restante après distribution	64.727	56.112

Financements & couvertures de taux

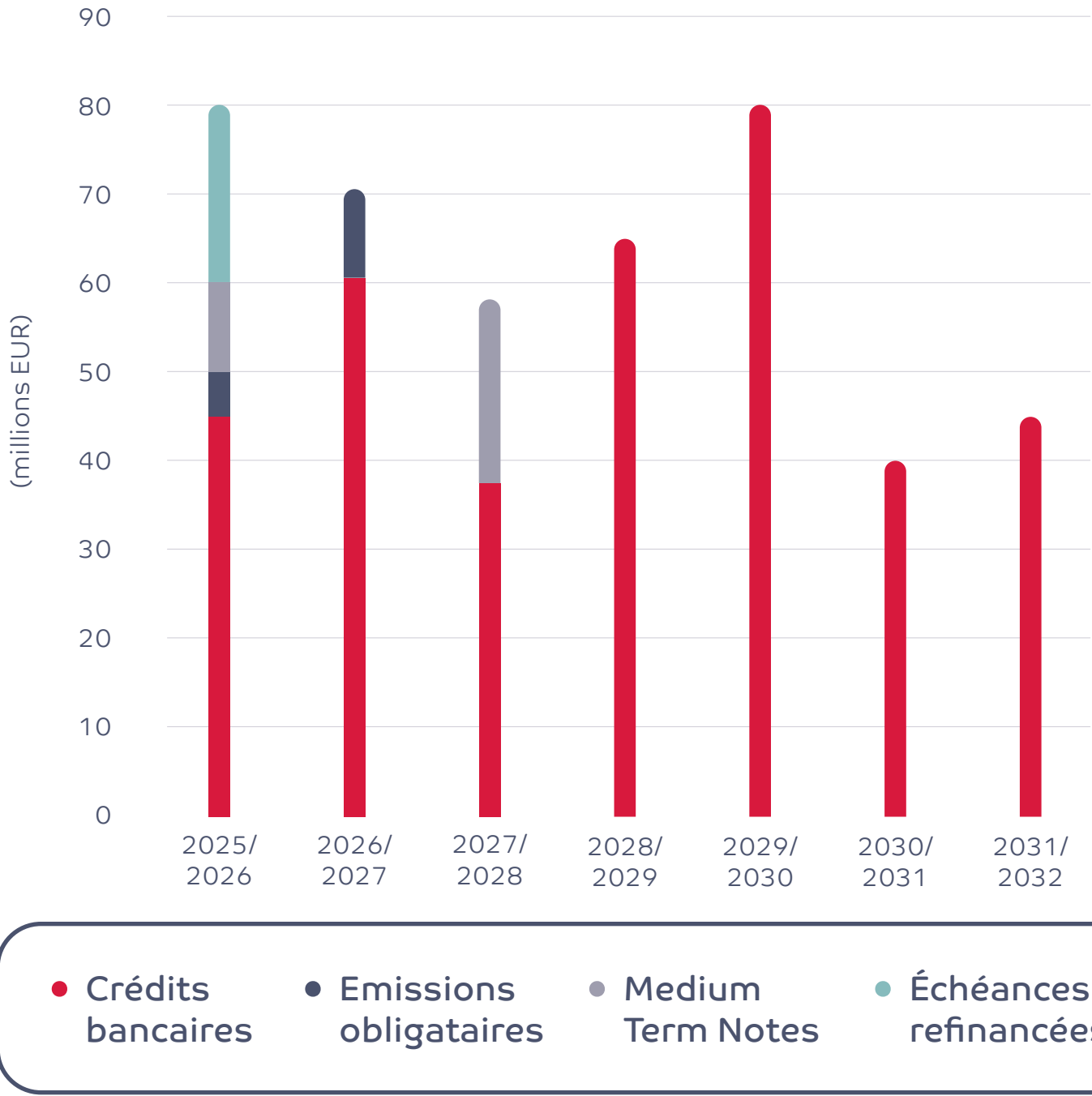
Ascencio a poursuivi la gestion proactive de ses refinancements, en veillant à maintenir un bon équilibre entre disponibilités de crédit et coût de financement. Dans le cadre d’une gestion prudente de ses liquidités, la Société a plutôt privilégié le refinancement de ses échéances de lignes bancaires, afin de poursuivre et même renforcer les liens avec ses partenaires bancaires.

Au cours de la période écoulée, la Société a procédé au renouvellement de lignes bancaires pour un montant global de 90 millions EUR, sous la forme de 5 crédits ("term loan" ou "revolving") avec 4 de ses partenaires bancaires existants. Ces financements ont été conclus pour une durée moyenne supérieure à 5,5 ans, à des conditions financières en ligne avec les autres financements en place. Cette belle activité illustre la qualité des relations entretenues par Ascencio avec ses partenaires bancaires et la confiance placée par ceux-ci dans la bonne gestion de la Société.

Pour optimiser son coût de financement, la Société a choisi de réduire le niveau de ses disponibilités en ne refinançant pas, en mars 2025, l’échéance de la première tranche d’émission obligataire réalisée en 2022 pour un montant de 10 millions EUR.

Dans un marché à l’investissement au ralenti, la Société a en effet estimé qu’elle pouvait réduire le niveau de ses disponibilités tout en gardant les liquidités suffisantes pour financer son activité.

L’ensemble de ces refinancements permet à Ascencio de bénéficier d’une durée résiduelle moyenne de son endettement de 3,3 ans (vs 3,0 ans au 30/09/2024) et d’établir une bonne répartition dans le temps des échéances de sa structure de financement, tel qu’illustré dans le graphique ci-contre :



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

(000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024	
	non courant	courant	non courant	courant
Crédits bancaires	192.538	32.856	145.589	64.204
Commercial Papers	0	20.250	0	39.500
Medium Term Notes	20.470	10.654	30.454	656
Bonds	9.965	5.232	14.937	10.361
Crédits d'investissements	403	584	986	559
Dettes financières (hors IFRS 16)	223.377	69.576	191.967	115.280
Dettes financières IFRS 16	4.370	0	4.424	0
Dettes financières	227.747	69.576	196.391	115.280
Dettes financières totales	297.323		311.671	



Au 30/09/2025, la Société dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant total de 147,8 millions EUR (à savoir 40 % du total des dettes bancaires sécurisées); dont 98,5 millions EUR restent disponibles après la prise en compte du back-up à 100 % de l’encours des émissions de *Commercial Papers* et du financement prochain du dividende de l’exercice. Ces disponibilités permettent à la Société de couvrir aisément ses besoins de fonctionnement et les investissements à réaliser au sein de son portefeuille, mais aussi de disposer d’une capacité suffisante pour financer d’éventuelles opérations d’acquisition.

Afin de limiter la volatilité de ses charges financières, Ascencio dispose d’un portefeuille d’instruments de couverture sous forme de contrats d’échange de taux ("IRS") et le gère de manière à se conformer à sa politique de couverture. Cette politique consiste en la couverture de la dette prévisionnelle, sur base de ratios définis individuellement par année sur un horizon temporel de 7 ans. Elle permet de réduire fortement la volatilité des charges financières à court et moyen terme tout en anticipant à plus long terme les besoins de couverture qui seront nécessaires.

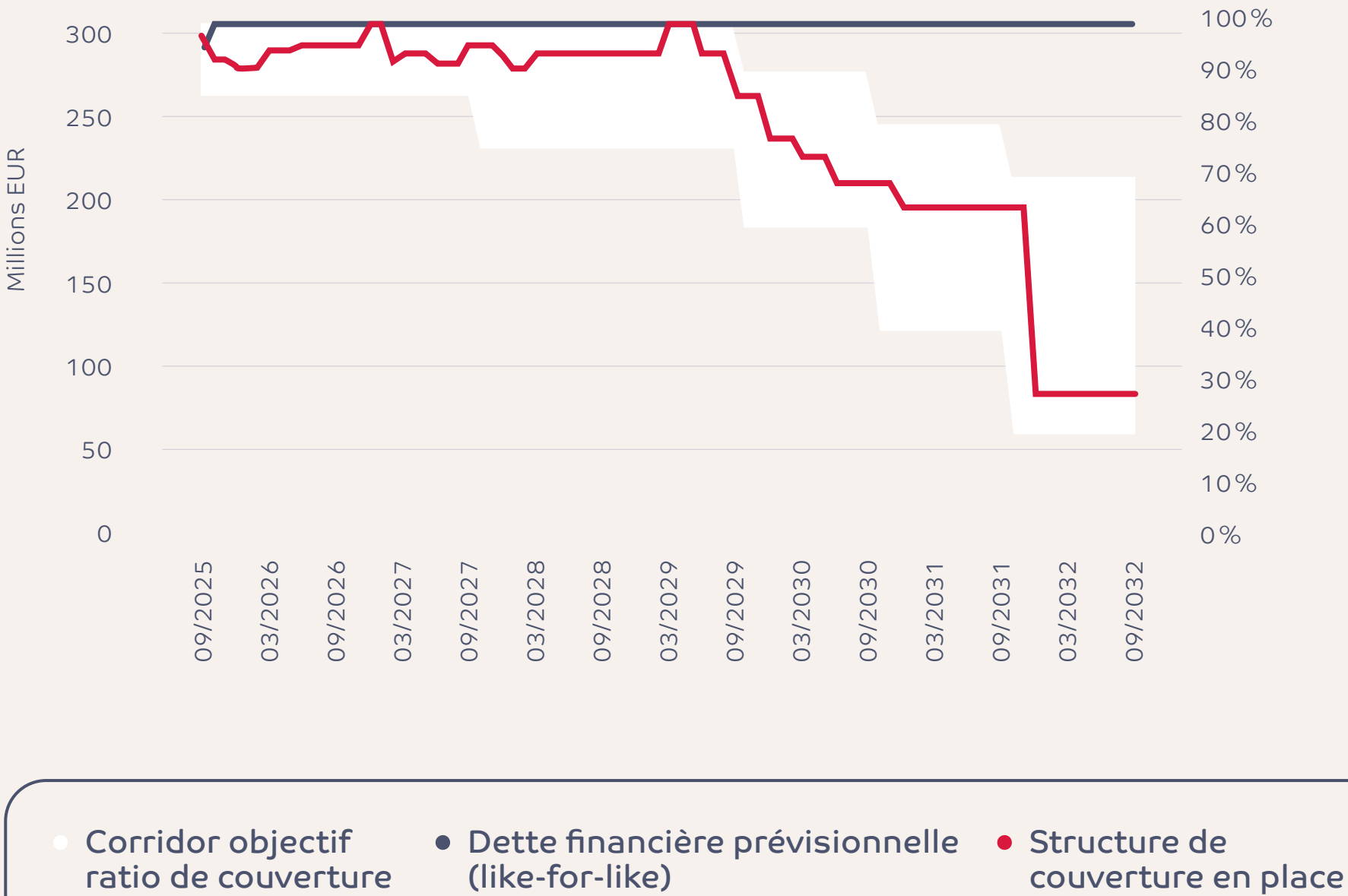
Pour atteindre les ratios fixés, Ascencio a réalisé plusieurs opérations de couverture, à savoir :

- l’acquisition de 6 IRS payeurs de taux fixes, d’un montant notionnel total de 75 millions EUR, principalement actifs sur la période de couverture 2029 à 2032;

- la restructuration de 3 IRS du portefeuille existant, actifs entre 2025 et 2031 pour un montant notionnel total de 95 millions EUR, en les liquidant et en réinvestissant les soultes générées dans de nouveaux instruments de type IRS mais de caractéristiques modifiées, en termes de période de couverture, de montant notionnel ou de taux fixé.

Forte de ces opérations, la Société dispose au 30/09/2025 d’un ratio de couverture² "spot" de 96,6 % et d’une structure d’instruments financiers dérivés sur les années 2025 à 2032 conformes à ses objectifs, tel qu’illustré dans le graphique ci-dessous :

Tenant compte de ces opérations de refinancement et de renforcement du portefeuille d’instruments dérivés, le coût moyen de financement² de la Société s’établit à 2,15 % au 30/09/2025 (vs 2,22 % au 30/09/2024), pour un endettement moyen de 307,0 millions EUR (vs 316,3 millions EUR). Cette réduction marginale du coût moyen de financement², s’établissant à un niveau bien inférieur à la situation de taux d’intérêt actuelle, illustre l’efficacité des politiques de refinancement et de couverture de taux mises en place par Ascencio.



2. Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin de ce rapport.

c. Déclaration de gouvernance

Gouvernance d'entreprise	34
Structure de gestion de la Société	35
Structure de l'actionnariat	36
L'administrateur statutaire unique et son organe de gestion : le conseil d'administration	37
Les comités	44
Politique de diversité	48
Rapport de rémunération	49
Règlement des conflits d'intérêts	60
Contrôle interne	62



Gouvernance d'entreprise

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

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

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

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

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

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

Ascencio Management SA

Ascencio SA
(Belgique - Statut SIR)

Ascencio SA succursale
(France - Statut SIIC)

Ascencio Iberia SAU
(Espagne - Statut SOCIMI)

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| • SCI Saint Aunès Retail Parc | • SCI Cannet Jourdan |
| • SCI Echirolles Grugliasco | • SCI du Rond Point |
| • SCI du Mas des Abeilles | • SCI Seynod Barral |
| • SCI Kevin | • SCI Les Halles de Lozanne |
| • SCI Harfleur 2005 | • SCI Les Halles de Crèches |
| • SCI Clermont Saint Jean | • SCI Les Portes du Sud |
| • SCI de la Cote | • SCI Viriat la Neuve |
| • SCI ZTF Essey les Nancy | • SCI GFDI 37 Guyancourt |
| • SCI La Pierre de l'Isle | • SCI GFDI 62 La Teste de Buch |
| • SCI Candice Brives | |

Filiales de la succursale française

Structure de gestion de la Société

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

DIRIGEANTS EFFECTIFS

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

COMPLIANCE OFFICER

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

COMITÉ D'AUDIT

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

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

COMITÉ EXÉCUTIF

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

AUDITEUR INTERNE

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

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

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

Structure de l’actionnariat

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

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

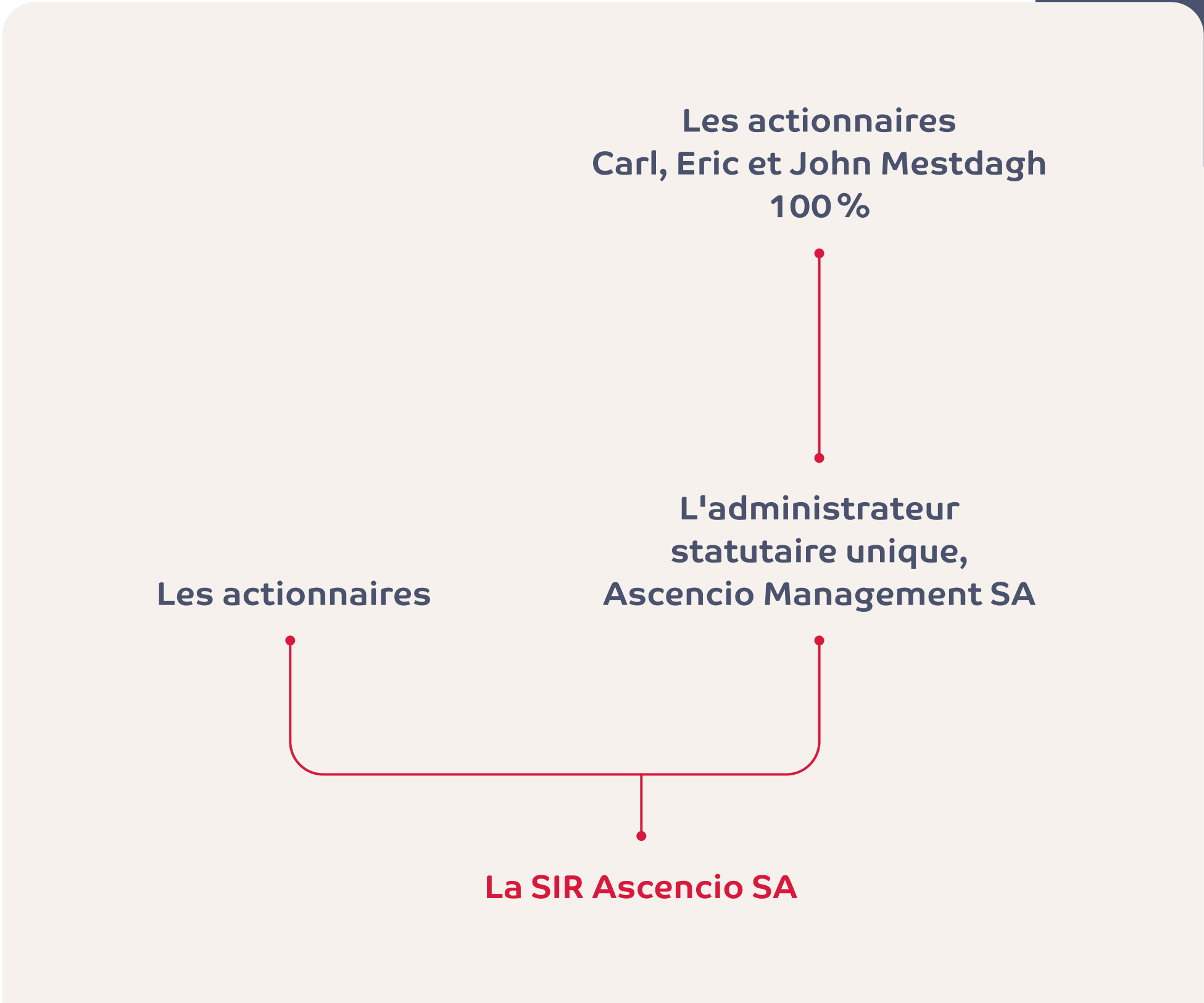
Au 30 septembre 2025, le capital se monte à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions ordinaires entièrement libérées. Chaque action confère une voix à l’assemblée générale. Il n’existe pas d’actions privilégiées.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

MISSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

MISSION ESG

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

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

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

Le conseil d'administration joue un rôle crucial dans ce processus, en s'assurant que la Société mette en place les mécanismes nécessaires pour se conformer aux nouvelles normes. Des discussions régulières sont tenues au sein du Conseil pour superviser les progrès réalisés, évaluer les défis et orienter les actions futures afin que la Société soit prête à répondre aux attentes en matière de transparence et de responsabilité dans le domaine de la durabilité.

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

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



FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

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

COMPOSITION DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

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

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

1. En personne physique ou via la SRL CAI.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2024/2025

Le mandat de Carl Mestdagh, Vincent H. Querton, Serge Fautré, Alexandra Leunen, Stéphanie Boniface, Gérard Lavinay, Patrick Tacq, Jean-Louis Watrice et de Laurence Deklerck sont venus à échéance à l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2025.

Après délibération et après avoir constaté que les administrateurs indépendants répondent à tous et chacun des critères d'indépendance tels que définis par l'article 7:87 du Code des Sociétés et Associations et par l'article 3.5 du Code 2020, l'assemblée générale a décidé à l'unanimité de renouveler ces mandats pour un terme d'un an, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.



LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Plus particulièrement, le Président du conseil d'administration :

- se voit confier des missions spécifiques liées à la stratégie et au développement de la SIR;
- établit des relations étroites, selon les cas, avec l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs, en leur apportant soutien et conseil, dans le respect des responsabilités exécutives de ces derniers;
- peut, à tout moment, demander à l'administrateur-délégué et aux dirigeants effectifs un rapport sur tout ou sur une partie des activités de la Société;
- organise les réunions du conseil d'administration et établit, en consultation le cas échéant avec l'administrateur-délégué et les dirigeants effectifs, le calendrier et l'agenda des réunions du conseil d'administration;

- prépare, préside et dirige les réunions du conseil d'administration et s'assure de ce que les documents soient distribués avant les réunions afin que les destinataires disposent du temps nécessaire pour les examiner;
- supervise et s'assure de la qualité de l'interaction et du dialogue permanent au niveau du conseil d'administration;
- peut, à tout moment et sans déplacement, prendre connaissance des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de tous les documents de la SIR; dans le cadre de l'exécution de son mandat, il peut requérir des administrateurs, des cadres et des préposés de la SIR toutes les explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraîtront nécessaires;
- préside et dirige, et délègue le cas échéant, les assemblées générales des actionnaires de la SIR et s'assure de leur déroulement efficace.

À intervalle régulier, le conseil d'administration procède à son auto-évaluation ainsi qu'à celle de ses comités. Cet exercice a été réalisé au cours de l'exercice passé.

LES ADMINISTRATEURS

**CARL MESTDAGH**

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

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

Carl Mestdagh¹ est Executive
Chairman d'Equilis Europe SA.

- Début de mandat: mai 2008
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 282.479

1. En personne physique ou via la SRL CAI.

**SERGE FAUTRÉ**

Vice-Président, non exécutif

— AG Real Estate SA
Avenue des Arts 58
1000 Bruxelles

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

- Début de mandat: juin 2012
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 0

**VINCENT H. QUERTON**

Administrateur-délégué, exécutif

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

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

- Début de mandat: octobre 2017
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 1.905





LAURENCE DEKLERCK

Administrateur non exécutif, indépendant

— Avenue des Chênes 19/A
1180 Uccle

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

- Début de mandat: janvier 2015
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 0



PATRICK TACQ

Administrateur non exécutif, indépendant

— Zwanenlaan 28
2610 Wilrijk

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

- Début de mandat: juin 2017
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 0



STÉPHANIE BONIFACE

Administrateur non exécutif, indépendant

— Avenue de Brigode 183
59650 Villeneuve D'Ascq
France

Stéphanie Boniface présente une large expertise du marché immobilier retail français. Après avoir obtenu une maîtrise en administration et gestion des entreprises à la faculté de droit de Lille, Stéphanie Boniface a exercé en tant que conseil en immobilier d'entreprise au sein du Groupe Sedaf. Elle a ensuite rejoint en 2007 jusqu'en 2023, l'immobilière Immochan devenue Nhood en tant que Responsable commerciale France sur différents postes au sein des Pôles Projets, Renouvellements et Commercialisation de sites. Stéphanie Boniface a ensuite rejoint l'équipe de Collet Immobilier où elle exerce la fonction de conseil et développement pour les professionnels et particuliers

- Début de mandat: mars 2018
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 0



ALEXANDRA LEUNEN

Administrateur non exécutif, indépendant

— Kasteelstraat 1
1560 Hoeilaart

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

- Début de mandat: mars 2018
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 0



OLIVIER BEGUIN

Administrateur non exécutif

— Equilis Europe SA (jusque fin 2025)
Avenue Jean-Mermoz 4/1
6041 Gosselies

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

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



JEAN-LOUIS WATRICE

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

— Avenue Fond du Diable 26
1310 La Hulpe

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

- Début de mandat: juin 2021
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 5.025



GÉRARD LAVINAY

Administrateur non exécutif, indépendant

— Chemin de Saint Zacharie 236
13790 Peynier
France

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

- Début de mandat: juin 2023
- Echéance de mandat: juin 2026
- Détention d'actions Ascencio: 0

Les comités

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

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

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

LE COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MISSION ESG

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

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

En outre, le comité d'audit joue un rôle crucial dans la surveillance de la conformité de la Société avec les normes, réglementations et directives pertinentes en matière ESG et de reporting financier.

- le compte-rendu du programme de compliance ;
- le suivi des directives "*Corporate Sustainability reporting Directive*" et Omnibus ;
- le suivi des projets de digitalisation ;
- le changement d'auditeur externe.

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

LE COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

En particulier, le comité est chargé de :

1. En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le conseil d'administration dans les fonctions et responsabilité suivantes :

- évaluer périodiquement la taille et la composition optimale du conseil d'administration et de ses comités et soumettre des avis au conseil d'administration en vue de modifications éventuelles, dans le respect des règles légales et statutaires en cette matière.
- mener, sous la direction de son Président, le processus de recherche de candidats, le cas échéant, avec l'aide de consultants,

et examiner les candidatures présentées par les actionnaires, les administrateurs, ou par toutes autres personnes, ainsi que les candidatures spontanées.

Dans ce cadre,

- définir les profils de qualités et de compétences, à la lumière de la dernière évaluation du fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités,
- évaluer, identifier et recommander au conseil d'administration les candidats aux fonctions vacantes à pourvoir,
- proposer des candidats présentant le plus haut niveau d'intégrité et d'éthique personnelle et professionnelle, possédant d'excellentes compétences professionnelles et convenant le mieux pour servir les intérêts à long terme de la Société.
- gérer le processus de renouvellement des mandats et proposer au conseil d'administration des solutions de succession en cas de vacances prévisibles afin d'assurer la continuité des travaux du conseil d'administration et de ses comités et de maintenir l'équilibre des compétences et des expériences.
- s'assurer de l'information et de la formation des nouveaux administrateurs, afin de leur permettre de rapidement prendre connaissance des caractéristiques de la Société, de ses activités et de son environnement économique, afin qu'ils puissent d'emblée exercer leur mandat dans les meilleures conditions.
- évaluer l'efficacité du conseil d'administration, des comités et du comité exécutif.
- s'assurer que le renouvellement des managers exécutifs fait l'objet d'une attention suffisante et régulière.
- veiller à la mise en place de programmes adéquats de développement des talents et de programmes de promotion de la diversité.

2. En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le conseil d'administration dans les fonctions et responsabilité suivantes :

- faire des propositions au conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du comité exécutif.
- faire des propositions au conseil d'administration sur la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du comité exécutif en ce compris, pour ces derniers, la rémunération variable et les primes de prestation à long terme – liées ou non à des actions – octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers et les indemnités de départ.
- faire des propositions au conseil d'administration sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération individuelle des administrateurs, des membres du comité exécutif
- préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6 §3 du code des sociétés et des associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernement d'entreprise du rapport annuel.
- commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.
- soumettre au conseil d'administration des propositions quant aux modalités et aux conditions relatives aux contrats des administrateurs et des membres du comité exécutif.

3. En ce qui concerne l'évaluation du conseil d'administration et de ses comités, le Comité assiste le conseil d'administration dans les fonctions et responsabilité suivantes :

- évaluer le fonctionnement, les performances et l'efficacité du conseil d'administration et de ses comités et leurs interactions avec le conseil d'administration ;

- assurer la périodicité de ces évaluations, à réaliser au moins tous les trois ans ;
- mettre en place un processus d’évaluation fluide et des questionnaires adéquats ;
- soumettre au conseil d’administration les conclusions de ces évaluations et les mesures amélioratrices proposées.
- réexaminer les règlements d’ordre intérieur et recommander, le cas échéant, au conseil d’administration les ajustements nécessaires.

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

- évalué les objectifs de performance et les critères d’attribution liés à la rémunération variable des membres du comité exécutif ;
- préparé le rapport de rémunération ;
- fait ses recommandations quant au renouvellement des mandats venant à échéance.

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

LE COMITÉ D’INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE COMITÉ EXÉCUTIF

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

- pilotage des différentes activités concourant à l’objet de l’organisation ;
- suivi des décisions du conseil d’administration ;

- échanges et réflexions sur la stratégie et les questions d’intérêt général ;
- gestion des ressources humaines.

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

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

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

Cédric Biquet a rejoint Ascencio en 2021.

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

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

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

Philippe Scheirlinckx a rejoint Ascencio en 2017.

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

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

³. Pour la SRL Philippe Scheirlinckx.

⁴. Pour la BV Beryllium.

- **BERNARD SERGEANT⁴**
Director Operations & ESG

Bernard a rejoint Ascencio en 2022.

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

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

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

Stéphanie Vanden Broecke a rejoint Ascencio en 2008.

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

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

LES DIRIGEANTS EFFECTIFS

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

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

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



Politique de diversité

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

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

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

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

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

DIVERSITÉ AU SEIN DU COMITÉ EXÉCUTIF

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

DIVERSITÉ AU SEIN DU COMITÉ EXÉCUTIF ET DES COLLABORATEURS

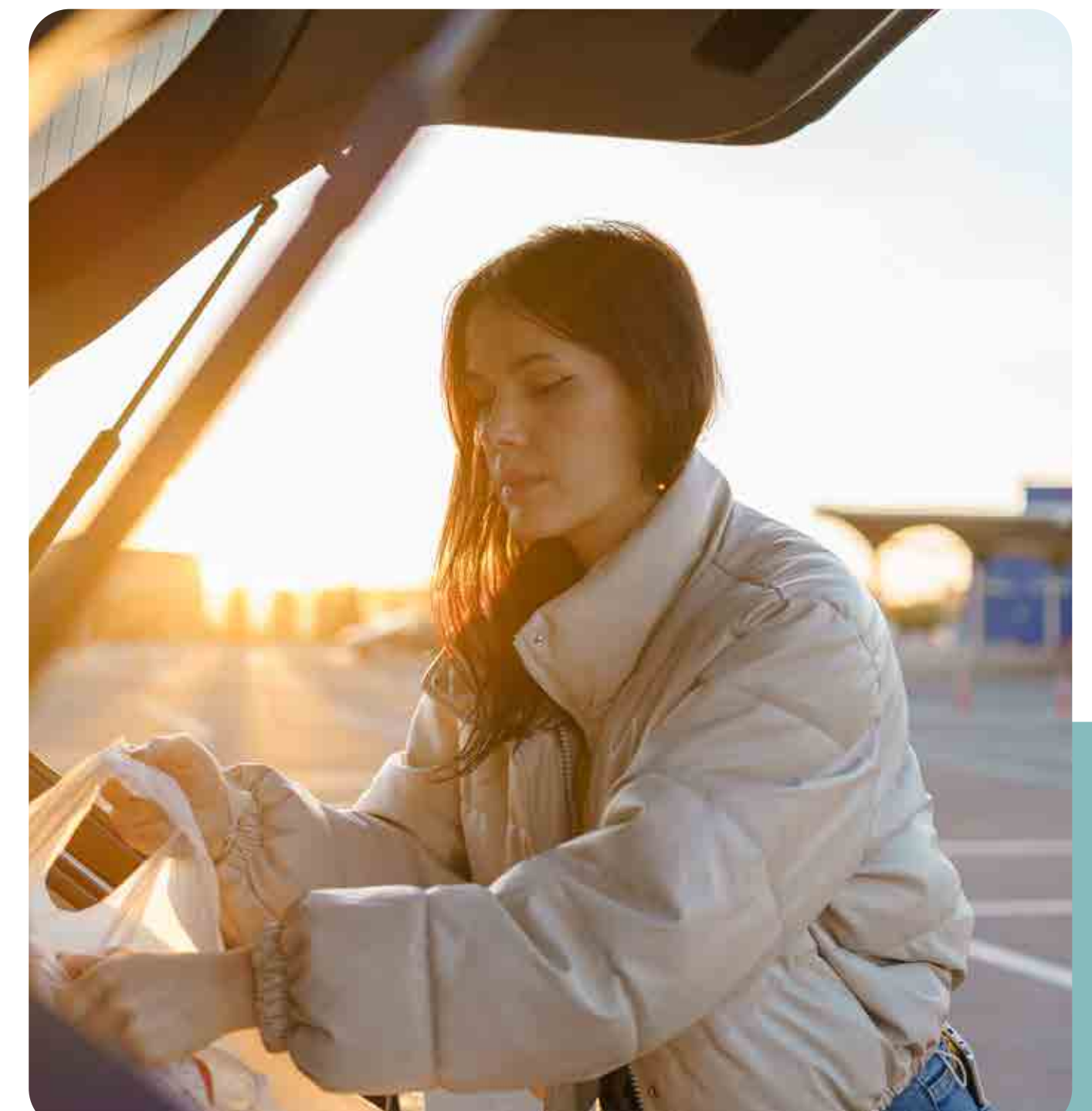
Le recrutement au sein du comité exécutif et de l'équipe est ouvert à la diversité et exempt de tout critère lié au genre, à la nationalité, à l'âge, à l'origine, aux convictions religieuses ou à l'orientation sexuelle. Chaque collaborateur est ainsi sélectionné sur la base de ses compétences et capacités.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

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

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

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

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



Rapport de rémunération

INTRODUCTION

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

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

Le présent rapport de rémunération sera soumis à l'assemblée générale annuelle du 30 janvier 2026, qui se prononcera sur le présent rapport de rémunération par vote consultatif et séparé conformément à l'article 7:149 du Code des Sociétés et des Associations.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

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

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

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

PROCESSUS DÉCISIONNEL

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

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

PROCESSUS DÉCISIONNEL

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

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

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

La rémunération se compose :

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

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

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

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONTRATS

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

LE CHIEF EXECUTIVE OFFICER ("CEO")

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

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

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

PROCESSUS DÉCISIONNEL

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

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

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Rémunération variable à court terme du Chief Executive Officer

Rémunération variable à court terme cible

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

Critères d’évaluation de la rémunération variable à court terme

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

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



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

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

* À périmètre constant.

Rémunération variable à moyen terme

Rémunération variable à moyen terme cible

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

Critères d’évaluation de la rémunération variable à moyen terme

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

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

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

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

MANDATS DANS LES FILIALES ET SUCCURSALE

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

INDEMNITÉ DE DÉPART

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

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU CONTRAT

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

LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

PROCESSUS DÉCISIONNEL

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

COMPOSITION DE LA RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Rémunération variable à court terme des autres membres du comité exécutif

Rémunération variable à court terme cible

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

Critères d'évaluation de la rémunération variable à court terme

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

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

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

Rémunération variable à moyen terme des autres membres du comité exécutif

Rémunération variable à moyen terme cible

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

Critères d'évaluation de la rémunération variable à moyen terme

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

Les frais divers et avantages de toute nature

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

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONTRATS AVEC LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

LIMITE SUPÉRIEURE À LAQUELLE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE EST SOUMISE

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

PAIEMENT DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE

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

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

Ascencio opte pour un système dans le cadre duquel :

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

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

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

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

AUTRES COLLABORATEURS

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

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

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

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

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

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

COMPLY OR EXPLAIN

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS EN ACTIONS

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

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

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

SEUIL MINIMUM D' ACTIONS DEVANT ÊTRE DÉTENUES PAR LES DIRIGEANTS

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

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

DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE RÉCUPÉRATION "CLAWBACK"

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

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

PROCÉDURE DE DÉROGATION À LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Rapport de rémunération sur l'exercice 2024-2025

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble de la rémunération, y compris tous les avantages octroyés ou dus au cours de l'exercice 2024-2025 à l'administrateur statutaire unique, aux administrateurs, au Chief Executive Officer et aux autres membres du comité exécutif.

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

RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR STATUTAIRE UNIQUE : ASCENCIO MANAGEMENT SA

Pour l'exercice écoulé, la rémunération de l'administrateur statutaire unique s'élève à 1.174 KEUR.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON-EXÉCUTIFS

La rémunération des administrateurs sera payée courant juin 2026 suite à l'assemblée générale ordinaire de l'administrateur statutaire unique et se détaille comme suit:

		Rémunération fixe annuelle (en EUR)	Jetons de présence (en EUR)										Total (en EUR)
			Conseil d'administration		Comité d'audit		Comité d'investissement		Comité de nomination et de rémunération		Comité des administrateurs indépendants		
			Présences (5)	Jetons (en EUR)	Présences (5)	Jetons (en EUR)	Présences (8)	Jetons (en EUR)	Présences (4)	Jetons (en EUR)	Présences (3)	Jetons (en EUR)	
Mestdagh Carl	Président du conseil d'administration	15.000	4	6.000	-	-	-	-	3	4.500	-	-	25.500
Fautré Serge	Vice-Président du conseil d'administration	6.000	4	6.000	-	-	-	-	-	-	-	-	12.000
Deklerck Laurence	Administrateur non-exécutif	6.000	4	6.000	4	6.000	-	-	3	4.500	-	-	22.500
Tacq Patrick	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	-	-	8	12.000	3	4.500	3	4.500	34.500
Beguín Olivier	Administrateur non-exécutif	6.000	4	6.000	5	7.500	5	7.500	-	-	-	-	27.000
Boniface Stéphanie	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	-	-	8	12.000	-	-	3	4.500	30.000
Leunen Alexandra	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	-	-	-	-	-	-	-	-	13.500
Watrice Jean-Louis	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	5	7.500	-	-	-	-	3	4.500	25.500
Lavinay Gérard	Administrateur non-exécutif	6.000	5	7.500	-	-	-	-	-	-	2	3.000	16.500
Total administrateurs (en EUR)		63.000	61.500		21.000		31.500		13.500		16.500		207.000



RÉMUNÉRATION DU COMITÉ EXÉCUTIF –
PERFORMANCE 2024/2025

RÉMUNÉRATION VARIABLE À COURT TERME

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

Cette rémunération variable à court terme comprend deux volets :

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

Objectifs spécifiques du CEO

Exercice 2024/2025 (représentant 20 % de la rémunération variable à court terme)

Vincent H. Querton

- Optimiser la collaboration avec le "CNR".
- Développer notre présence en Espagne.
- Assurer le développement de notre gouvernance "CSRD".

An&Mo srl

- Monitorer notre positionnement "Intermarché" en France.
- Harmoniser nos relations avec les experts immobiliers.
- Garder un contact étroit avec les grands acteurs en France.

Le 25 novembre 2025, le conseil d'administration, après une analyse approfondie et en s'appuyant sur l'avis éclairé du comité de nomination et de rémunération, a procédé à l'évaluation détaillée de la réalisation tant des objectifs communs que des objectifs individuels fixés pour les membres du comité exécutif, en tenant compte des performances mesurées, des critères qualitatifs et quantitatifs et a estimé que tous ces objectifs avaient été pleinement atteints, témoignant ainsi de l'engagement des membres du comité exécutif dans la mise en œuvre de la stratégie et dans la gestion des priorités opérationnelles et stratégiques de l'entreprise.

RÉMUNÉRATION VARIABLE À MOYEN TERME

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

Le 25 novembre 2025 le conseil d’administration a procédé à l’évaluation des critères fixés pour la rémunération variable à moyen terme, communs à l’ensemble des membres du comité exécutif, en intégrant une vision à long terme et la notion de durabilité dans l’appréciation de leur performance. Ces critères incluent la mise en œuvre de la stratégie ESG, évaluée sur la base d’indicateurs qualitatifs, financiers et quantitatifs, en comparaison avec le marché et enrichie d’une analyse qualitative; la digitalisation de l’entreprise, mesurée à l’aide de critères qualitatifs et quantitatifs; ainsi que la gestion des ressources humaines, incluant le développement à long terme et l’élaboration de plans de succession, également analysée selon des critères qualitatifs et quantitatifs. Le conseil d’administration a estimé que ces critères avaient été pleinement atteints par l’ensemble des membres du comité exécutif, témoignant d’une performance alignée sur les objectifs stratégiques et les valeurs de durabilité de l’organisation.

(en EUR)	Rémunération*	Rémunération variable**	Assurance groupe	Avantages en nature	Rémunération totale
CEO					
Vincent H. Querton	220.000 €	90.000 €	NA	NA	310.000 €
sprl AN&MO	115.000 €	40.000 €	NA	NA	155.000 €
Total CEO	335.000 €	130.000 €	NA	NA	465.000 €
Autres membres du comité exécutif	818.977 €	271.302 €	20.400 €	4.781 €	1.115.460 €
Rémunération totale comité exécutif	1.153.977 €	401.302 €	20.400 €	4.781 €	1.580.460 €
Ratio rémunération variable/ rémunération totale***					
CEO					27,96 %
Autres membres du comité exécutif					24,32 %

* Comprend rémunération brute et frais forfaitaires.
** Comprend bonus et CCT 90.
*** Rémunération totale au sens de l'article 3:6 § 3 1° du Code des Sociétés et des Associations.

VARIATION ANNUELLE
DE LA RÉMUNÉRATION GLOBALE

Le ratio entre la rémunération la plus haute du comité exécutif et la plus basse parmi les collaborateurs, exprimée sur base d’un équivalent temps plein, est de 1/13.

	2019/2020 vs 2018/2019	2020/2021 vs 2019/2020	2021/2022 vs 2020/2021	2022/2023 vs 2021/2022	2023/2024 vs2022/2023	2024/2025 vs2023/2024
Rémunération de l'administrateur unique	4 %	1 %	7 %	5 %	4 %	3 %
Rémunération des administrateurs non-exécutifs						
Carl Mestdagh (Nomination 09/06/2017)	29 %	5 %	-4 %	-18 %	0 %	-6 %
Serge Fautré (Nomination 08/06/2012)	0 %	22 %	0 %	-18 %	0 %	-11 %
Laurence Deklerck (Nomination 25/01/2015)	24 %	19 %	-16 %	-19 %	6 %	-12 %
Patrick Tacq (Nomination 09/06/2017)	13 %	50 %	-30 %	5 %	5 %	10 %
Olivier Beguin (Nomination 28/03/2018)	27 %	29 %	-11 %	38 %	-9 %	-10 %
Stéphanie Boniface (Nomination 28/03/2018)	7 %	25 %	-5 %	-11 %	6 %	11 %
Alexandra Leunen (Nomination 28/03/2018)	33 %	0 %	8 %	-31 %	-11 %	13 %
Watrice Jean-Louis (Nomination 11/06/2021)	NA	NA	NA	2 %	-6 %	6 %
Lavinay Gérard (Nomination 28/06/2022)	NA	NA	NA	300 %	0 %	38 %
Rémunération totale du CEO	6 %	-5 %	10 %	1 %	0 %	0 %
Rémunération moyenne des autres membres du comité exécutif	12 %	1 %	6 %	6 %	2 %	1 %
Rémunération moyenne des salariés sur base équivalente temps plein	30 %	9 %	8 %	10 %	6 %	7 %
Performance de la Société						
Juste valeur du portefeuille immobilier	11 %	3 %	4 %	0 %	1 %	0,03 %
Résultat EPRA par action	3 %	4 %	11 %	7 %	1 %	1,4 %
Dividende brut par action	4 %	1 %	7 %	5 %	4 %	3,5 %

Règlement des conflits d'intérêts

PRINCIPES

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

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

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

DISPOSITIONS LÉGALES APPLICABLES

I. Article 7:96 du Code des Sociétés et Associations

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

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

II. Article 7:97 du Code des Sociétés et Associations

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

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

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

III. Article 37 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR et article 8 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR

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

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

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

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

IV. Mentions obligatoires en vertu du Code des Sociétés et Associations (articles 7:96 et 7:97)

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

Lors de la réunion du conseil d'administration du 25 novembre 2024, Vincent H. Querton, administrateur-délégué, s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision relative à la fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2023/2024.

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

"Après en avoir délibéré, le conseil d'administration, hormis le CEO, qui n'a participé ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ce point, décide d'attribuer pour l'exercice 2023/2024 une rémunération variable de,

En ce qui concerne le bonus à court terme :

- 40.000 EUR à Vincent H. Querton en qualité de Chief Executive Officer,
- 60.000 EUR à la SPRL AN&MO pour les missions réalisées pour la succursale française d'Ascencio.

En ce qui concerne le bonus à moyen terme :

- 30.000 EUR à Vincent H. Querton en qualité de Chief Executive Officer."

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

DISPOSITIONS DE LA CHARTE DE GOUVERNANCE

I. Politique d'Ascencio SA relative aux opérations avec un administrateur non couvertes par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations (à l'exception des *corporate opportunities*)

Si Ascencio SA propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas couverte

par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations (à l'exception des *corporate opportunities* pour lesquelles seules sont applicables les règles de la présente charte, sans préjudice des dispositions légales en matière de conflits d'intérêts), Ascencio SA estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration :

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

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

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

II. Corporate opportunities

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

Dès lors, il peut se produire qu'une opération soumise au conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans

le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Ascencio SA a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations en matière de conflits d'intérêts.

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

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

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

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

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

Contrôle interne

GÉNÉRALITÉS

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

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

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

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

Précisément, le contrôle interne vise à s'assurer :

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

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

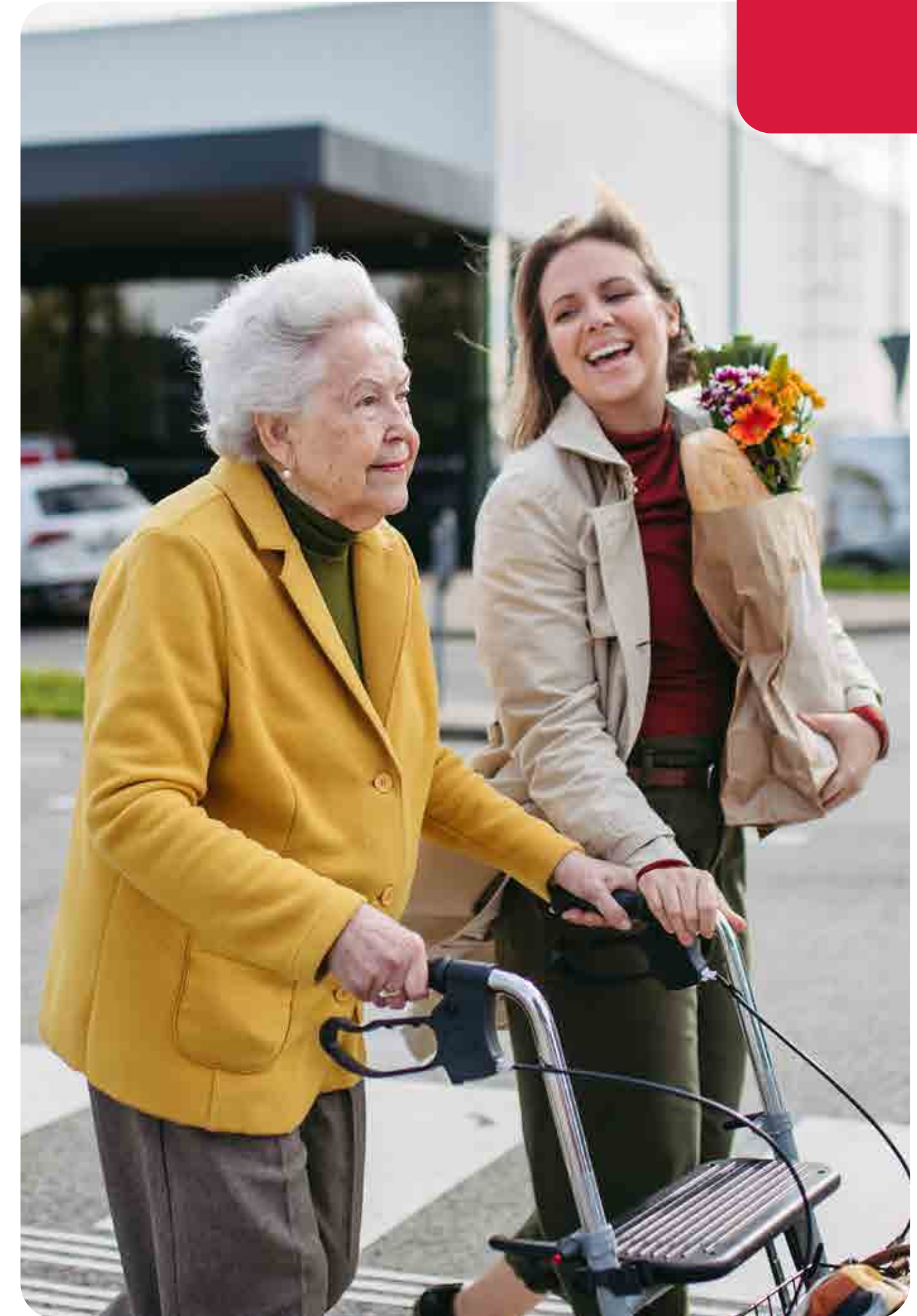
Afin de s'assurer d'une approche efficace de la gestion des risques et de l'environnement de contrôle, le conseil d'administration et les dirigeants effectifs se sont ainsi fondés sur les recommandations internationales et les bonnes pratiques en la matière ainsi que sur le modèle des trois lignes de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

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

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

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

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



COMPLIANCE OFFICER

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

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

POLITIQUE D'INTÉGRITÉ

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

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

ÉTHIQUE D'ENTREPRISE

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

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

ACTIVITÉS POLITIQUES

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

CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

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

PRÉVENTION DU DÉLIT D'INITIÉ

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

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

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

Ces règles s'appliquent:

- aux membres de l'organe d'administration de l'administrateur statutaire unique d'Ascencio;
 - aux responsables de haut niveau qui, sans être membres de l'organe visé supra, disposent d'un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement la Société et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de la Société;
- ci-après "les dirigeants"
- aux personnes susceptibles de disposer d'informations privilégiées en raison de leur implication dans la préparation d'une opération déterminée.

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

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

INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

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

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

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

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

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

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

INITIÉ

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

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

LISTE D’INITIÉS

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

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

PUBLICATION DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES
PAR LES PERSONNES EXERÇANT DES
RESPONSABILITÉS DIRIGEANTES

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

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

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

PÉRIODES FERMÉES ET D’INTERDICTION

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

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

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

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

WHISTLEBLOWING POLICY

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

RISK MANAGER

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

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

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

La méthodologie appliquée consiste en :

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

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

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

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

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

AUDIT INTERNE INDÉPENDANT

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

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

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

Au cours de l'exercice écoulé, les travaux de l'auditeur interne ont porté sur le processus de gestion et d'évaluation des risques et la gestion des assurances.

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

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

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

1. La structure du capital, avec le cas échéant une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente;

2. Toute restriction légale ou statutaire au transfert de titres;

3. Les détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et une description de ces droits;

4. Le mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier;

5. Toute restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote;

Le capital social d'Ascencio SA s'élève à 39.575.910 EUR et est représenté par 6.595.985 actions au 30 septembre 2025. Les actions sont nominatives ou dématérialisées, toutes entièrement libérées et sont sans désignation de valeur nominale. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SA, l'administrateur statutaire unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

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

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

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

Cette autorisation est renouvelable par période de cinq années maximum, par décision de l'assemblée générale prise selon les règles pour la modification des statuts, moyennant le consentement préalable et exprès de l'administrateur unique. Pour le surplus, il est renvoyé à la section "Déclaration de Gouvernance d'entreprise" du présent rapport annuel.

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

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

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

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

d. Rapport immobilier

Marché immobilier du retail

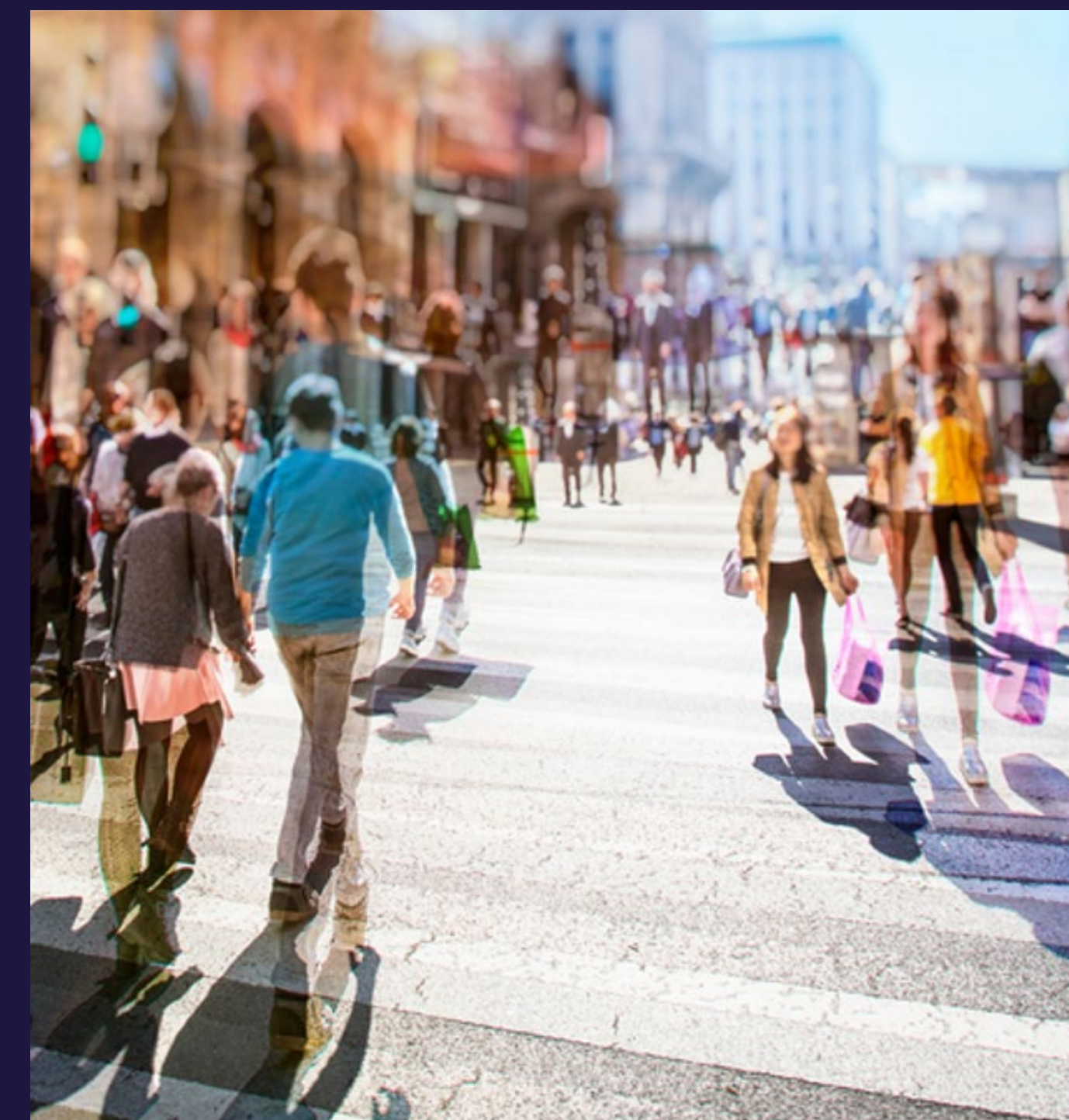


RAPPORT DE MARCHÉ DU RETAIL

BELGIQUE, FRANCE ET ESPAGNE

SEPTEMBER 26, 2025

Better never settles



Marché immobilier du retail

INTRODUCTION

Ce rapport propose un aperçu du marché de l'immobilier retail en Belgique, en France et en Espagne.

Pour chaque pays, il présente le contexte économique général et les principaux indicateurs macroéconomiques influençant la consommation et les ventes au détail, ainsi que l'évolution du e-commerce et son impact sur le commerce physique.

L'analyse met ensuite l'accent sur les aspects immobiliers : le take-up par type d'actif (high street, centres commerciaux, retail parks), l'évolution des loyers prime, les volumes d'investissement réalisés et les prime yields observés.

L'objectif est de fournir une vision comparative et structurée des tendances qui façonnent le secteur retail dans ces trois marchés européens clés, afin d'identifier les dynamiques principales et les opportunités à court et moyen terme.

Cushman & Wakefield



“

Le retail d'aujourd'hui se réinvente entre digital et physique, mais reste avant tout une question de localisation et d'expérience client.

Marché immobilier du retail



INDEX

01
BELGIQUE

02
FRANCE

03
ESPAGNE



Marché immobilier du retail



01

LE MARCHÉ DU RETAIL EN BELGIQUE

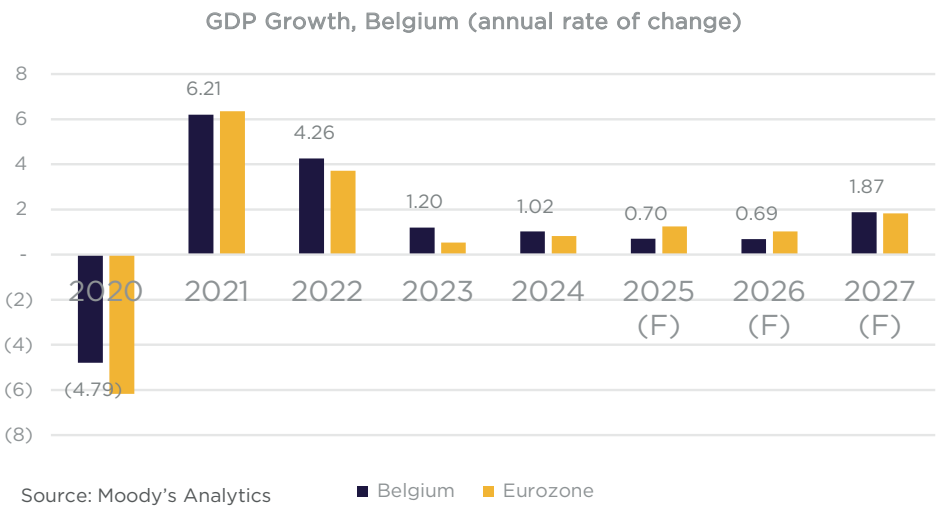


Marché immobilier du retail

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Belgique

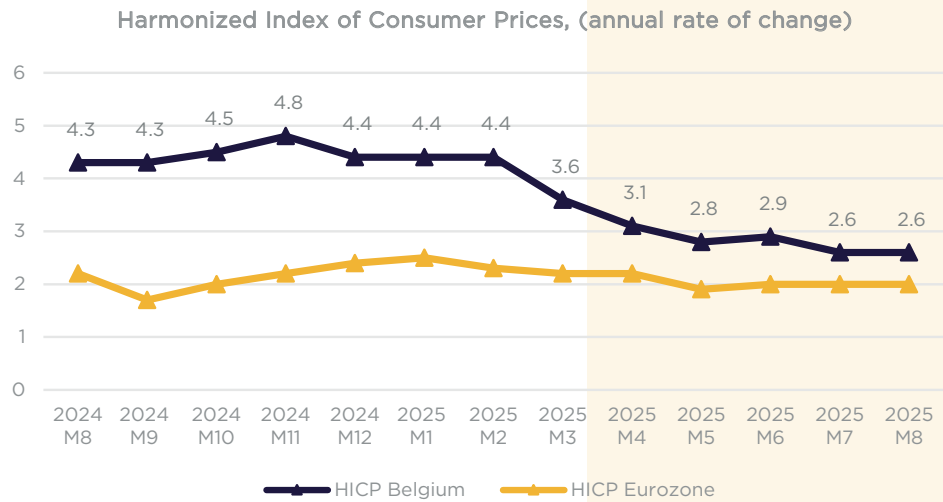
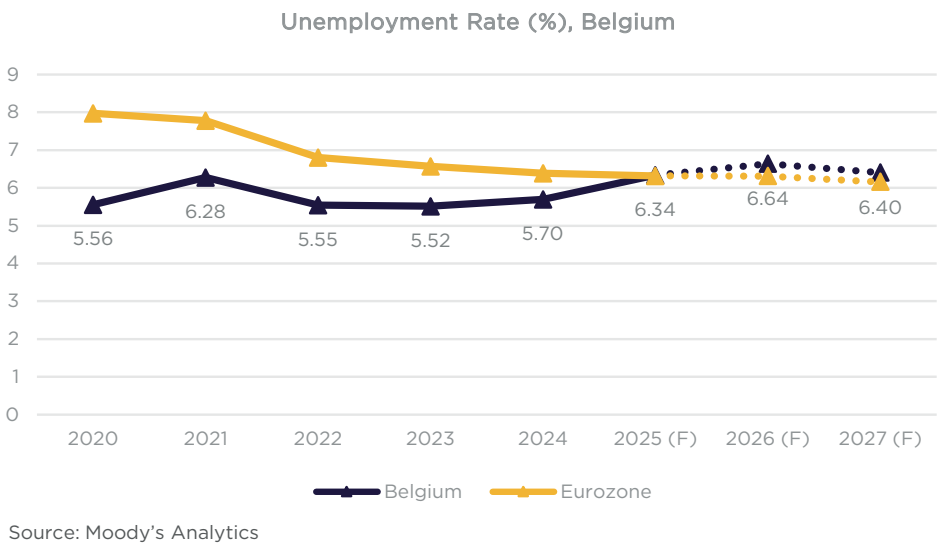
Le **PIB belge** a fortement rebondi de -4.8% enregistrée en 2020 après la pandémie, avec une croissance de 6.2% en 2021 et de 4.3% en 2022, ce qui correspond globalement à la moyenne de la zone euro. Depuis lors, l'activité a ralenti, avec une hausse du PIB de 1.2% en 2023 et une croissance de 1.0% en 2024. Si la consommation privée reste le principal moteur, le pouvoir d'achat global a diminué, limitant la capacité de dépense des ménages. Dans le même temps, le commerce international s'est affaibli, avec une baisse des exportations et importations.



À l'avenir, la demande intérieure devrait continuer de baisser en 2025 et 2026, reflétant un ralentissement de la croissance de l'emploi et une baisse de la confiance des consommateurs. Bien que l'activité dans le secteur Cushman & Wakefield

de la construction devrait se développer, l'incertitude qui règne dans l'environnement mondial freine les investissements en matériel. L'introduction de droits de douane américains devrait peser sur les exportations belges, en particulier dans des secteurs clés tels que les secteurs pharmaceutique, des équipements industriels et du transport. Les importations devant reculer moins fortement que les exportations, le commerce net devrait contribuer négativement à la croissance en 2025.

Les perspectives du marché du travail sont plus mitigées. En 2024, le **taux de chômage** a augmenté de près de 0.2 point de pourcentage, principalement en raison des licenciements dans le secteur industriel. Une nouvelle augmentation est prévue en 2026, reflétant le ralentissement de la croissance économique. Toutefois, le chômage devrait à nouveau reculer en 2027, grâce à la reprise progressive de l'activité économique et à l'entrée en vigueur de la réforme du système d'allocations de chômage. En outre, le relèvement prévu de l'âge légal de la retraite contribuera à accroître la participation au marché du travail à moyen terme.



L'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) de la Belgique a enregistré une nette tendance à la baisse entre fin 2024 et mi-2025, passant de 4.8% en novembre 2024 à 2.6% en juillet-août 2025, pour se rapprocher progressivement de la moyenne de la zone euro. Cette baisse reflète principalement la diminution des prix des biens, en raison de la baisse des prix de l'énergie. En revanche, l'inflation des services devrait rester relativement plus élevée en 2025, principalement en raison de l'augmentation du coût des chèques-services et des prix des transports publics. Selon les prévisions de la BCE, l'inflation globale devrait s'établir en moyenne à 2.8% en 2025, avant de diminuer davantage à 1.8% en 2026.

Marché immobilier du retail

CONTEXTE ÉCONOMIQUE SPÉCIFIQUE AU RETAIL

Belgique

Selon les données d'Eurostat, le **chiffre d'affaires du commerce de détail** en Belgique (hors véhicules à moteur et motocycles) est resté globalement stable entre août 2024 et juillet 2025, oscillant autour d'un niveau d'indice de 109-111 (2021 = 100). Après une baisse temporaire en novembre 2024, le chiffre d'affaires s'est à nouveau renforcé au printemps 2025, atteignant un pic local en avril 2025 (111), avant de reculer légèrement en mai.

En juillet 2025, le **volume des ventes dans le commerce de détail**, hors carburants, a augmenté de 0.2% par rapport au mois précédent. Par rapport à juin 2025, les ventes ont augmenté dans la plupart des grands secteurs du commerce, avec une croissance particulièrement forte dans la vente au détail de textiles, vêtements, chaussures et articles en cuir dans les magasins spécialisés, la vente au détail d'autres équipements ménagers dans les magasins spécialisés et la vente au détail d'autres biens dans les magasins spécialisés. Cela indique une tendance à la hausse des dépenses discrétionnaires durant la période estivale, ce qui contribue à soutenir le niveau global du chiffre d'affaires malgré l'incertitude économique persistante.



Cushman & Wakefield

6



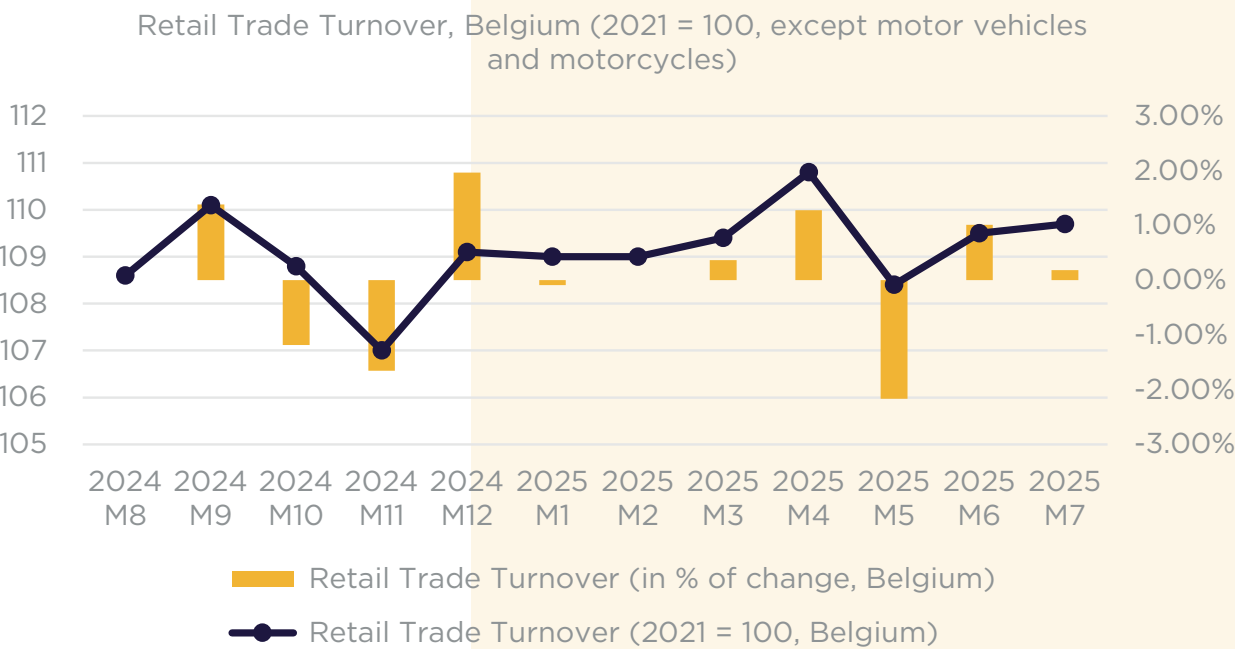
Marché immobilier du retail

Entre août 2024 et août 2025, la **confiance des consommateurs en Belgique**, selon les résultats de l'enquête Eurostat, est restée négative, reflétant les préoccupations persistantes des ménages quant aux perspectives économiques. L'indicateur de confiance des consommateurs a fluctué entre -8 et -20 points, le sentiment le plus faible ayant été enregistré en avril 2025 (-20), ce qui pourrait être lié aux effets des droits de douane américains.

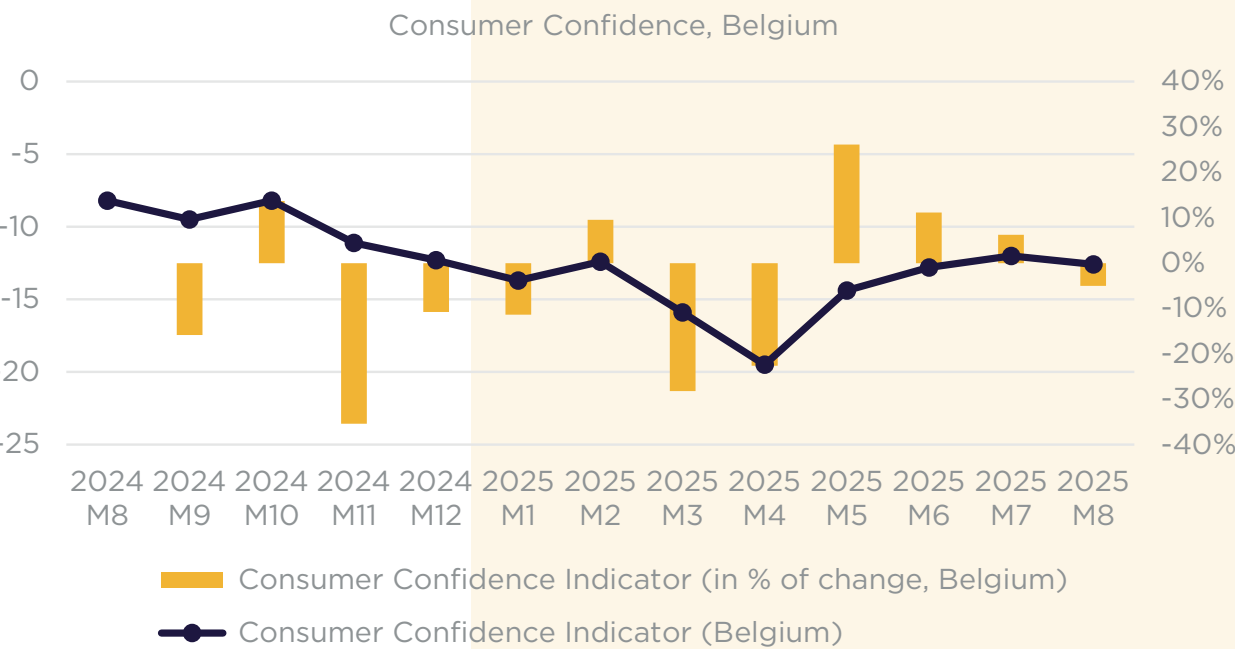
À l'échelle mensuelle, le sentiment des consommateurs a fait preuve d'une forte volatilité. Des baisses significatives ont été observées en novembre 2024 (-35%) et mars 2025 (-28%), tandis que des reprises marquées ont eu lieu en mai 2025 (+26%). Malgré ces fluctuations, la tendance sous-jacente suggère que les ménages restent prudents, la confiance se stabilisant autour de -12 à -13 points à l'été 2025.

Cette dynamique indique que si les ménages réagissent parfois positivement aux améliorations à court terme de l'environnement économique, les incertitudes structurelles, telles que l'inflation, les taux d'intérêt élevés et les risques géopolitiques, continuent de peser sur le moral.

Cushman & Wakefield



Source: Eurostat



Source: Eurostat

Marché immobilier du retail

ÉVOLUTION DE L'E-COMMERCE

Belgique

La part des entreprises belges pratiquant la **vente en ligne** a augmenté régulièrement entre 2015 et 2024, passant de 26.0% en 2015 à 33.2% en 2024. La croissance la plus forte a eu lieu après 2020, lorsque cette part est remontée rapidement, passant de 25.9% à plus de 31% en 2021, et a poursuivi sa trajectoire ascendante.

En revanche, le **chiffre d'affaires généré par les ventes en ligne** en pourcentage du chiffre d'affaires total affiche une plus grande volatilité. Il a atteint un pic d'environ 32.6% en 2019, mais a diminué les années suivantes, pour atteindre son niveau le plus bas à 26.6% en 2023, avant de remonter à 28.8% en 2024. Cela indique que, si de plus en plus d'entreprises adoptent les ventes en ligne, la contribution de celles-ci au chiffre d'affaires global a fluctué, ce qui suggère des différences dans l'intensité de l'adoption, des impacts spécifiques à certains secteurs et d'éventuelles perturbations géopolitiques. Dans l'ensemble, les données mettent en évidence une numérisation croissante des entreprises en Belgique, même si le poids financier des ventes en ligne reste moins constant à la hausse.

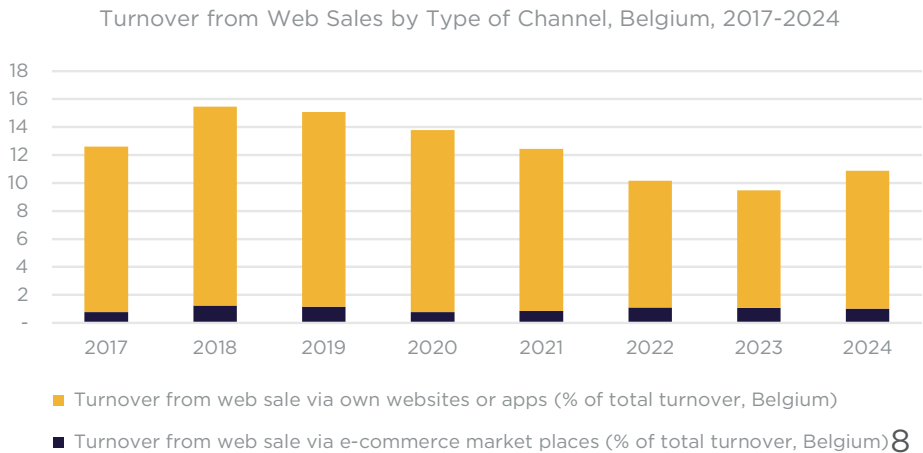
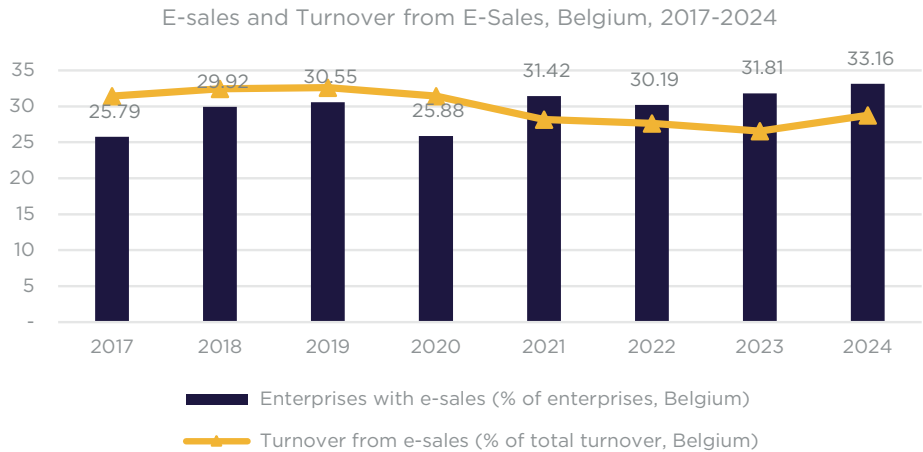
La repartition du **chiffre d'affaires des ventes en ligne par type de canal** montre une nette domination des **sites web ou des applications propres** aux entreprises par rapport **aux places de marché de l'e-commerce** en Belgique. Entre 2017 et 2021, les ventes via les

Cushman & Wakefield



plateformes propres représentaient environ 11 à 15% du chiffre d'affaires total, mais cette part a progressivement diminué pour passer sous la barre des 10% en 2022-2023, avant de se redresser légèrement en 2024.

En revanche, le **chiffre d'affaires des ventes sur les places de l'e-commerce** est resté marginal tout sur l'ensemble de la période, se situant régulièrement autour de 1 à 2% du chiffre d'affaires total. Cela souligne que les entreprises belges s'appuient principalement sur leurs propres canaux numériques pour générer des revenus en ligne, les plateformes tierces ne jouant qu'un rôle mineur dans leurs stratégies e-commerce.



Source: Eurostat

Marché immobilier du retail



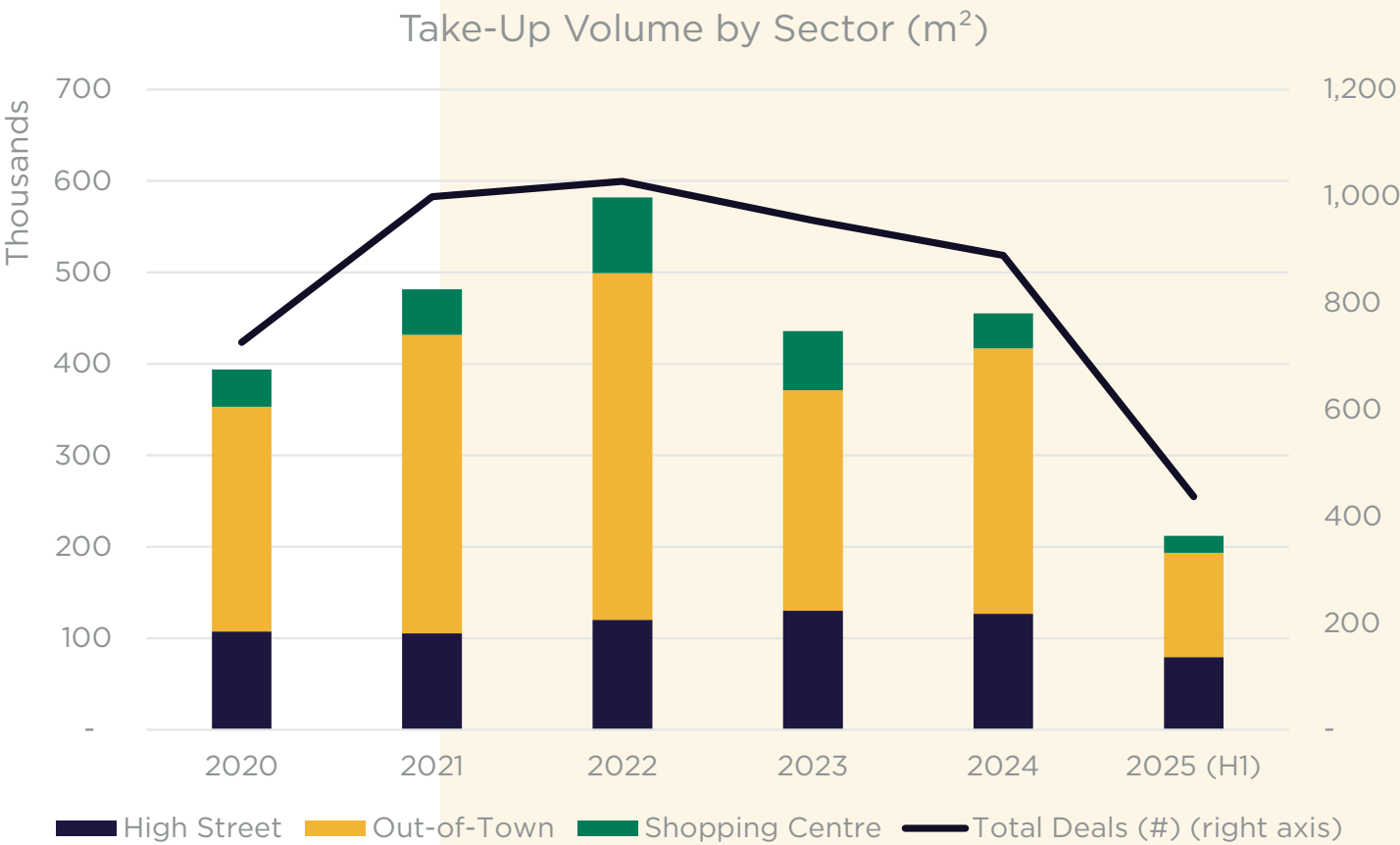
TENDANCES DU TAKE-UP ET DE L'OCCUPATION

Belgique

Le marché immobilier retail a connu un premier semestre 2025 mitigé en termes de demande. Au **premier trimestre 2025, l'activité locative** a ralenti, avec 67,300 m² loués dans le cadre de 182 transactions, ce qui représente une baisse par rapport au début de l'année 2024. Le commerce de détail en périphérie ('out-of-town') a subi la baisse la plus forte, avec une demande qui a diminué de plus de moitié par rapport à l'année précédente, reflétant l'absence de reprises exceptionnelles de portefeuilles qui avaient stimulé l'activité l'année précédente (par exemple Toychamp et Jysk). La location en centre-ville ('high street') a également reculé, avec des volumes en baisse de plus de 25% par rapport au trimestre précédent. En revanche, les centres commerciaux ('shopping centre') ont montré des signes précurseurs de reprise, avec une demande locative en hausse de 7% par rapport au trimestre précédent, à 9,400 m², ce qui suggère un regain d'intérêt des commerçants pour les destinations sélectionnées et à fort trafic.

La dynamique s'est renforcée au **deuxième trimestre 2025**, lorsque le volume total a atteint 145,500 m² pour 252 transactions, portant le total du premier semestre légèrement au-dessus des niveaux de 2024 (+4%). Les high streets et les centres commerciaux ont mené cette reprise, enregistrant chacun des volumes en hausse d'environ 30% par rapport au premier semestre 2024. La transaction la plus marquante a été la location du magasin phare de Zara sur le Meir à Anvers, d'une superficie de 14,500 m², tandis que l'activité des centres commerciaux s'est répartie entre les grands centres commerciaux tels que Wijnegem, Rive Gauche et Waasland, ainsi que les centres commerciaux régionaux plus petits. Le commerce de détail en périphérie est toutefois resté modéré après l'effet de base important des rachats de portefeuilles au début de 2024.

Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield

Marché immobilier du retail



NIVEAUX DE LOYERS PRIME ET ÉVOLUTION SUR 2020-2025

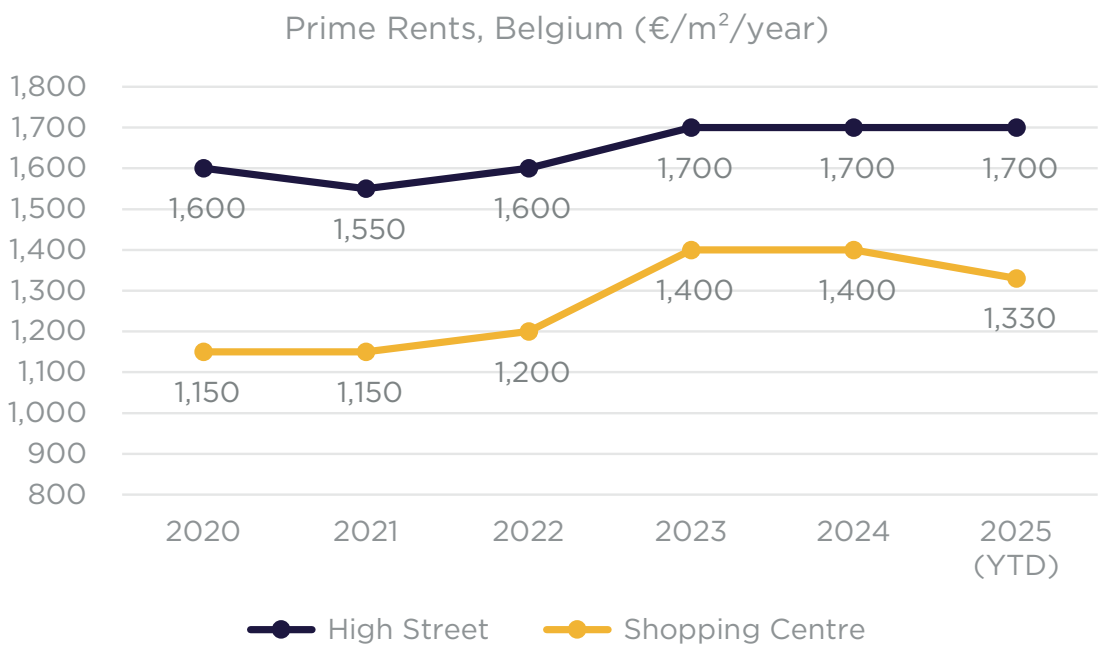
Belgique

Les **loyers prime** en Belgique sont restés globalement stables au premier semestre 2025. Les loyers des commerces de centre-ville se sont maintenus à 1,700 €/m²/an, consolidant les gains réalisés en 2023 après plusieurs années de fluctuations modestes. Les loyers des centres commerciaux, qui avaient reculé au premier trimestre (-5% à 1,330 €/m²/an), sont restés inchangés au deuxième trimestre, à la fois la pression sur les marges des enseignes et une stabilisation des actifs prime bien positionnés.

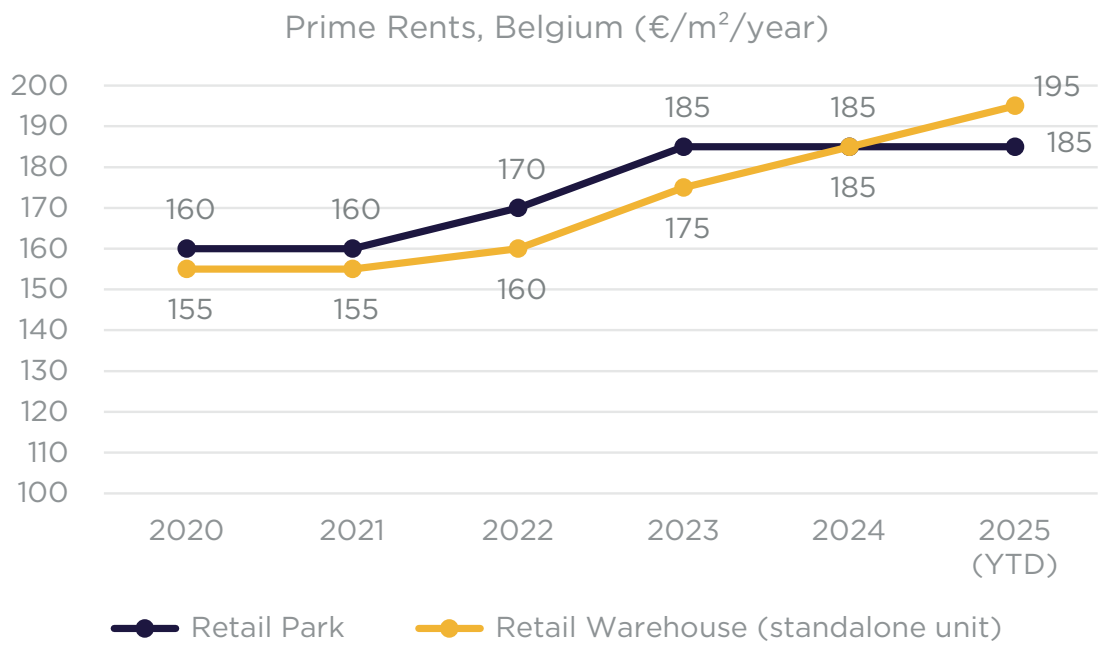
Dans le segment périphérique, les loyers des retail parks sont restés stables à 185 €/m²/an, dans la continuité de leur reprise de 2023. En revanche, les unités autonomes ('standalone out-of-town retail units') ont poursuivi leur trajectoire ascendante, atteignant 195 €/m²/an depuis le début de l'année 2025, ce qui représente la croissance la plus dynamique parmi les formats commerciaux depuis 2020. Cela reflète la forte demande pour des unités autonomes et axées sur la commodité, en particulier dans les emplacements bien desservis.

Dans l'ensemble, le marché locatif belge fait preuve de résilience, avec une stabilisation des commerces de centre-ville et des retail parks, un ajustement des centres commerciaux et une surperformance des commerces de périphérie, soulignant la polarisation croissante entre les formats commerciaux défensifs et ceux confrontés à des défis structurels.

Cushman & Wakefield

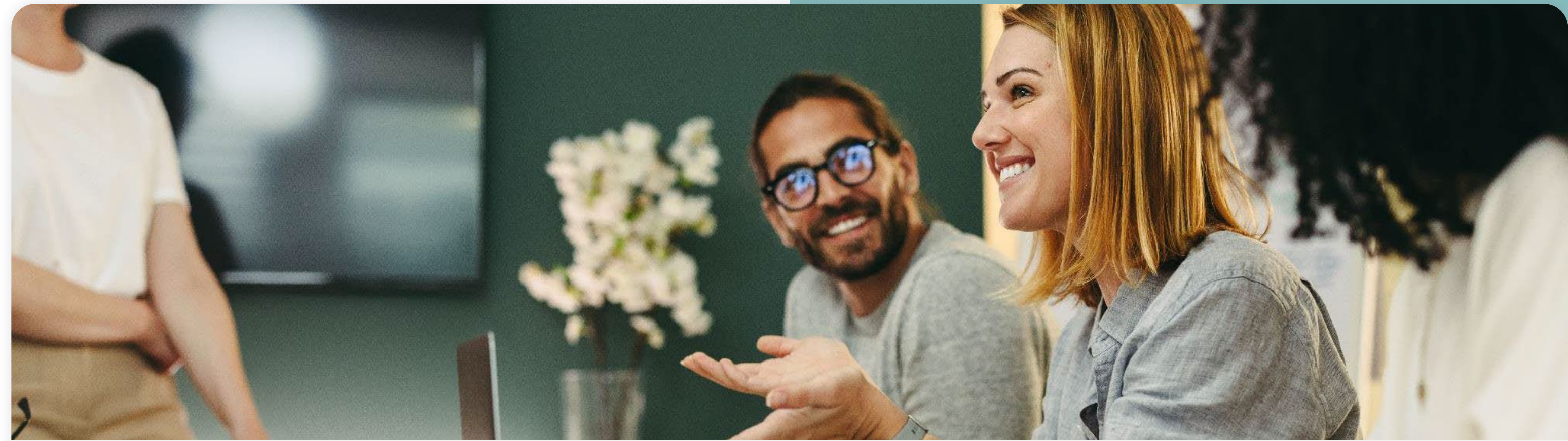


Source: Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield

Marché immobilier du retail



VOLUMES D'INVESTISSEMENT ET TENDANCES DE TRANSACTIONS

Belgique

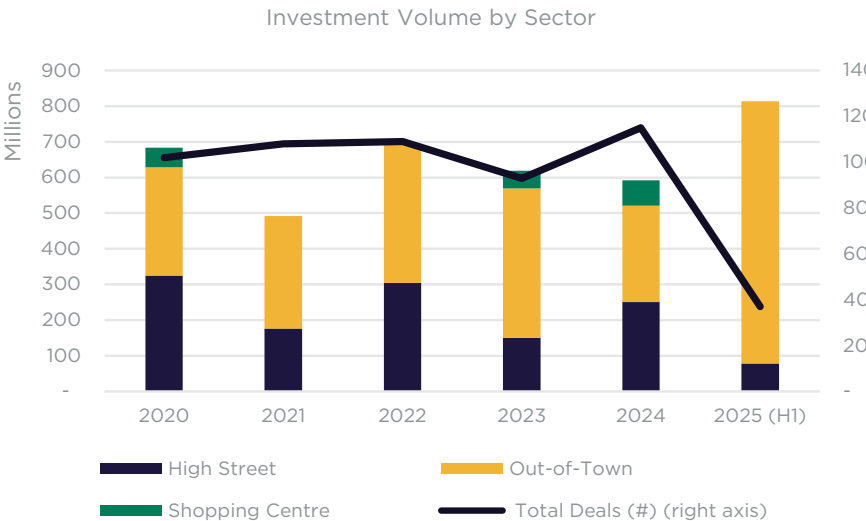
Le marché belge de **l'investissement dans l'immobilier commercial** a démarré l'année 2025 sur une base exceptionnellement solide. Au cours du premier trimestre, le volume d'investissement a atteint 706 millions d'euros, dépassant déjà le résultat de l'ensemble de l'année 2024. Cette performance s'explique principalement par deux transactions historiques : l'acquisition par Cibus Nordic du portefeuille Forum Estate (508 millions d'euros, y compris les actifs belges) et l'achat par LCV Real Estate-Colruyt des anciens sites Makro-Metro (143 millions d'euros). Hors ces transactions, l'activité est restée modeste, avec environ 67 millions d'euros investis, mais la liquidité pour les tickets inférieurs à 5 millions d'euros s'est révélée résiliente.

Marché immobilier du retail



La dynamique s’est poursuivie au deuxième trimestre, avec 220 millions d’euros transactionnés dans le cadre de 23 opérations, portant le total du premier semestre 2025 à 814 millions d’euros pour 37 transactions. Le marché est resté en avance sur le rythme de l’année dernière, soulignant le regain de confiance des investisseurs. Parmi les transactions clés du deuxième trimestre, citons B-Park à Bruges, le pôle commercial Oh’Green à Awans et Ring Multi à Gand, ainsi que la vente du 27 Leysstraat à Anvers, un actif prime situé dans une artère commerçante. Le remaniement des portefeuilles s’est également poursuivi, Colruyt et LCV ayant revendu plusieurs des sites Metro acquis à WDP en vue d’une conversion logistique.

Dans l’ensemble, 2025 s’annonce déjà comme une année de regain de dynamisme, avec des transactions d’envergure qui redessinent le marché et des capitaux sélectifs qui ciblent les formats commerciaux prime.



Source: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

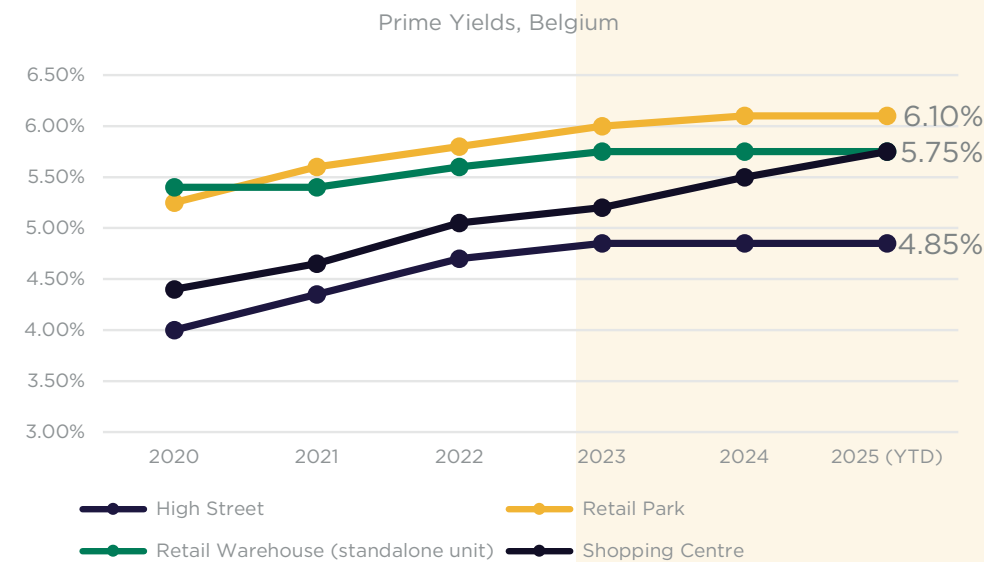
ÉVOLUTION DES PRIME YIELDS

Belgique

L’évolution des rendements dans les différentes catégories d’actifs commerciaux belges reflète la réévaluation qui a suivi le cycle des taux d’intérêt de 2022-2023. Les rendements des high streets sont passés d’environ 4.0% en 2020 à 4.85% en 2025, pour se stabiliser au cours des derniers trimestres à un peu moins de 5%. Les rendements des centres commerciaux ont augmenté, passant d’environ 4.4% en 2020 à 5.75% à la mi-2025, tandis que les rendements des commerces de périphérie ont augmenté, passant de 5.3% en 2020 à 6.1% en 2025, avant de se comprimer légèrement à 5.9% au deuxième trimestre.

La tendance montre que les high streets se sont révélées relativement résistantes, conservant leur position de format commercial offrant les rendements les plus élevés, soutenues par des emplacements de premier choix et une demande soutenue des occupants. Les centres commerciaux ont connu une réévaluation plus importante, reflétant les changements structurels dans le comportement des consommateurs, mais les rendements se sont désormais stabilisés. Les commerces de périphérie, qui offraient historiquement des rendements plus élevés, ont connu l’ajustement le plus marqué, bien que la récente compression indique un regain d’intérêt des investisseurs pour les retail parks dotés d’ancrages solides et axés sur les besoins quotidiens.

À l’avenir, une légère compression dans les commerces de centre-ville reste possible, en particulier si les conditions de financement continuent de s’améliorer. Pour les centres commerciaux et les commerces de détail en périphérie, les rendements devraient rester stables, les investisseurs s’intéressant de plus en plus aux actifs conformes aux critères ESG et pérennes.



Source: Cushman & Wakefield

Marché immobilier du retail



02

LE MARCHÉ DU RETAIL EN FRANCE



Marché immobilier du retail

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

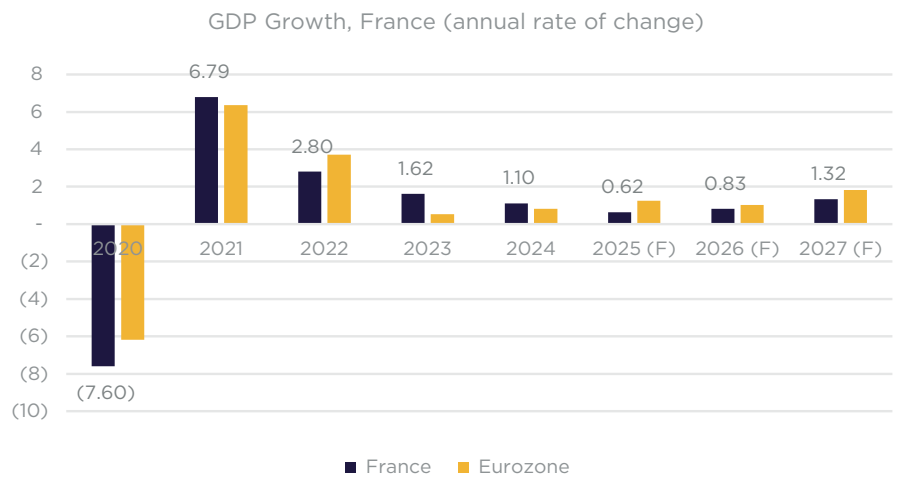
France

La France a connu une forte contraction de son activité économique (-7.6% en 2020), suivie d'un rebond vigoureux (+6.8% en 2021). Depuis, la croissance a ralenti, le **PIB** progressant de 2.8% en 2022 et de 1.6% en 2023. Pour 2024, la croissance était autour de 1.1%, ce qui correspond globalement à la moyenne de la zone euro.

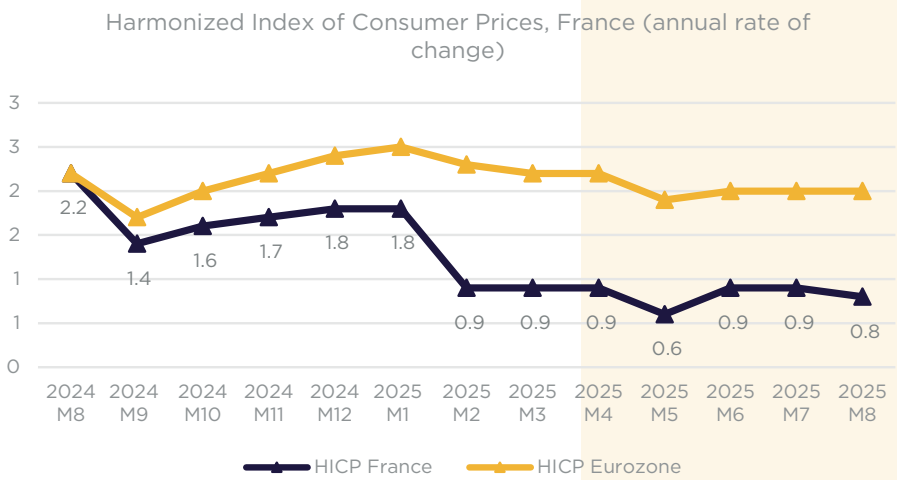
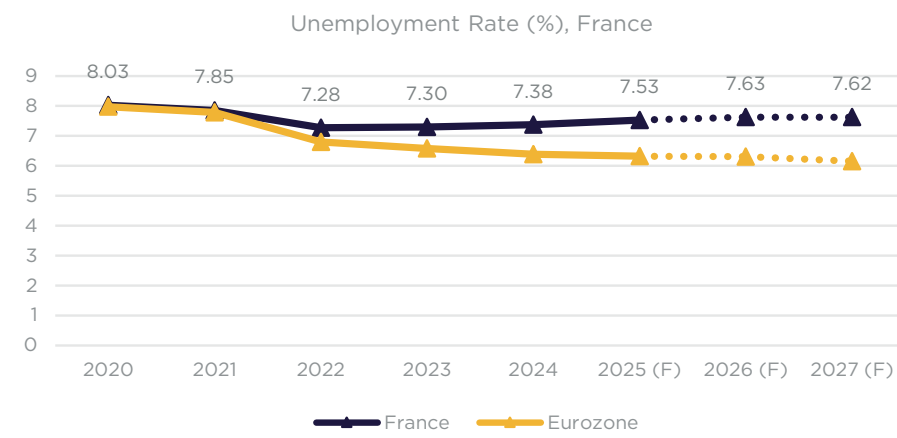
En 2025, l'économie devrait progresser de 0.6%, freinée par une politique budgétaire restrictive et une incertitude économique et politique élevée tant au niveau national que mondial. Les exportations nettes devraient peser sur la croissance, tandis que les investissements privés resteront modérés. La consommation privée bénéficiera de la hausse des salaires réels, mais cet effet positif sera en partie compensé par un taux d'épargne élevé des ménages et une faible confiance des consommateurs.

À partir de 2026, la croissance devrait s'améliorer modestement, soutenue par la baisse des coûts du crédit et l'adoption d'une politique budgétaire plus expansionniste. La consommation privée restera le principal moteur, soutenue par la hausse des revenus réels. Les commandes supplémentaires dans l'industrie militaire devraient également contribuer positivement à l'activité.

Cushman & Wakefield



Des conditions moins favorables sont attendues sur le marché du travail à court terme. Le **taux de chômage** devrait atteindre 7.5% en 2025, en raison d'un ralentissement de la création d'emplois et des politiques du marché du travail moins favorables. Cependant, la production économique devrait croître plus rapidement que l'emploi, suggérant des gains de productivité. Le chômage devrait ensuite se stabiliser autour de 7.6% sur la période 2026-2027.



L'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) en France a fortement baissé au cours des premiers mois de 2025, atteignant 0.9% en février après 1.8% en janvier. Cette baisse est principalement liée à la réduction des prix réglementés de l'électricité introduite en février. L'inflation devrait rester faible et globalement stable tout au long de l'année 2025, se maintenant nettement en dessous de la moyenne de la zone euro. Les prix de l'énergie devraient baisser d'environ 5.0% en 2025, ce qui contribuera à contenir la hausse globale des prix. L'inflation globale devrait s'établir à 0.9% en 2025, avant de remonter légèrement à 1.2% en 2026.

Marché immobilier du retail

CONTEXTE ÉCONOMIQUE SPÉCIFIQUE AU RETAIL

France

Le **chiffre d'affaires du commerce de détail** en France (hors véhicules à moteur et motocyclistes) a affiché une tendance à la hausse progressive entre août 2024 et juillet 2025, se stabilisant au-dessus de 118 points (2021 = 100). Après une baisse en février 2025, les ventes ont rebondi en avril 2025 (+0.8 par rapport au mois précédent).

Ce rebond a été principalement soutenu par une activité plus soutenue dans d'autres secteurs de la vente de gros spécialisée, en particulier dans les métaux et les produits associés, ainsi que par des gains dans les magasins non spécialisés et le commerce de détail hors magasins. En revanche, le chiffre d'affaires des magasins spécialisés s'est affaibli, en particulier dans des catégories telles que l'habillement, la chaussure et les pharmacies, même si les ventes de carburant ont enregistré une légère reprise.

Dans l'ensemble, le commerce de détail en France a abordé le milieu de l'année 2025 sur des bases plus stables, les segments du commerce de gros et du commerce hors magasin compensant les performances plus faibles des magasins spécialisés.

Cushman & Wakefield



15



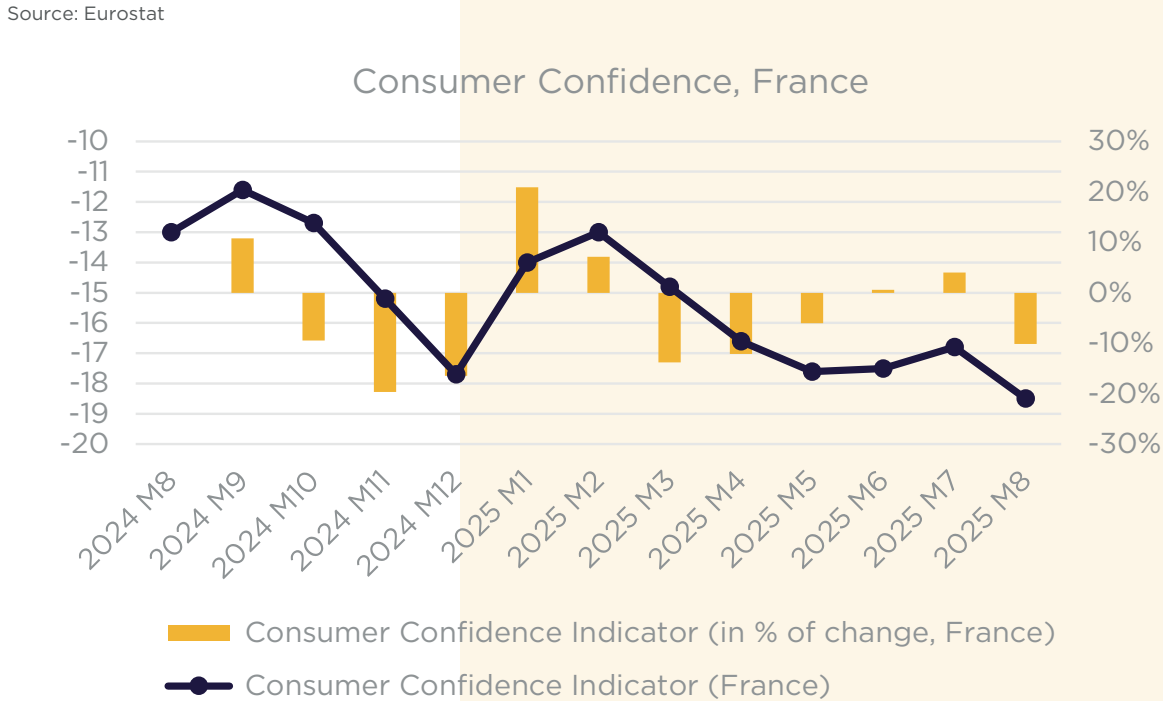
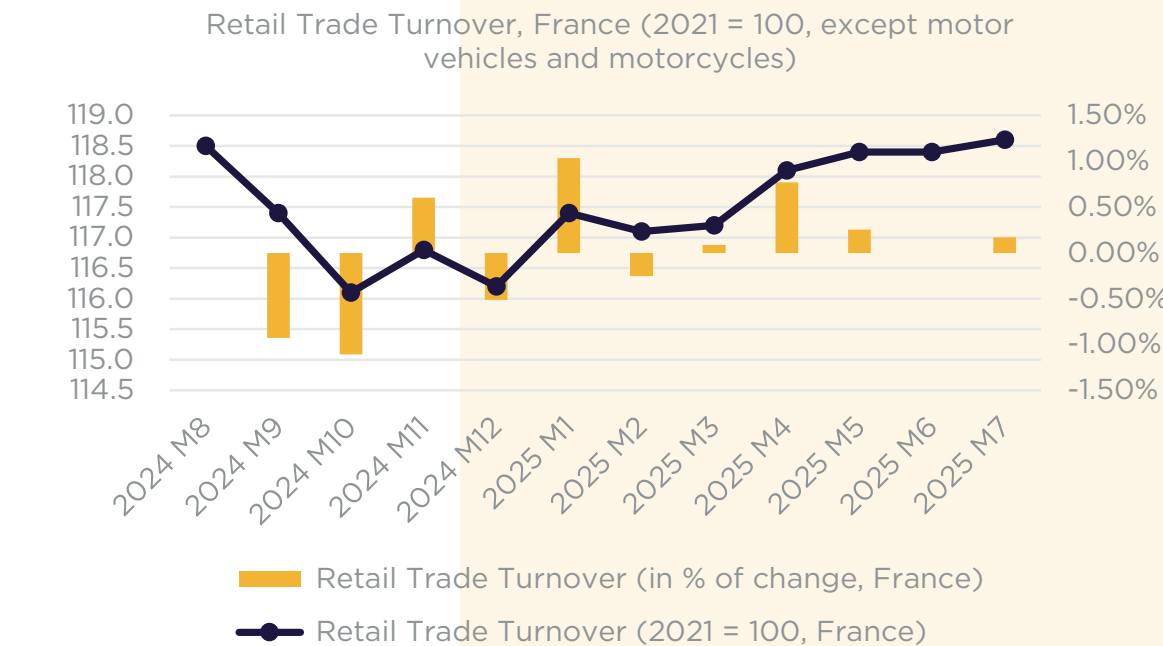
Marché immobilier du retail

Selon les résultats de l'enquête Eurostat, la **confiance des consommateurs** en France a baissé entre août 2024 et août 2025, passant d'environ -13 points à la fin de l'été 2024 à près de -19 points en août 2025. La confiance des consommateurs s'est particulièrement détériorée au cours du premier semestre 2025.

Les variations à court terme mettent en évidence des variations marquées : une baisse significative en novembre 2024 (-20%), suivie d'un rebond en janvier 2025 (+21%). Cette amélioration a été temporaire, la confiance des consommateurs ayant de nouveau baissé au printemps et à l'été 2025. La baisse observée en avril 2025 peut être liée à la fois à des effets saisonniers liés à l'enquête et à une incertitude politique accrue liée aux discussions budgétaires, aux grèves et aux débats sur les réformes. Ces facteurs se sont ajoutés aux pressions existantes liées à l'inflation et au pouvoir d'achat limité.

Dans l'ensemble, les ménages français restent prudents quant à leur situation financière personnelle et aux perspectives économiques générales. En comparaison avec la Belgique, où la confiance a montré des signes de reprise à la mi-2025, l'indicateur français indique un déclin plus soutenu, ce qui laisse présager des perspectives à court terme plus faibles pour la consommation privée.

Cushman & Wakefield



Source: Eurostat



Marché immobilier du retail

ÉVOLUTION DE L'E-COMMERCE France

En France, la part des entreprises réalisant des ventes en ligne est restée relativement stable au cours de la période 2015-2024, oscillant autour de 21% jusqu'en 2017 avant de reculer à moins de 17% en 2020-2023, avec une légère reprise à 18.3% en 2024.

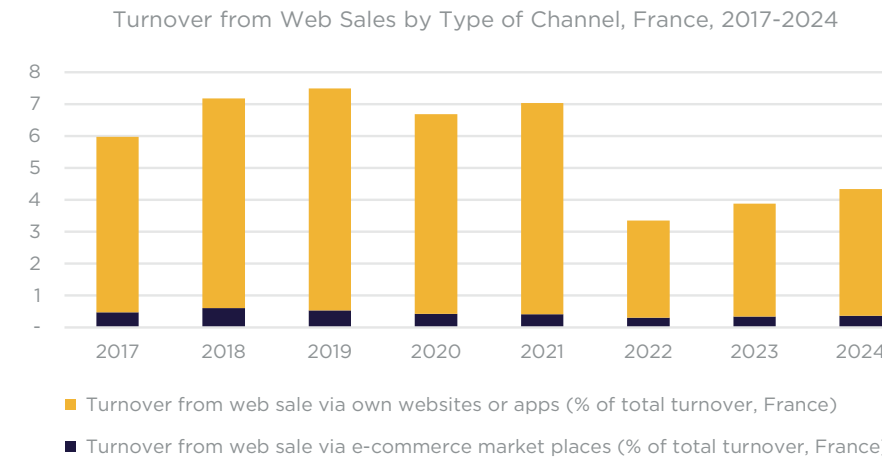
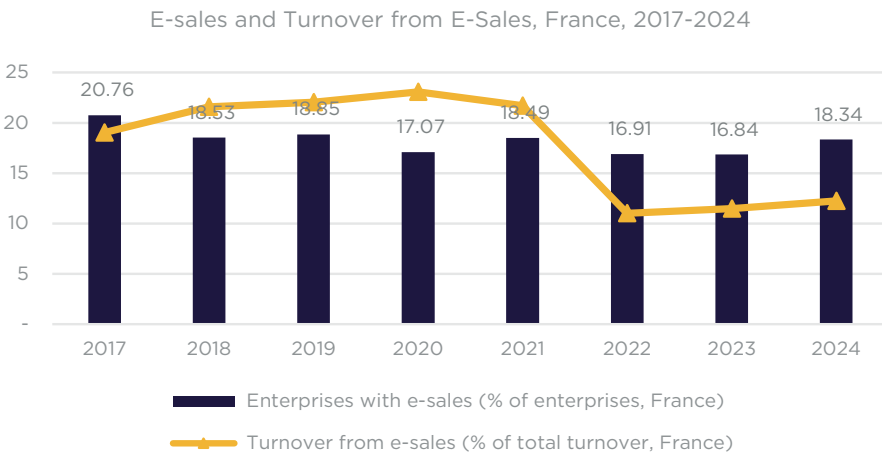
Le chiffre d'affaires généré par les ventes en ligne a suivi une évolution différente, augmentant progressivement de 16.7% en 2016 pour atteindre un pic de 23.1% en 2020. Cependant, cette hausse a été suivie d'une forte baisse à un peu plus de 10% en 2022, avec seulement un léger rebond par la suite. Cette tendance suggère que, si l'adoption des ventes en ligne par les entreprises françaises n'a pas connu de croissance significative, la part du chiffre d'affaires provenant des ventes en ligne a été plus volatile, fortement influencée par les conditions du marché externe et les changements de comportement des consommateurs.

En France, le chiffre d'affaires des ventes en ligne est également généré principalement par les sites web ou les applications propres aux entreprises, qui représentent entre 5.5% et 7% du chiffre d'affaires total entre 2017 et 2021. Après cette période, cette part a progressivement diminué, atteignant un creux d'un peu plus de 3% en 2022 avant de se redresser légèrement pour atteindre environ 4% en 2024.

Cushman & Wakefield



En revanche, les ventes via **les places de marché e-commerce** sont restées minimales tout au long de la période, toujours inférieures à 1% du chiffre d'affaires total. Cette tendance montre que les entreprises françaises, à l'instar de leurs homologues belges, s'appuient principalement sur leurs propres plateformes en ligne pour leurs ventes en ligne, tandis que les places de marché e-commerce tierces ne jouent qu'un rôle très limité dans leurs canaux de vente numériques.



Source: Eurostat

Marché immobilier du retail



TENDANCES DU TAKE-UP ET DE L'OCCUPATION

France

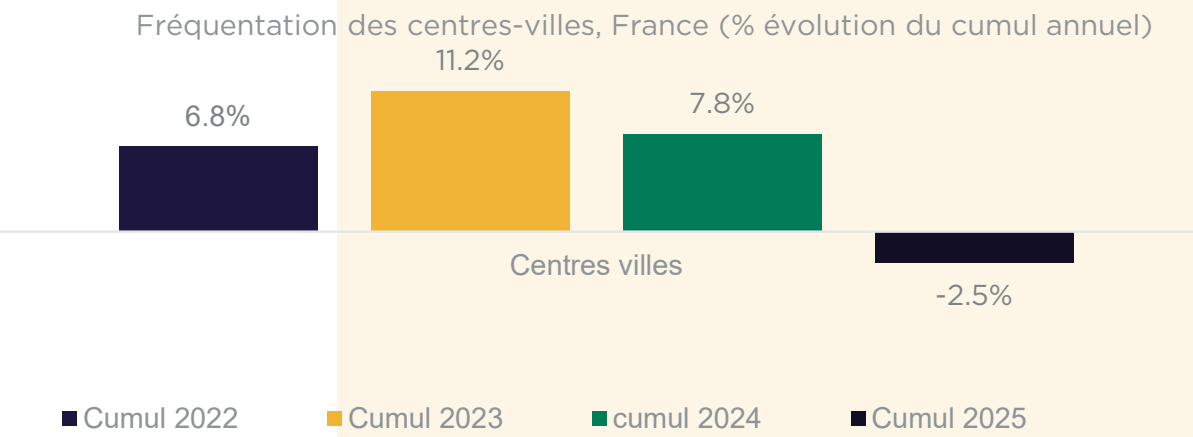
Le marché français du commerce de détail est resté sous pression au premier semestre 2025, avec des performances divergentes selon les formats. Les centres-villes ont continué à faire face à des défis structurels, en particulier dans les villes de taille moyenne où le taux de vacance a atteint son plus haut niveau depuis dix ans, à 10.9%, tandis que la fréquentation a baissé de 2.5% depuis le début de l'année.

En revanche, Paris et les principales agglomérations régionales ont bénéficié d'un afflux touristique important, en particulier dans les high streets de luxe et haut de gamme, où l'activité locative est restée soutenue. Les enseignes discount, notamment Normal et Primaprix, ont poursuivi leur expansion dans les grandes villes et les villes moyennes, soutenant la demande dans certains marchés centraux et périphériques.

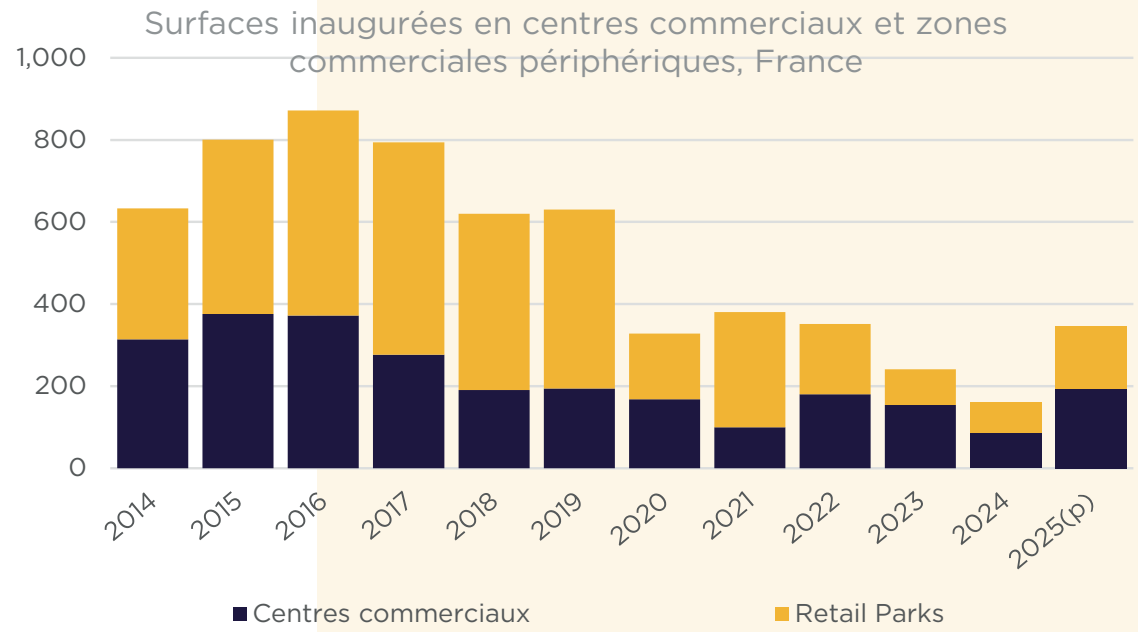
Les centres commerciaux ont fait preuve d'une plus grande résilience, avec une fréquentation en hausse de +0.3% et un chiffre d'affaires en hausse de +1.2% au cours des cinq premiers mois de l'année, surpassant les retail parks, qui ont enregistré une baisse de -3.8% de leur fréquentation en raison d'une demande plus faible dans des catégories telles que l'ameublement, le bricolage et les articles de sport.

L'activité de location dans les centres prime s'est concentrée sur les actifs dominants proposant des offres complémentaires dans les domaines de la restauration et des loisirs, tandis que les projets secondaires ont continué à souffrir du roulement des locataires.

Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield



Marché immobilier du retail

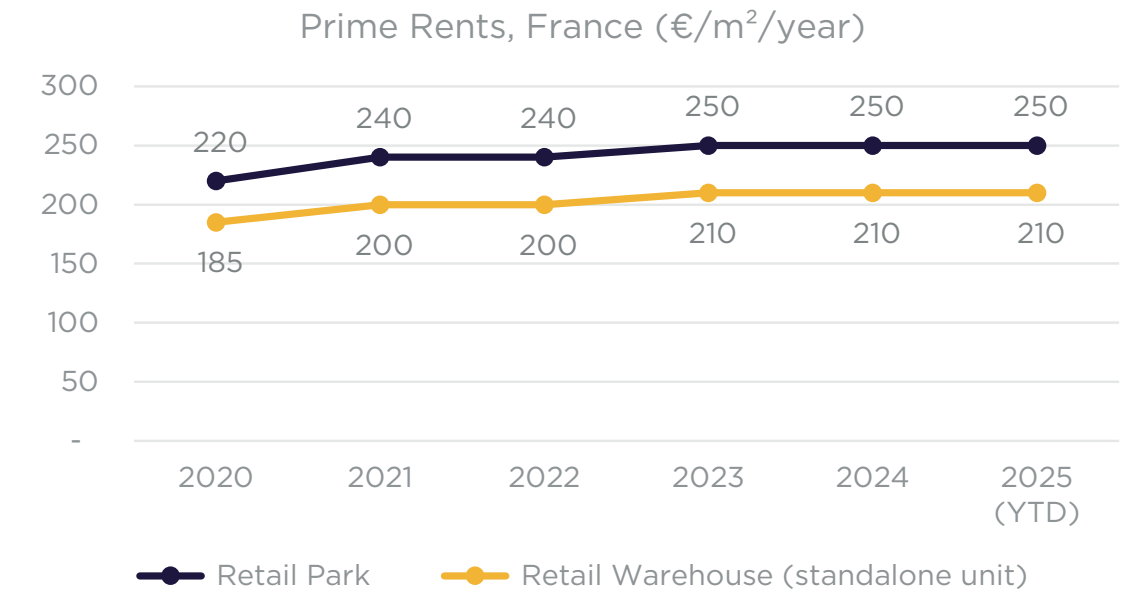
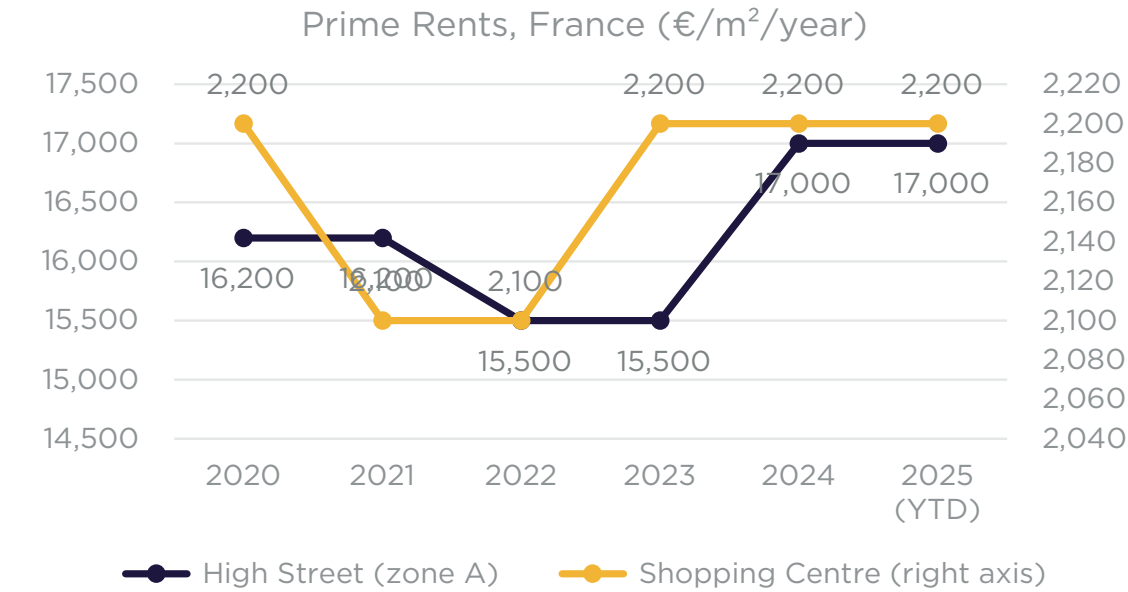
NIVEAUX DE LOYERS PRIME ET ÉVOLUTION SUR 2020-2025 France

Les **niveaux de loyers** en France se sont largement stabilisés en 2025, avec une croissance limitée aux formats prime. Les loyers des high street (zone A) à Paris et dans les principales villes régionales s'élevaient en moyenne à 17,000 €/m²/an, retrouvant leur niveau d'avant la pandémie après une période de correction entre 2021 et 2022. Les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables, à environ 2,200 €/m²/an, soutenus par les bonnes performances des centres commerciaux super-régionaux et régionaux dominants.

Dans le segment périphérique, les retail parks ont maintenu leurs loyers prime à 250 €/m²/an, inchangés par rapport à 2023, après une légère croissance depuis 2020. Les commerces de périphérie (unités autonomes) se sont stabilisés à 210 €/m²/an, consolidant les gains antérieurs après plusieurs années d'appréciation progressive des loyers.

Dans l'ensemble, le marché français affiche une dynamique à deux vitesses : le centre de Paris et les centres commerciaux dominants soutiennent les niveaux de loyers prime, tandis que les high street secondaires et les villes de taille moyenne sont confrontées à une vacance persistante et à un ralentissement de la dynamique de location.

Cushman & Wakefield



Marché immobilier du retail



VOLUMES D'INVESTISSEMENT ET TENDANCES DE TRANSACTIONS

France

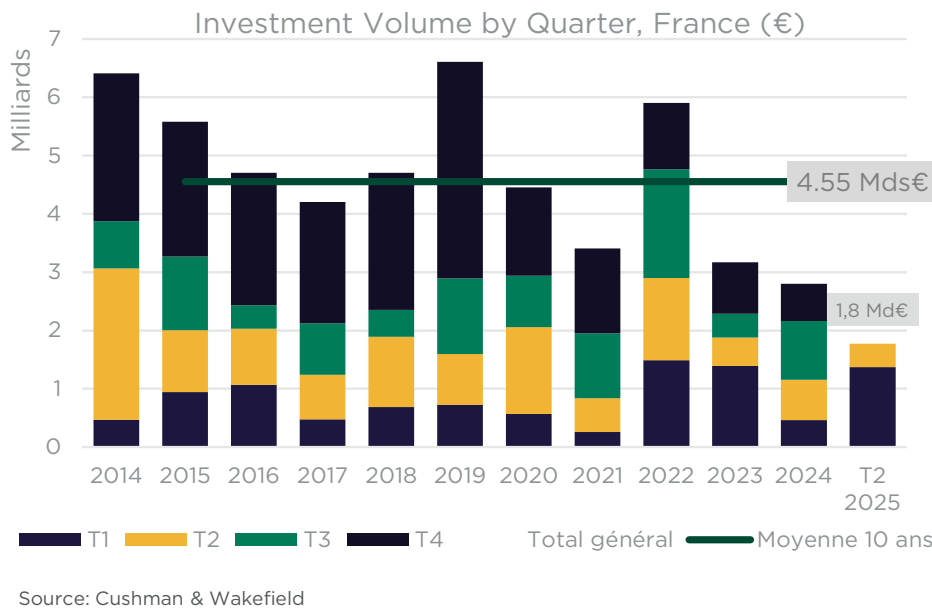
Le **marché français de l'investissement** dans le commerce de détail a enregistré un fort rebond au premier semestre 2025, avec un total de 1.8 milliard d'euros investis, contre 1.2 milliard d'euros au premier semestre 2024. Cette performance a été portée par deux transactions marquantes au premier trimestre : la transaction de 837 millions d'euros de Kering et l'acquisition d'une part de 15 % dans le Forum des Halles pour 235 millions d'euros. Au-delà de ces opérations exceptionnelles, l'activité du marché a été plus sélective, reflétant un décalage persistant entre les attentes des acheteurs et des vendeurs.

Les actifs situés dans les high streets, en particulier à Paris, restent très recherchés, comme l'illustre la vente du BHV Homme, tandis que les retail parks continuent de susciter l'intérêt des investisseurs, même si l'offre reste limitée. À l'inverse, les centres commerciaux sont soumis à une pression plus forte sur les prix, les transactions ne progressant que lorsque des actifs prime sont mis sur le marché, comme l'illustre l'acquisition par Mercialis de Saint Genis 2 près de Lyon. Les investisseurs



Marché immobilier du retail

institutionnels continuent de déployer leurs capitaux de manière sélective, mais l'offre limitée pousse certains fonds à réorienter leurs capitaux vers l'étranger (Royaume-Uni, Pays-Bas, Allemagne), où les actifs commerciaux offrent souvent des rendements plus compétitifs.



Cushman & Wakefield

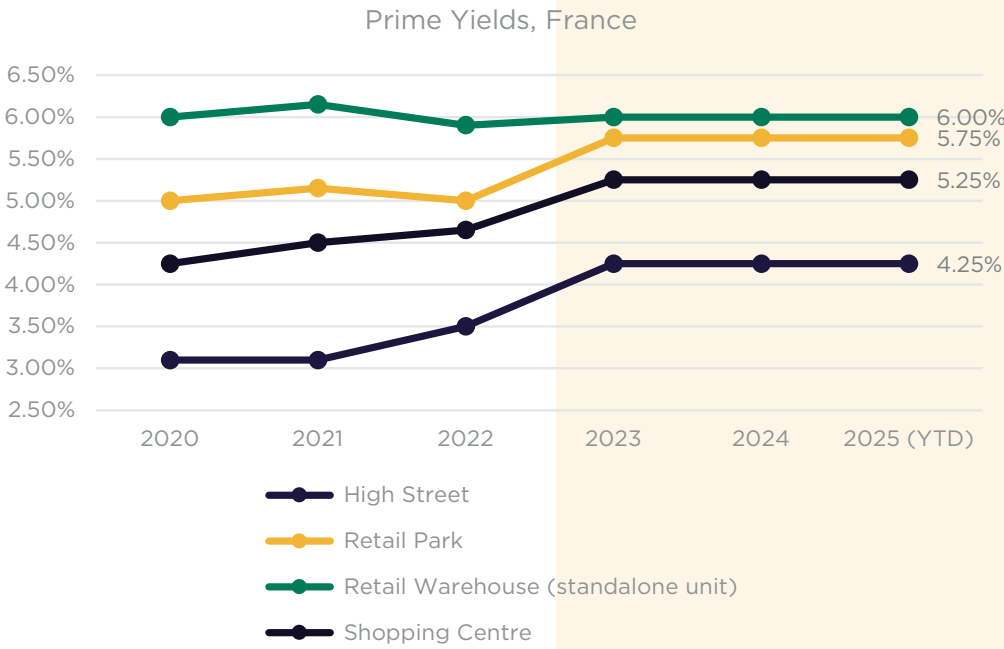
ÉVOLUTION DES PRIME YIELDS

France

Les rendements des commerces de détail prime en France ont généralement baissé depuis 2020 avant de se stabiliser plus récemment. Les rendements des high street sont passés de 3.1% en 2020 à 4.3% en 2023, où ils se sont depuis stabilisés. Les rendements des centres commerciaux ont augmenté, passant de 4.3% en 2020 à 5.3% en 2023, et sont également restés stables depuis ce moment-là. Les retail parks ont connu la plus forte réévaluation, passant de 5.0% en 2020 à 5.8% en 2023, tandis que les commerces de périphérie ont légèrement fluctué avant de se stabiliser autour de 6.0% en 2025.

Cette phase de stabilisation reflète la fin du cycle de réévaluation, soutenue par l'amélioration des conditions de financement et le fort appétit des investisseurs pour les actifs résilients et pérennes. Les high streets, en particulier les artères luxueuses parisiennes, continuent d'afficher les rendements les plus faibles, soutenues par la demande mondiale des détaillants et le tourisme. Les retail parks restent attractifs en raison de leur orientation vers les besoins quotidiens et leur accessibilité financière, mais leur rendement avoisine les 6.0%. Après des années de correction, les centres commerciaux trouvent un nouvel équilibre, les investisseurs sélectifs se concentrent sur des projets dominants, bien situés et avec de solides références ESG.

À court terme, aucun mouvement important n'est prévu, mais la stabilisation de l'environnement et la liquidité des formats haut de gamme suggèrent que les rendements du commerce de détail français soient entrés dans une phase de consolidation.



Marché immobilier du retail



03

LE MARCHÉ DU RETAIL EN ESPAGNE

Marché immobilier du retail



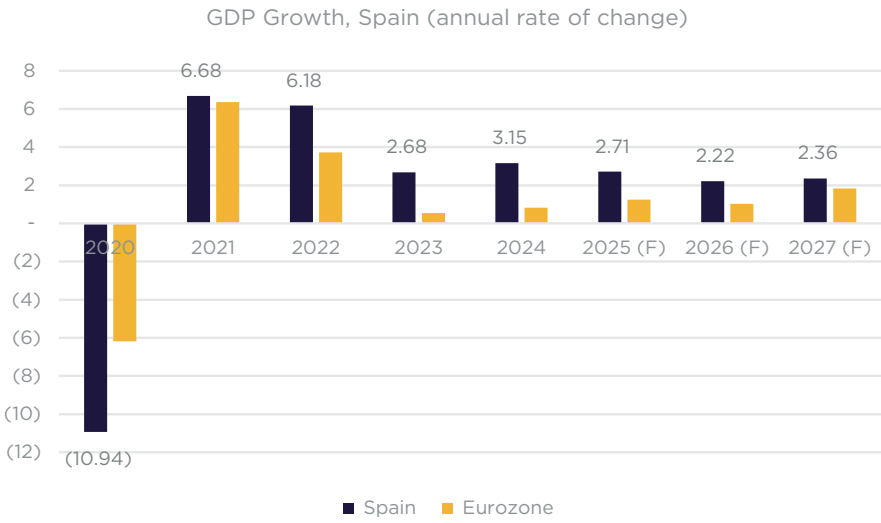
CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Espagne

Le **PIB** espagnol a connu un fort rebond après la profonde contraction de 2020. Après avoir reculé de 10.9% pendant la pandémie, l'économie a enregistré une croissance solide en 2021 (+6.7%) et 2022 (+6.2%), surpassant la moyenne de la zone euro. Depuis 2023, l'activité s'est normalisée à des niveaux plus modérés, mais l'Espagne continue de croître plus rapidement que la zone euro, avec un PIB en hausse de 2.7% en 2023 et de 3.2% en 2024. À moyen terme, la croissance devrait ralentir mais rester positive, avec une moyenne annuelle comprise entre 2.2% et 2.4% jusqu'en 2027.

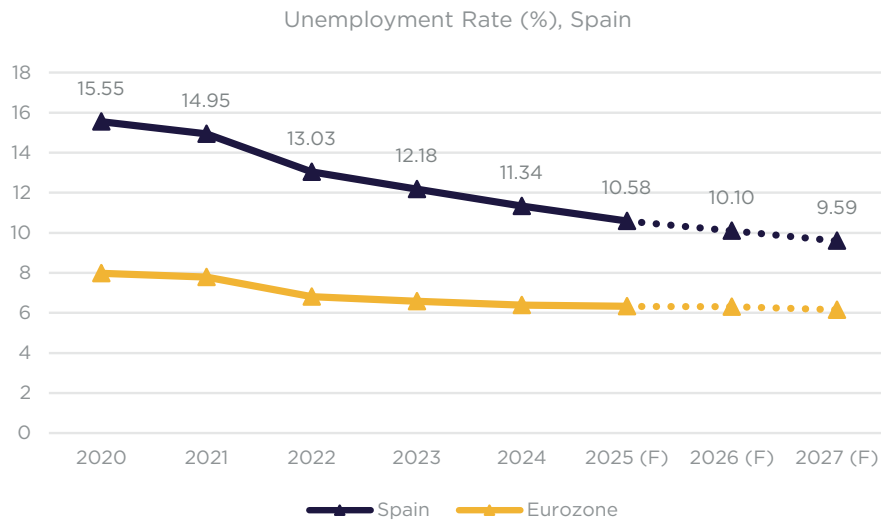
En 2024, l'**activité économique** est soutenue par la résilience de la consommation privée et la contribution positive de la demande extérieure nette. Bien que les tensions commerciales mondiales accentuent l'incertitude, l'exposition directe de l'Espagne aux États-Unis en matière d'exportations de biens reste limitée. Au cours de la période de prévision, la demande intérieure devrait rester le principal moteur de la croissance, soutenue par les dépenses des ménages et les investissements privés. En revanche, les exportations nettes devraient peser négativement sur la croissance dans les années à venir. Un risque majeur reste le ralentissement attendu de la zone euro, principal partenaire commercial de l'Espagne.

Cushman & Wakefield

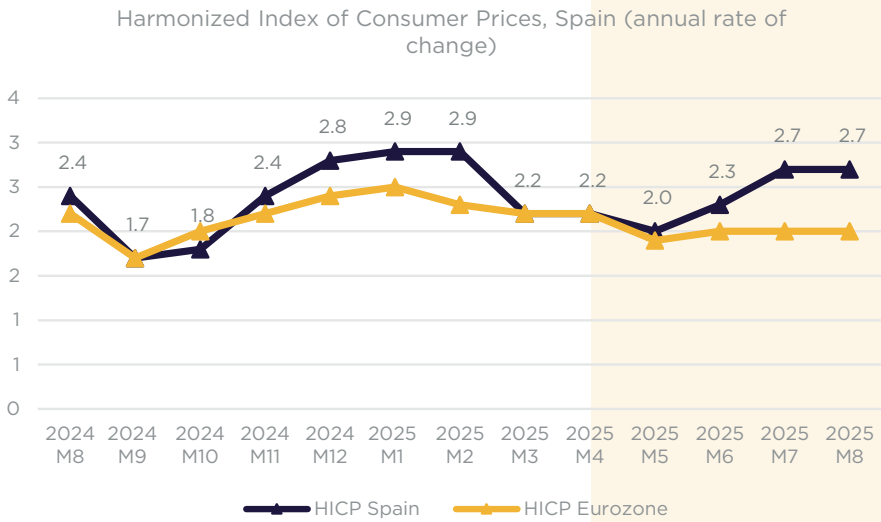


Source: Moody's Analytics

Le marché du travail continue d'afficher de bons résultats. **Le taux du chômage** a baissé à 11.3% en 2024 et devrait passer sous la barre des 10% d'ici 2027, soutenu par une création d'emplois régulière et une croissance modérée de la population active.



Source: Moody's Analytics



Source: Eurostat

L'indice harmonisé des prix à la consommation (IPCH) de l'Espagne s'est stabilisé en juillet et en août 2025 à environ 2.7%, restant supérieur à la moyenne de la zone euro et légèrement supérieur au niveau enregistré en juin. En 2025, l'inflation a globalement ralenti, principalement en raison de la baisse des prix de l'énergie. En revanche, la pression sur les prix des services s'est ralentie plus progressivement. L'inflation globale devrait s'établir à 2.3% en 2025, rapprochant l'Espagne de la moyenne de la zone euro, avant de redescendre à 1.9% en 2026 selon les prévisions de la BCE. Les salaires nominaux devraient augmenter plus rapidement que les prix à la consommation en 2025, mais les gains salariaux réels ralentiront avec le temps.



Marché immobilier du retail

CONTEXTE ÉCONOMIQUE SPÉCIFIQUE AU RETAIL

Espagne

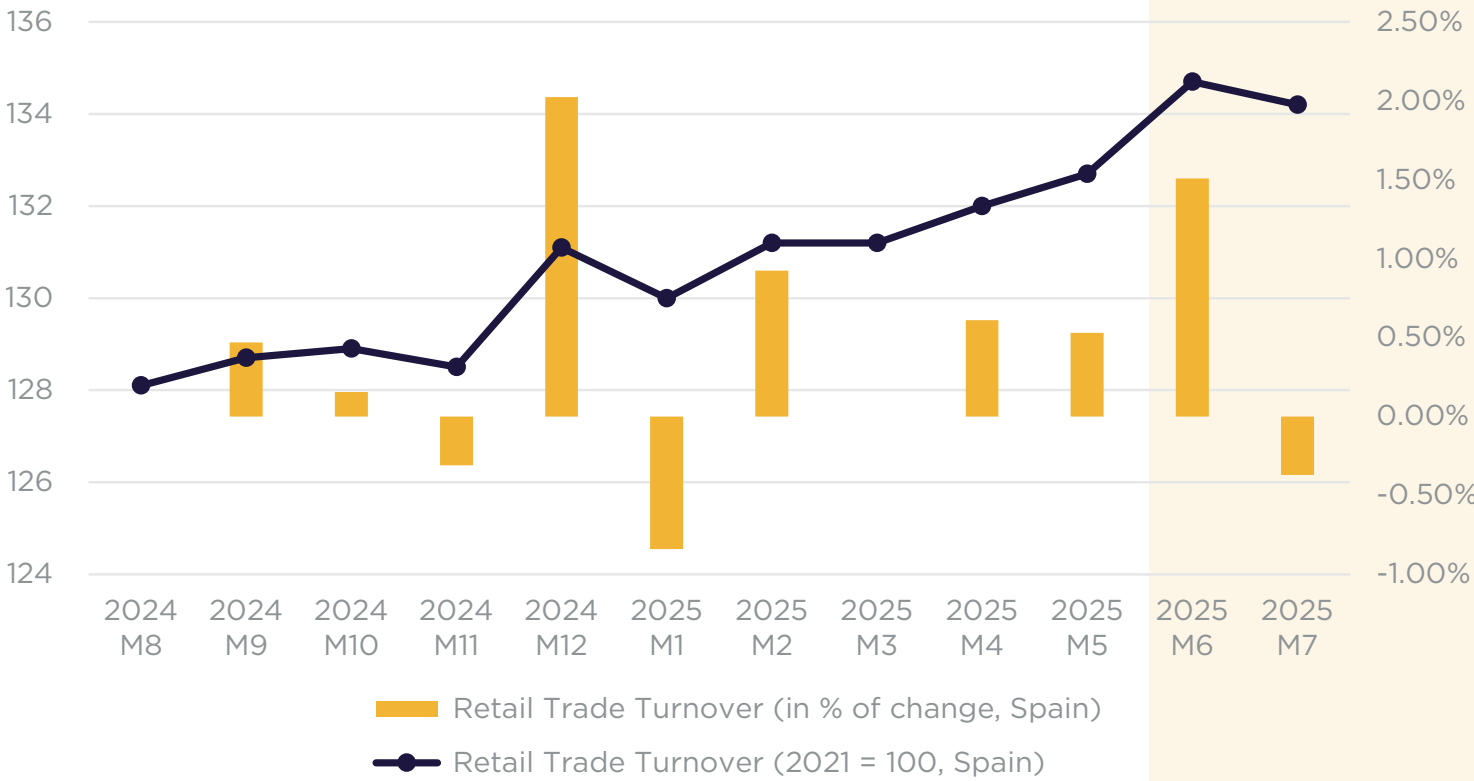
Le **chiffre d'affaires du commerce de détail** en Espagne (hors véhicules à moteur et motocyclistes) a suivi une tendance à la stabilisation entre août 2024 et juillet 2025, passant d'environ 128 points à plus de 134 points (2021 = 100). Après des gains réguliers au premier semestre 2025, les ventes ont de nouveau augmenté en juillet, soutenues par la croissance dans la plupart des grands secteurs. Les contributions les plus importantes sont venues des ventes au détail d'équipements d'information et de communication, des ventes d'équipements ménagers dans les magasins spécialisés et des ventes par correspondance et sur Internet, qui ont contribué à compenser les résultats plus modérés dans d'autres catégories.

Dans l'ensemble, le commerce de détail en Espagne s'est renforcé jusqu'au milieu de l'année 2025, les achats liés à la technologie et les ventes en ligne ayant particulièrement stimulé la croissance.

Selon les résultats de l'enquête Eurostat, les derniers chiffres publiés sur la **confiance des consommateurs** en Espagne montrent une tendance négative mais en légère amélioration. En août 2024, l'indicateur s'établissait à environ -15.2 points, avant de remonter à environ -12.2 points en septembre 2024. En l'absence d'enquêtes plus récentes, il n'est pas possible de confirmer si cette tendance s'est poursuivie, s'est inversée ou s'est stabilisée.

Cushman & Wakefield

Retail Trade Turnover, Spain
(2021 = 100, except motor vehicles and motorcycles)



Marché immobilier du retail

ÉVOLUTION DE L'E-COMMERCE Espagne

En Espagne, l'adoption **des ventes en ligne** a connu une croissance plus dynamique, la part des entreprises proposant la vente en ligne passant de 17.9% en 2015 à un pic de 33.6% en 2023, avant de se stabiliser à un niveau légèrement inférieur, à 32.2% en 2024.

Le **chiffre d'affaires des ventes en ligne** a également progressé de manière régulière, passant de 14,3 % en 2015 à plus de 19% en 2022-2024. Comparée à la France, l'Espagne affiche à la fois une croissance plus soutenue de la participation des entreprises et une progression plus régulière du chiffre d'affaires des ventes en ligne, ce qui témoigne d'une intégration numérique plus rapide des entreprises dans les canaux de vente en ligne.

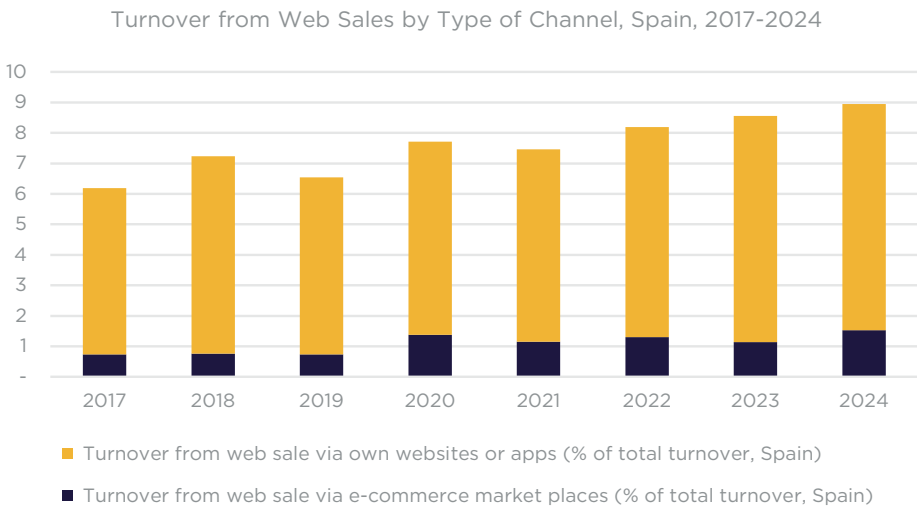
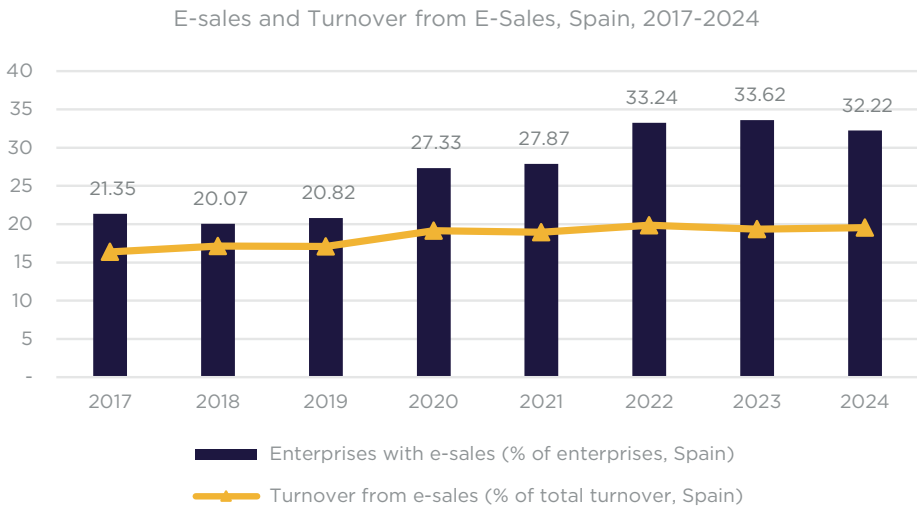
En Espagne, **les propres sites web ou applications** dominant également, mais la différence est que **les places de marché en ligne** contribuent à une part légèrement plus importante par rapport à la Belgique et à la France. Les ventes via les plateformes propres aux entreprises représentaient environ 5.5 à 7% du chiffre d'affaires total en 2017-2019 et ont augmenté depuis, atteignant environ 7.4% en 2024.

Parallèlement, le chiffre d'affaires des places de marché en ligne a toujours joué un rôle plus important que dans les deux autres pays, atteignant environ 1.5% en 2024. Bien que les sites web et les applications propres

Cushman & Wakefield



aux entreprises restent le canal dominant, la contribution plus forte et croissante des places de marché souligne une plus grande dépendance à l'égard des plateformes tierces dans le paysage du e-commerce espagnol.



Source: Eurostat

Marché immobilier du retail



TENDANCES DU TAKE-UP ET DE L'OCCUPATION

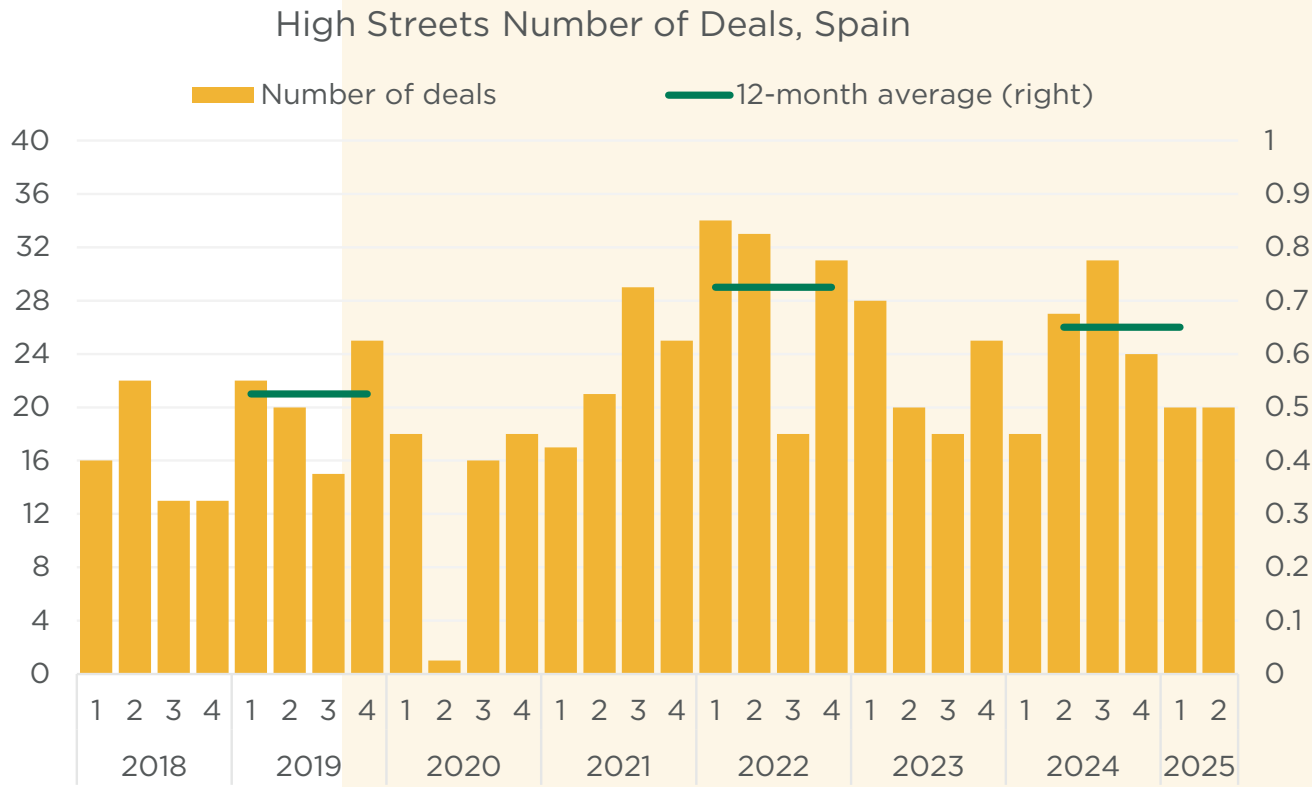
Espagne

Le **marché espagnol de la vente au détail** a continué d'afficher une activité solide au premier semestre 2025. Les centres-villes ('high streets') de Madrid et de Barcelone sont restées particulièrement dynamiques, la prise en occupation se concentrant dans les zones prime et superprime. Au premier trimestre 2025, 20 baux ont été signés, soit une hausse de 11 % par rapport à l'année précédente, tandis que l'activité globale s'est alignée sur la moyenne historique des cinq dernières années.

Le secteur de la mode a continué de dominer la demande, représentant près de la moitié de toutes les transactions, avec une préférence pour les unités entre 300 et 800 m². Cette forte dynamique, associée à la baisse du taux de vacance, a réduit la disponibilité à 2.7% contre 4.1% un an plus tôt, et a exercé une pression à la hausse sur les loyers prime.

Les centres commerciaux et les retail parks ont également enregistré des niveaux de demande soutenus par les stratégies de consolidation des détaillants et la résilience de la consommation dans des secteurs tels que les articles ménagers, l'électronique et la santé ainsi que les articles de beauté. Bien que les ventes et la fréquentation des centres commerciaux aient diminué en mars en raison d'effets calendaires, la demande sous-jacente pour des espaces de qualité est restée stable. La disponibilité limitée a contribué à consolider le taux d'occupation. Les retail parks ont maintenu leur profil défensif, avec un intérêt soutenu des occupants et une absorption stable. Dans l'ensemble, les indicateurs de prise en charge et d'occupation en Espagne soulignent la robustesse du marché de détail, les prime high streets approchant les niveaux de loyer pré-pandémie, tandis que la demande structurelle continue de soutenir les performances des centres commerciaux et des retail parks.

Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield



Marché immobilier du retail

NIVEAUX DE LOYERS PRIME ET ÉVOLUTION SUR 2020-2025

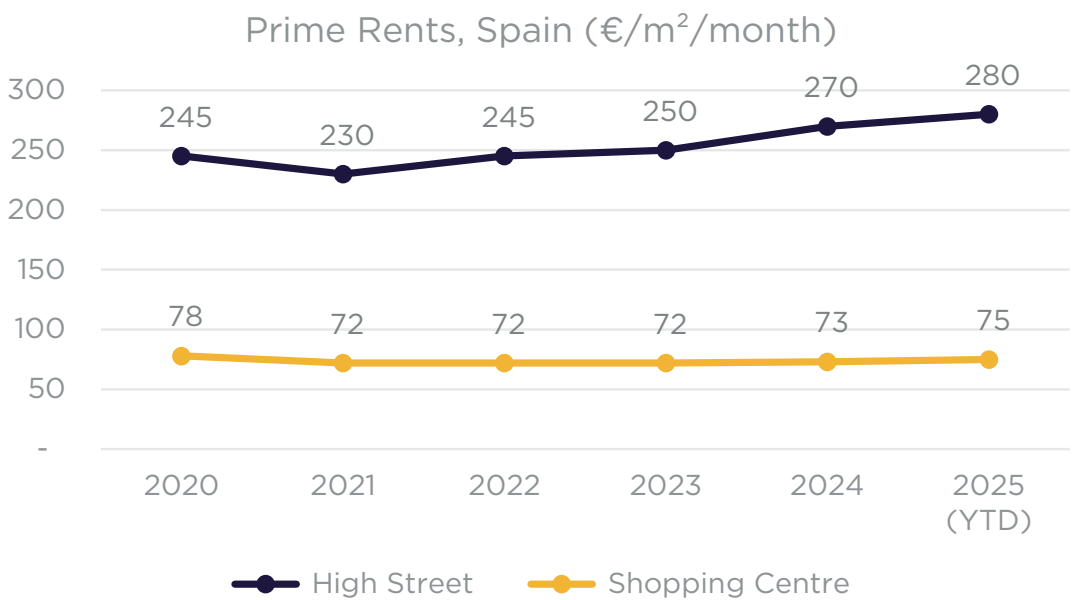
Espagne

Les **loyers prime des commerces** en Espagne ont poursuivi leur trajectoire ascendante au premier semestre 2025, en particulier dans le segment centres-villes. Les valeurs ont atteint 280 €/m²/mois, prolongeant la tendance à la hausse observée depuis 2022 et marquant une augmentation de 10 €/m²/mois depuis la fin de l'année 2024. Cette hausse reflète la baisse de la disponibilité à Madrid et à Barcelone, où le taux de vacance est tombé en dessous de 1%, ainsi que la demande soutenue des marques internationales de mode et de lifestyle. Les loyers des centres commerciaux sont restés relativement stables, s'établissant à 75 €/m²/mois à la mi-2025, après plusieurs années de faible évolution. Si la croissance des loyers est limitée dans ce format, la demande pour les emplacements de premier choix dans les complexes dominants a contribué à consolider les valeurs.

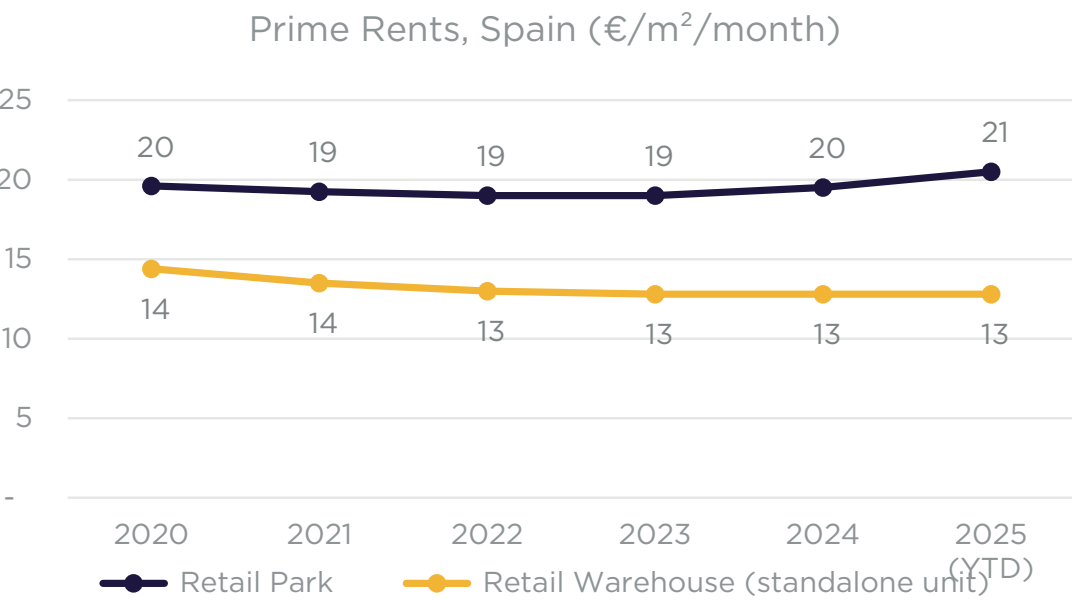
Les retail parks ont également montré des signes de résilience, les loyers prime atteignant 21 €/m²/mois en 2025, soutenus par l'intérêt constant des occupants pour les unités de grande taille et par le positionnement défensif des investisseurs et des détaillants. En revanche, les loyers des commerces de périphérie (unités autonomes) sont restés stables à 13 €/m²/mois depuis 2022, après une baisse progressive par rapport aux niveaux de 2020. Cela reflète un marché des occupants plus polarisé, où seuls les emplacements prime maintiennent des performances stables.

Dans l'ensemble, la dynamique des loyers souligne la vigueur du segment haut de gamme en Espagne. Les centres-villes continuent de stimuler la croissance, tandis que les centres commerciaux et les retail parks se consolident à des niveaux stables et que les commerces de périphérie sont confrontés à des défis structurels persistants.

Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield



Source: Cushman & Wakefield

Marché immobilier du retail

VOLUMES D'INVESTISSEMENT ET TENDANCES DE TRANSACTIONS

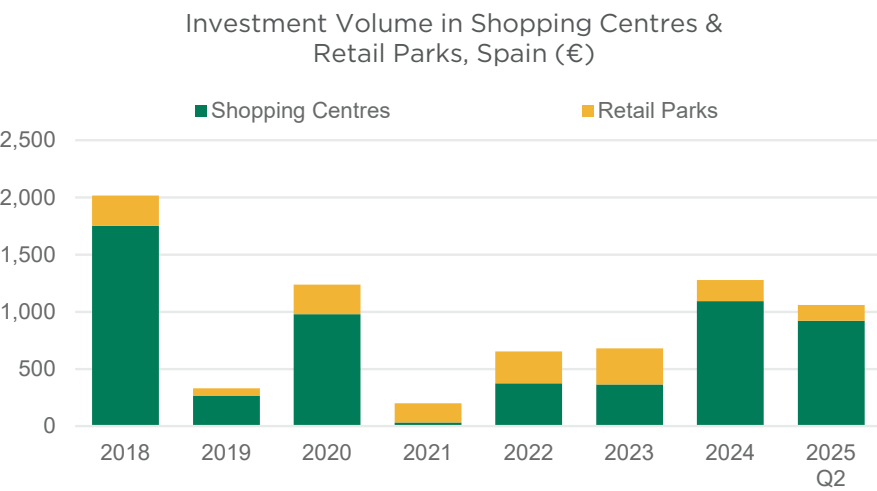
Espagne

Le marché espagnol de l'investissement dans le commerce de détail a maintenu sa forte dynamique en 2025. Au premier trimestre 2025, les volumes d'investissement ont dépassé 800 millions d'euros, soit une hausse de 25% par rapport à l'année précédente, ce qui en fait l'un des premiers trimestres les plus forts de ces dernières années. Les centres commerciaux et les retail parks ont représenté l'essentiel de l'activité, avec 80% du total des investissements dans le commerce de détail au début de l'année 2025. Cette tendance s'inscrit dans la continuité de celle observée en 2024, où ces deux segments représentaient environ 60% des volumes annuels dans le commerce de détail.

Marché immobilier du retail



Au deuxième trimestre 2025, l'activité du marché est restée soutenue, les investisseurs privés jouant un rôle croissant dans les transactions relatives aux centres commerciaux en raison de leur capacité d'adaptation à l'environnement financier. L'accent est resté mis sur les principales destinations commerciales, qui ont bénéficié de la résilience de la demande des consommateurs et de la reprise touristique dans les grandes villes espagnoles. Dans l'ensemble, le premier semestre 2025 confirme la position de l'Espagne comme l'un des marchés d'investissement commercial les plus dynamiques d'Europe du Sud, grâce à la liquidité du segment des centres commerciaux en périphérie et au regain de confiance dans les centres commerciaux prime.



Source: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

ÉVOLUTION DES PRIME YIELDS

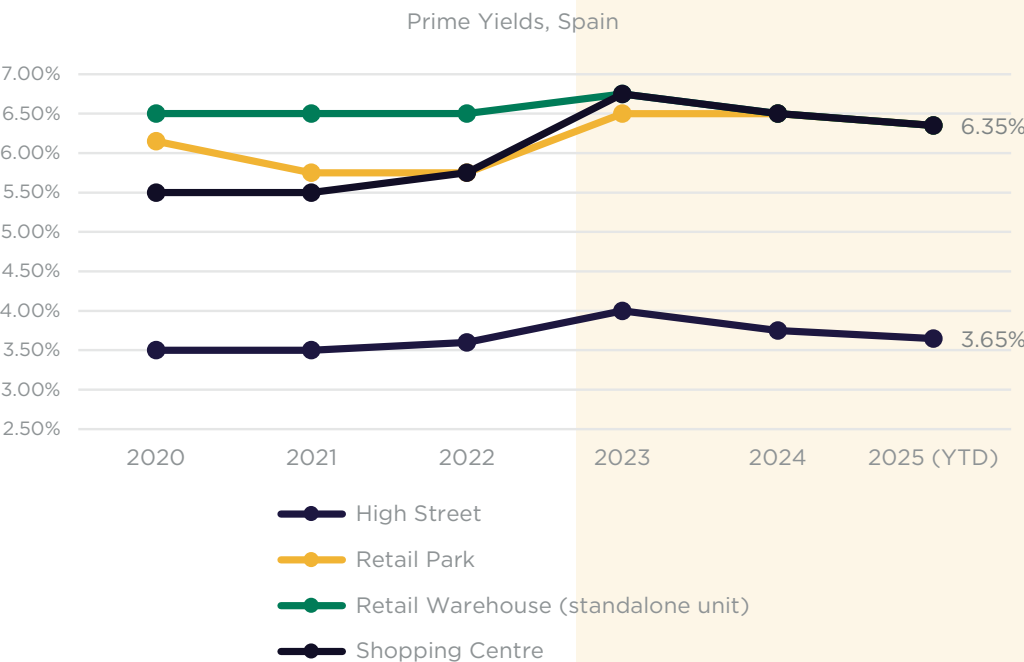
Espagne

On observe une nette **évolution des rendements du retail** entre 2020 et 2023, suivie d'une stabilisation et d'une légère compression en 2025. Les rendements high streets sont passés de 3.5% en 2020 à 4.0% en 2023, avant de redescendre à 3.65% en 2025. Les centres commerciaux ont augmenté de 5.50% en 2020 à 6.75% en 2023, puis ont baissé à 6.35% en 2025. Les retail parks ont suivi une trajectoire similaire, passant de 6.15% en 2020 à 5.75% en 2021, avant de remonter à 6.50% en 2023 et de s'ajuster à 6.35% en 2025. Les commerces de périphérie sont restés les plus stables, se maintenant autour de 6.5% à 6.7% sur l'ensemble de la période.

Ces mouvements reflètent le cycle de réévaluation lié à la hausse des taux d'intérêt en 2022-2023, suivi d'une phase de stabilisation lorsque les conditions monétaires se sont assouplies fin 2024. Les rendements des centres commerciaux et des retail parks ont commencé à se contracter début 2025, sous l'effet du regain d'intérêt des investisseurs pour les formats à grande échelle et résilients. Les actifs situés dans les high streets, soutenus par une forte demande à Madrid et Barcelone, restent le format offrant les rendements les plus serrés.

À l'avenir, les rendements du commerce de détail en Espagne devraient rester stables, avec une compression sélective possible dans les emplacements prime, en

particulier là où le tourisme, l'intégration des loisirs et le repositionnement ESG renforcent les fondamentaux des actifs.



Source: Cushman & Wakefield

Marché immobilier du retail



ANNECHIE N VEULEMANS MRICS

Associate I Research

annechien.veulemans@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles



Portefeuille immobilier

PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ D’ASCENCIO

IMMEUBLES COMMERCIAUX BELGIQUE

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d’occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Aarschot (3200) 21 Liersesteenweg	Cluster	2000		2.955 m²	343	100 %	343	318
Andenne (5300) 135 Avenue Roi Albert	Stand alone (alimentaire)	2000	 — 2024	2.386 m²	202	100 %	202	179
Anderlecht (1070) 700 Chaussée de Ninove	Stand alone	1962		1.061 m²	172	100 %	172	106
Anderlecht (1070) 112-113 Digue du Canal	Stand alone (alimentaire)	2018	 — 2018	1.977 m²	327	100 %	327	257
Auderghem (1160) 1130 Chaussée de Wavre	Stand alone	2006		1.810 m²	306	100 %	306	281
Berchem (2600) 85 Fruithoflaan	Stand alone (alimentaire)	1971		2.685 m²	314	100 %	314	269
Boncelles (4100) 20-24 Route du Condroz	Cluster	1995	 — 2019	3.072 m²	586	100 %	586	469
Boncelles (4100) 114 Rue de Tilff	Cluster	2004		602 m²	150	100 %	150	137
Braine l’Alleud (1420) 15 Place St Sébastien	Stand alone (alimentaire)	1978		1.525 m²	119	100 %	119	114
Bruges (8000) 160 Legeweg	Stand alone	1995	 — 2024  — 2024	999 m²	103	100 %	103	100

* Au 30/09/2025, les sites belges sont détenus par Ascencio SA.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) 93 Rue de la Hestre	Stand alone (alimentaire)	1973		2.237 m²	263	100 %	263	201
Châtelet (6200) 55 Rue de la Station	Stand alone (alimentaire)	1998		2.799 m²	210	100 %	210	210
Châtelineau “Cora” (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Retail park	1990 & 2009	 — 2022-2024	23.248 m²	2.667	100 %	2.667	2.512
			 — 2022					
			 — 2018					
Couillet “Bellefleur” (6010) 329 Chaussée de Philippeville	Retail park	2014 & 2023	 — 2001-2011-2012-2019	26.424 m²	3.484	100 %	3.484	3.230
			 — 2014					
			 — 2013					
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Stand alone (bricolage)	2005	 — 2002-2014	2.495 m²	217	100 %	217	199
Dendermonde (9200) 24 Mechelsesteenweg	Cluster	1983	 — 2022	4.356 m²	428	100 %	428	382
			 — 2020					
Dendermonde (9200) 159 Heirbaan	Stand alone (alimentaire)	1970		3.090 m²	474	100 %	474	201
Frameries (7080) 5 Rue Archimède	Stand alone (alimentaire)	1978		2.180 m²	199	100 %	199	174

* Au 30/09/2025, les sites belges sont détenus par Ascencio SA.

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Gembloux (5030) 28 Avenue de la Faculté d’Agronomie	Cluster	1976	 — 2010  — 2009	2.107 m²	87	50 %	174	174
Gent Dampoort (9000) 20 Pilorijstraat	Stand alone (alimentaire)	1960		3.037 m²	305	100 %	305	252
Genval “Les Papeteries De Genval” (1332) Square des Papeteries	Commerce de pied d’immeuble	2015		10.271 m²	1.904	93 %	2.023	1.755
Gerpinnes (6280) 196 Route de Philippeville	Cluster	1979	 — 2013  — 1990-1997	3.368 m²	371	100 %	371	340
Gerpinnes Bultia (6280) 182-184 Rue Neuve	Cluster	1988	 — 2019-2022	1.509 m²	170	100 %	170	151
Gerpinnes “Shopping Sud” (6280) 138 Route de Philippeville	Retail Park	2000	 — 2024	8.110 m²	435	76 %	561	526
Gilly (6060) Rue des Vallées 7	Stand alone (alimentaire)	1989	 — 2013  — 2013	2.725 m²	316	100 %	316	286
Gozée (6534) 204A Rue de Marchienne	Stand alone (alimentaire)	1977	 — 2024  — 2003	2.431 m²	227	100 %	227	219
Hamme-Mille (1320) 27 Chaussée de Louvain	Cluster	2013 - 2016	 — 2013	3.761 m²	376	100 %	376	364
Hannut (4280) 57 Route de Landen	Cluster	2000		3.440 m²	417	100 %	417	345

* Au 30/09/2025, les sites belges sont détenus par Ascencio SA.

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Hannut “Orchidée Plaza” (4280) 54 Route de Huy	Retail Park	1986	 — 2023  — 2022  — 2021  — 2020	9.563 m²	1.001	100 %	1.001	918
Hannut (4280) 51 Route de Landen	Cluster	2000		599 m²	65	100 %	65	63
Hoboken (2660) 586 Sint Bernardsesteenweg	Stand alone (alimentaire)	1988		5.890 m²	400	100 %	400	389
Huy (4500) 19A Quai d’Arona	Stand alone (bricolage)	2002		1.967 m²	231	100 %	231	187
Jambes (5100) 14 Rue de la Poudrière	Cluster	1986 & 2017	 — 2023	3.480 m²	263	100 %	263	265
Jemeppe-Sur-Sambre (5190) 143 Rue Hittelet	Cluster	2006		1.543 m²	136	100 %	136	152
Jodoigne (1370) 61A Rue du Piétrain	Stand alone (alimentaire)	1987	 — 1997	2.777 m²	0	0 %	153	153
Jumet (6040) 22 Rue de Dampremy	Stand alone (alimentaire)	1975		1.730 m²	186	100 %	186	147
Kortrijk (8500) 50-56 Gentsesteenweg	Stand alone (alimentaire)	1965		2.309 m²	282	100 %	282	231
La Louvière (7100) 5 Avenue de la Wallonie	Stand alone	1991		1.000 m²	114	100 %	114	105
La Louvière “Cora” (7100) 28 Rue de la Franco Belge	Retail Park	1990 & 2014	 — 2016  — 2014	25.858 m²	2.758	90 %	3.033	2.822

* Au 30/09/2025, les sites belges sont détenus par Ascencio SA.

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Laeken (1020) 185-191 Rue Marie-Christine	Commerce de pied d'immeuble	2001		1.638 m²	352	100 %	352	256
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Stand alone (alimentaire)	1976		2.600 m²	157	100 %	157	156
Leuze-en-Hainaut (7900) 1 Avenue de l'Artisanat	Cluster	2006	 — 2007	3.463 m²	330	100 %	330	265
Liège (4000) 2-8 Rue du Laveu	Cluster	1991		2.392 m²	218	100 %	218	179
Loverval (6280) 11 Allée des Sports	Retail Park	2002	 — 2022	5.621 m²	561	100 %	561	487
Marchienne-au-Pont (6030) 3-5 Rue de l'Hôpital	Stand alone (alimentaire)	1976		2.010 m²	186	100 %	186	131
Messancy "Cora" (6780) 220 Route d'Arlon	Retail Park	2001	 — 2023  — 2020	19.444 m²	939	100 %	939	800
Morlanwelz (7140) 19 Rue Pont du Nil	Retail Park	2004	 — 2016	3.956 m²	334	79 %	402	332
Nivelles (1400) 6 Rue du Tienne à Deux Vallées	Stand alone (alimentaire)	1983	 — 1986-1999-2012  — 2024	3.308 m²	308	100 %	308	314
Ottignies (1340) 127 Avenue Provinciale	Stand alone (alimentaire)	1984	 — 2024  — 2022  — 1999-2023	2.797 m²	301	100 %	301	281
Philippeville (5600) 2 Rue de Neuville	Stand alone	2003		1.236 m²	151	100 %	151	136
Philippeville (5600) 47 Rue de France	Stand alone (alimentaire)	1989		1.677 m²	237	100 %	237	201

* Au 30/09/2025, les sites belges sont détenus par Ascencio SA.

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Rocourt “Cora” (4000) 269 Chaussée de Tongres	Stand alone (bricolage)	1990		7.367 m²	1.211	100 %	1.211	910
Saint-Vaast (7100) 99 Rue Albert Dufrane	Stand alone (alimentaire)	1980	 – 1999	2.026 m²	194	100 %	194	172
Schelle (2627) 35 Boomsesteenweg	Stand alone	1993	 – 2015	5.375 m²	685	100 %	685	618
Soignies (7060) 17 Rue du Nouveau Monde	Stand alone (alimentaire)	1975	 – 2024	2.899 m²	285	100 %	285	246
Trazegnies (6183) 76 Rue de Gosselies	Stand alone (alimentaire)	1974	 – 2013  – 1987	2.869 m²	144	100 %	144	201
Tubize (1480) 2 Rue du Pont Demeur	Cluster	2002		3.065 m²	368	100 %	368	297
Turnhout (2300) 38 Korte Gasthuistraat	Stand alone (alimentaire)	1966		2.503 m²	614	100 %	614	288
Uccle “Shopping De Fré” (1180) 82 Avenue de Fré	Galerie commerciale	1970		4.170 m²	199	100 %	199	445
Walcourt (5650) 34 Rue de la Forge	Stand alone (alimentaire)	2004		1.680 m²	181	100 %	181	143
Waremme (4300) 189 Chaussée Romaine	Stand alone (alimentaire)	2003	 – 2024	2.043 m²	174	100 %	174	184
Wavre (1300) 9 Avenue des Princes	Stand alone (alimentaire)	1986	 – 2013	2.358 m²	235	100 %	235	232
TOTAL COMMERCE BELGIQUE				269.873 m²	28.972	96,9 %	29.801	26.466

* Au 30/09/2025, les sites belges sont détenus par Ascencio SA.

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

IMMEUBLES COMMERCIAUX FRANCE

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Aix en Provence (13100) Avenue des Infirmiers Quartier Saint-Jérôme (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1964	 — 2025	3.092 m²	918	100 %	918	771
Annecy (Seynod) (74370) 18, rue Zanaroli (détenu par la SCI Seynod Barral)	Stand alone (alimentaire)	2004	 — 2020	1.388 m²	221	100 %	221	330
Antibes (06160) Avenue Nicolas Ausset (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1976		4.614 m²	1.085	100 %	1.085	902
Bourgoin Jallieu (38300) Rue Edouard Branly (détenu par la SCI La Pierre de l’Isle)	Cluster	1975	 — 2025	4.978 m²	463	90 %	509	479
Brives Charensac (43700) 127, Avenue Charles Dupuy (détenu par la SCI Candice Brives)	Stand alone (alimentaire)	2006	 — 2025	2.296 m²	309	100 %	309	373
Chalon sur Saône “Les Portes du Sud” (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retail Park	2010 & 2021	 — 2013-2021  — 2020	13.179 m²	1.766	98 %	1.796	1.625
Chanas (38150) Route de Lyon - ZAC du Parc du Soleil (détenu par la SCI du Rond Point)	Stand alone	1997	 — 2025  — 2025	1.720 m²	222	100 %	222	198
Chasse-sur-Rhône (38670) Rond Point des Charneveaux Rue Pasteur (détenu par la SCI du Rond Point)	Stand alone (alimentaire)	2002 & 2011	 — 2011	2.012 m²	342	100 %	342	357

* Au 30/09/2025, les sites français sont détenus par la succursale française ou par ses filiales détenues à 100 %.

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

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Choisey (39100) 3, rue des Guyonnes - ZAC du Paradis (détenu par la SCI Seynod Barral)	Stand alone (alimentaire)	2005		2.123 m²	390	100 %	390	345
Civrieux d’Azergues (Lozanne) (69380) Chemin du Vavre, Route de Lyon (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	Stand alone (alimentaire)	2010		2.080 m²	279	100 %	279	255
Clermont Ferrand (63000) 10, Boulevard Saint Jean (détenu par la SCI Clermont Saint Jean)	Stand alone (alimentaire)	2006		2.146 m²	365	100 %	365	352
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	Cluster	2008		13.471 m²	1.631	100 %	1.631	1.368
Crèches-sur-Saône “Parc des Bouchardes” (71680) Lieudit Les Bouchardes (détenu par la succursale française)	Retail Park	2009		11.614 m²	1.243	86 %	1.436	1.382
Crèches-sur-Saône “Parc des Bouchardes” (71680) Lieudit Les Bouchardes (détenu par la SCI Les Halles de Crèches)	Stand alone (alimentaire)	2009		1.963 m²	0	0 %	202	202
Echirolles (38130) 13, Avenue de Grugliasco (détenu par la SCI Echirolles Grugliasco)	Stand alone (alimentaire)	2006	 — 2025	2.366 m²	375	93 %	401	361
Essey-lès-Nancy (54270) Rue Catherine Sauvage (détenu par la SCI ZTF Essey les Nancy)	Stand alone (alimentaire)	2007		2.043 m²	272	100 %	272	256
Guyancourt (78280) 5-7, Route de Dampierre et 5, rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	Stand alone (alimentaire)	2015	 — 2024	2.348 m²	719	100 %	719	712

* Au 30/09/2025, les sites français sont détenus par la succursale française ou par ses filiales détenues à 100 %.

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



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Houdemont (54180) 6, Avenue des Erables (détenu par la succursale française)	Stand alone	2014		7.000 m²	808	100 %	808	713
Isle d’Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l’Isle)	Stand alone (alimentaire)	2006	 — 2025	1.713 m²	299	100 %	299	327
Isle d’Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l’Isle)	Cluster	2013	 — 2025	1.050 m²	178	100 %	178	169
Le Cannet (06110) 17-21, Boulevard Jean Moulin (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	Stand alone (alimentaire)	2007		1.961 m²	325	100 %	325	351
Le Creusot (71200) 83, Avenue de la République (détenu par la SCI Harfleur 2005)	Stand alone (alimentaire)	2006		2.169 m²	256	100 %	256	245
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Cote)	Stand alone (alimentaire)	2010	 — 2024	2.081 m²	322	100 %	322	275
Marseille Delprat (13013) Boulevard Marcel Delprat (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1996		5.496 m²	1.901	100 %	1.901	1.304
Mouans Sartoux (06 370) 1006, Chemin des Gourettes (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	1986		5.128 m²	1.057	100 %	1.057	844
Nîmes (30000) 1245, Route de Saint Gilles (détenu par la SCI du Mas des Abeilles)	Stand alone (alimentaire)	2003 & 2011	 — 2019	2.075 m²	327	100 %	327	350
Rots “Parc des Drapeaux” (14980) Avenue des Drapeaux (détenu par la succursale française)	Retail Park	2011, 2013 & 2016	 — 2015	24.004 m²	3.254	100 %	3.254	3.142

* Au 30/09/2025, les sites français sont détenus par la succursale française ou par ses filiales détenues à 100 %.

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



ECLAIRAGE
LED



RÉNOVATION
TOITURE



RÉNOVATION
FAÇADE



PANNEAUX
PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES
DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION
UNITÉ(S)
EXISTANTE(S)

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Saint-Aunès “Parc des Cyprès” (34130) Parc d’activités Saint Antoine (détenu par la SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retail Park	2012	 — 2023	9.753 m²	1.512	100 %	1.512	1.455
Seyssins (38180) 2, Rue Henri Dunant (détenu par la SCI Kevin)	Stand alone (alimentaire)	1992	 — 2025  — 2019	1.702 m²	237	100 %	237	344
Teste de Buch (33260) 11, Avenue de Binghampton (détenu par la SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Stand alone (alimentaire)	1997	 — 2015	2.455 m²	388	100 %	388	383
Viriat (01440) 44, Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	Stand alone (alimentaire)	2009		1.866 m²	212	100 %	212	211
Le Rouret (06650) Route de Nice (détenu par la succursale française)	Stand alone (alimentaire)	2011		5.327 m²	629	100 %	629	514
TOTAL COMMERCE FRANCE				147.212 m²	22.306	97,6 %	22.803,94	20.897,61

* Au 30/09/2025, les sites français sont détenus par la succursale française ou par ses filiales détenues à 100 %.

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

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

IMMEUBLES COMMERCIAUX ESPAGNE

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi 6-8, C/Hortells	Cluster	2003	 — 2025	3.479 m²	718	100 %	718	699
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark 2, Plaza del Comercio	Cluster	2002	 — 2024	3.683 m²	831	100 %	831	768
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Km. 345 Carretera N-III	Cluster	2005		5.091 m²	538	100 %	538	460
TOTAL COMMERCE ES ESPAGNE				12.253 m²	2.088	100 %	2.088	1.928

* Au 30/09/2025, tous les sites espagnols sont détenus par Ascencio Iberia SAU, filiale à 100 % de Ascencio SA.

 ECLAIRAGE LED

 RÉNOVATION TOITURE

 RÉNOVATION FAÇADE

 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

 BORNES DE RECHARGE

 RECONSTRUCTION

 EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

IMMEUBLES NON-COMMERCIAUX

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur locative totale estimée (VLE) (000 EUR)
Hannut (4280) Route de Huy 54	Apparte-ments	1986		324 m²	23	100 %	23	22
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Bureaux vacants	1983	 — 2024	375 m²	0	0 %	0	0
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Bâtiments semi-industriels et bureaux	1992	 — 2024  — 2022	7.906 m²	438	85 %	519	555
TOTAL AUTRES BELGIQUE				8.605 m²	460	85,9 %	542	577

TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER				437.943 m²	53.826 €	97,2 %	55.234	49.868
-------------------------------	--	--	--	------------	----------	--------	--------	--------

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

- Le retail park de Châtelineau (BE). Les locataires principaux sont Pizza Hut, Decathlon, Brico Plan It, Tournesol.
- Le retail park de La Louvière (BE). Les locataires principaux sont Brico Plan It, Sportsdirect.com, Auto5, Trafic.
- Le retail park de Couillet Bellefleur (BE). Les locataires principaux sont Intermarché, Extra, Point Carré, Action.
- Le retail park de Caen (FR). Les locataires principaux sont Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, La Foir’Fouille, Gémo.

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

* Au 30/09/2025, les sites belges sont détenus par Ascencio SA.



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXTENSION UNITÉ(S) EXISTANTE(S)

VALEUR ASSURÉE

Conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées (SIR), la Société et ses filiales souscrivent pour l’ensemble de leurs immeubles, sous réserve des précisions ci-après, une couverture d’assurance adaptée aux standards du marché. Au 30 septembre 2025, la valeur assurée représente 80 % de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Afin de limiter le risque de recours et de bénéficier de conditions tarifaires avantageuses, le bail type prévoit que le contrat d’assurance est souscrit par le bailleur avec clause mutuelle d’abandon de recours ; les primes et franchises correspondantes sont en majorité refacturées au preneur.

En Belgique et en Espagne, les immeubles assurés directement par Ascencio via une convention-cadre le sont sur la base de la valeur de reconstruction à neuf, indexée chaque année selon l’indice ABEX. Ces valeurs sont communiquées chaque année par Ascencio à son assureur. Une partie du portefeuille belge est toutefois assurée directement par les détenteurs de droits réels (emphytéose, usufruit) ou par la copropriété lorsqu’il s’agit d’immeubles en copropriété.

En France, les biens assurés directement par Ascencio via une convention-cadre, par certains locataires ou par la copropriété, sont couverts sur la base de la valeur de reconstruction à neuf déterminée par expertise et actualisée selon les coûts réels après sinistre.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque sous-portefeuille immobilier, les valeurs d’acquisition initiales, les valeurs assurées et les justes valeurs.

Aux fins d’établir le tableau ci-dessous, les valeurs assurées relatives aux actifs situés en France ont été estimées par Ascencio. Lorsque les polices d’assurance sont souscrites par des tiers (copropriétés, locataires, emphytéote etc.), Ascencio a sollicité ces derniers afin d’obtenir confirmation des montants assurés. Les chiffres repris reflètent les informations communiquées. En l’absence de retour des tiers, les valeurs ont été déterminées sur base d’une estimation interne d’Ascencio.

	Valeur d'acquisition (000 EUR)	Valeur assurée (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)
Belgique	336.021	314.092	406.405
France	285.297	263.983	304.410
Espagne	28.238	13.208	31.600
TOTAL	649.556	591.283	742.415

GESTION OPÉRATIONNELLE

La Société développe et gère son portefeuille immobilier actif-ment.

À cet effet, Ascencio dispose d'une équipe de 22 personnes dont les 2/3 se consacrent à l'activité opérationnelle d'Ascencio.

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

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

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

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

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

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

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

Les missions confiées consistent selon les cas en :

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

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

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la Belgique sont :

- La société CEUSTERS DC (Devimo-Consult en abrégé), société anonyme dont le siège social est situé à Antwerpen (2600), Uitbreidingstraat 72 Boîte 2, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0423.855.455 ;
- Jacques Berns, personne physique, dont les bureaux sont sis à Messancy (6780), Rue du Dolberg 15, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0724.427.474.

En Belgique, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 45,9 KEUR TVAC pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2025.

Les gestionnaires externes d'Ascencio pour la France sont:

- La société TERRANAE, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), place de la Défense 12, immatriculée sous le numéro 478.511.124 RCS de Nanterre;
- La société GOUNY & STARKLEY, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Opéra - 63 boulevard Haussmann 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 520.807.397 RCS de Paris;
- La société SUDECO, société par actions simplifiées dont le siège social est situé à Saint-Etienne (42000) Esplanade de France, 2 rue Constant Milleret, immatriculée sous le numéro 348.877.044 de Saint-Etienne.

En France, la rémunération des gestionnaires externes est en partie proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'élève pour la partie non refacturable aux locataires à 87,6 KEUR HTVA pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2025.

Le gestionnaire externe d'Ascencio pour l'Espagne est:

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

En Espagne, la rémunération des gestionnaires externes s'élève à 13,1KEUR HTVA pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2025 dont 4,4 KEUR n'est pas refacturable aux locataires.

BAIL COMMERCIAL TYPE

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

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

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

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

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

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

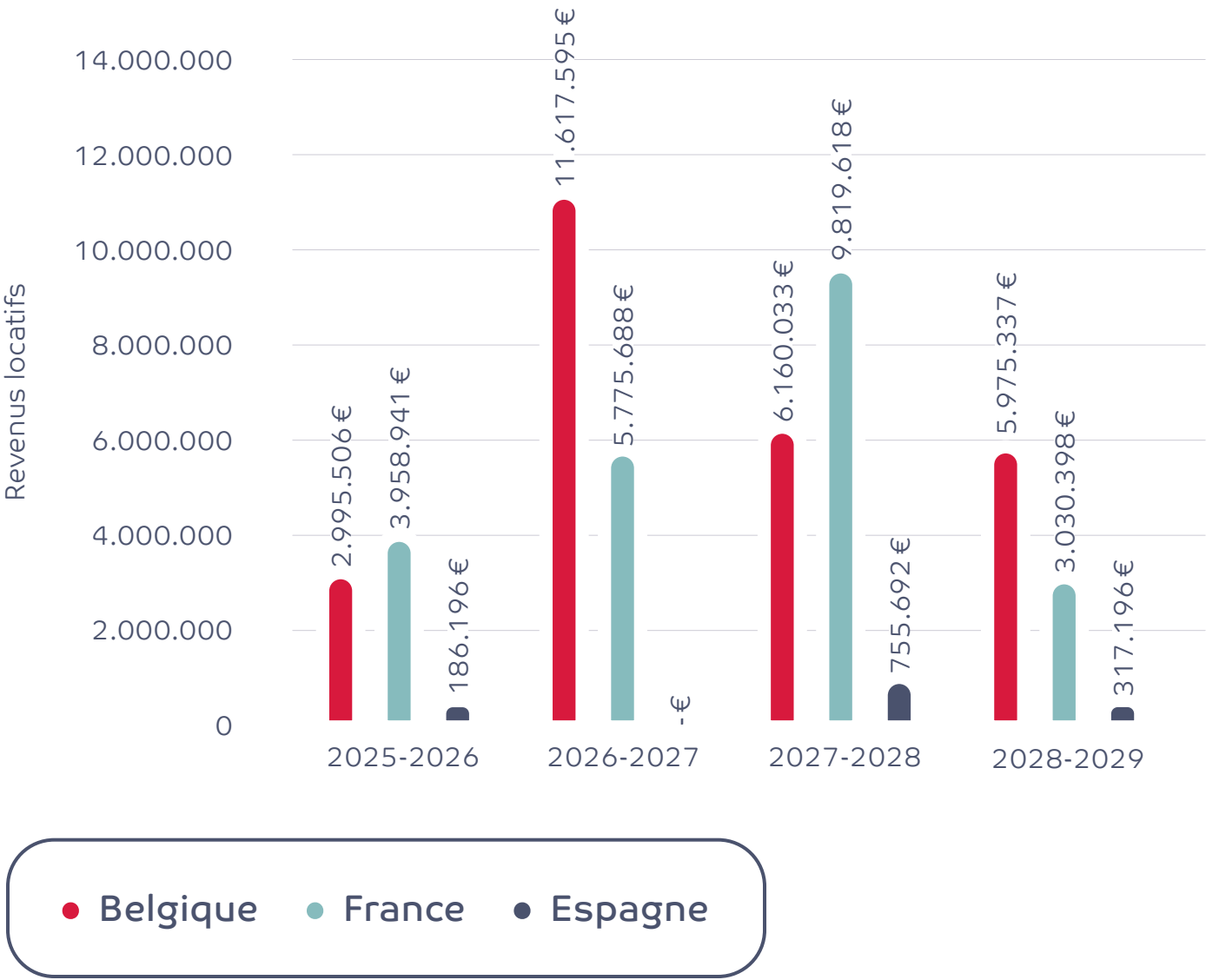


VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

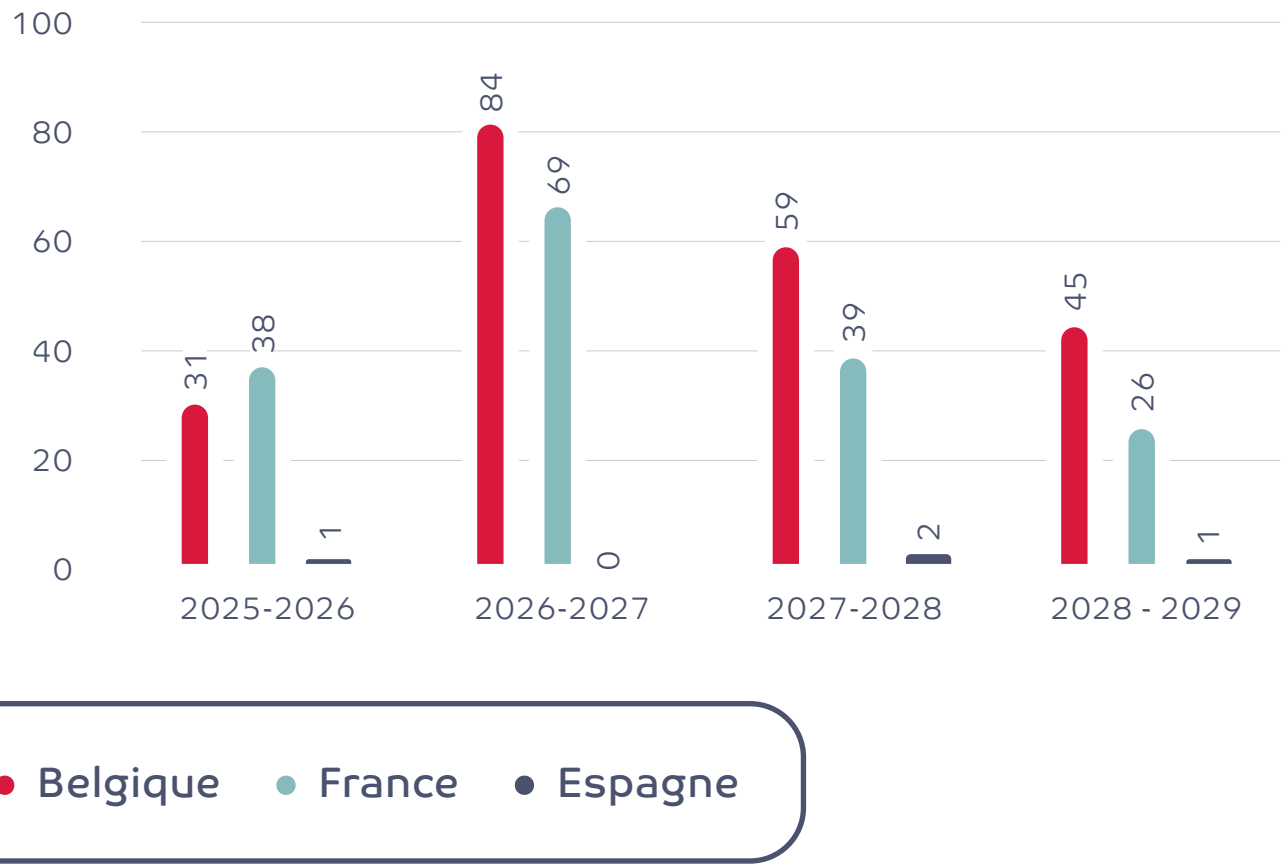
La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants sur base de leur connaissance du marché de l’immobilier en tenant compte de différents facteurs comme la localisation, la durée des baux, la qualité de l’immeuble et les conditions de marché.

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

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



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



DURÉE MOYENNE DES BAUX PAR PAYS

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

En nombre d'années	WALB	En nombre d'années	WALT
Belgique:	2,83	Belgique:	9,10
France:	2,42	France:	4,20
Espagne:	7,71	Espagne:	19,23
TOTAL	2,85	TOTAL	7.46

Rapport des experts

Bruxelles, le 30 septembre 2025

Cher Monsieur, Chère Madame,

Conformément à l’article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle, CBRE ainsi qu’à Cushman & Wakefield d’expertiser les immeubles situés en Belgique, en France et en Espagne qui font partie de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l’usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Ascencio en ce qui concerne l’état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d’évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus d’Ascencio, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant l’acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles ont été visités par les experts. Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou encore Microsoft Excel.

La valeur d’investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l’expertise, avant déduction des frais d’acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté deux méthodes : la méthode de "Term and Reversion" et la méthode "Hardcore". De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

Selon la méthode de "Term and Reversion", la capitalisation des revenus prend d’abord en compte le revenu actuel jusqu’à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode "Hardcore", la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, de la vacance locative, etc.

Le rendement, utilisé dans les deux méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (future vacance locative, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.). Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions jugées comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leurs départements d’investissements.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovation importantes, coûts non récupérables, etc.). Concernant la question de la durabilité des bâtiments, l’existence d’une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l’objet d’une observation, d’une enquête et d’un débat permanents sur le marché. Des données de marché appropriées doivent encore être établies pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments. Cette évolution est suivie de près par les experts.

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la **valeur d’investissement arrondie** du patrimoine immobilier d’Ascencio au 30 septembre 2025 s’élève à :

775.846.000 EUR
(Sept cent septante-cinq millions huit cent quarante-six mille euros)

La vente d’un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d’acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n’est connu qu’une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu’experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que, sur la base d’un échantillon représentatif de biens situés sur le marché belge, il ressort que le coût moyen des transactions s’élevait à 2,5 % pour la vente d’immeubles dont la valeur dépassait 2.500 000 EUR.

Ainsi, pour les bâtiments d’une valeur supérieure à 2.500.000 EUR, nous appliquerons des frais d’acquisition de 2,5 % entre la valeur d’investissement et la juste valeur ("fair value") telle que définie par la norme comptable internationale IAS 40. Ce pourcentage pourra, si nécessaire, être révisé périodiquement par tranches de 0,5 %, dans la mesure où une telle variation est constatée sur le marché institutionnel.

Pour les immeubles d’une valeur inférieure à 2.500.000 EUR, ce sont les droits d’enregistrement régionaux qui s’appliquent entre la juste valeur et la valeur d’investissement. Toutefois, certains de ces actifs au sein du portefeuille d’Ascencio peuvent être considérés comme appartenant à des clusters d’investissement cohérents, dont la valeur groupée dépasse le seuil des

2.500.000 EUR. La qualification d’un groupe d’actifs en un cluster est définie selon la probabilité qu’un investisseur les acquière ensemble plutôt que séparément. Les critères de regroupement peuvent être géographiques (actifs localisés les uns à côté des autres) et sectoriels (typiquement les sites hébergeant des super-marchés, qui constituent une classe d’actifs propice aux "package deals"). Sur base de discussions avec Ascencio, nous appliquons à ces actifs les frais de transaction à 2,5 %.

En France, le taux de mutation est généralement de 1,8 % quand l’immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9 % et 7,5 %, selon les départements, dans tous les autres cas. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles français.



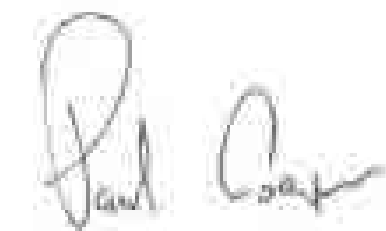
Emeric Inghels MRICS*
Partner
Cushman & Wakefield
Belgium
*Calibri Srl



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle
Belgium



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



Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle
France



Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium



Jean-Philippe Carmarans MRICS
Président Directeur Général
Cushman & Wakefield
France



Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE France

En Espagne, le taux de mutation est généralement compris entre 0,5 % et 1,5 % en fonction de sa localisation. Ce sont bien ces taux, augmentés des frais de transaction, qui ont respectivement été pris en compte pour établir la juste valeur des immeubles espagnols.

Sur la base de ces éléments, nous confirmons que la **juste valeur arrondie** du patrimoine immobilier d’Ascencio au 30 septembre 2025 s’élève à

742.415.000 EUR
(Sept cent quarante-deux millions quatre cent quinze mille euros)

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

OPINION DE
CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield estime, pour la part de patrimoine immobilier d’Ascencio qu’elle évalue au 30 septembre 2025, la valeur d’investissement à 254.427.072 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 242.505.279 EUR.



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



Jean-Philippe Carmarans MRICS
Président Directeur Général
Cushman & Wakefield
France



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

OPINION DE
JONES LANG LASALLE

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier d’Ascencio qu’elle évalue au 30 septembre 2025, la valeur d’investissement à 193.344.513 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 183.261.321 EUR.



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle
Belgium



Paul Cooper
Director
Jones Lang LaSalle
France

OPINION DE
CBRE

CBRE estime, pour la part de patrimoine immobilier d’Ascencio qu’elle évalue au 30 septembre 2025, la valeur d’investissement à 328.074.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 316.648.000 EUR.



Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium



Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE France

e. Rapport ESG

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

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

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

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

Néanmoins, Ascencio intègre déjà les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies dans sa stratégie ESG et adhère aux *Sustainable Best Practices Recommendations* de l'EPRA (sBPR) pour renforcer ses pratiques durables et sa contribution aux enjeux globaux de développement durable. Dans ce même cadre, Ascencio a fait un exercice de double matérialité et un premier bilan carbone - voir plus loin dans ce rapport.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES NATIONS UNIES*

1

PAS DE PAUVRETÉ

2

FAIM "ZÉRO"

3

BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

4

ÉDUCATION DE QUALITÉ

5

ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES

6

EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT

7

ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE

8

TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

9

INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE

10

INÉGALITÉS RÉDUITES

11

VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES

12

CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

13

MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

14

VIE AQUATIQUE

15

VIE TERRESTRE

16

PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES

17

PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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



Lutte contre la faim

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



Accès à la santé

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



Accès à une éducation de qualité

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



Recours aux énergies renouvelables

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



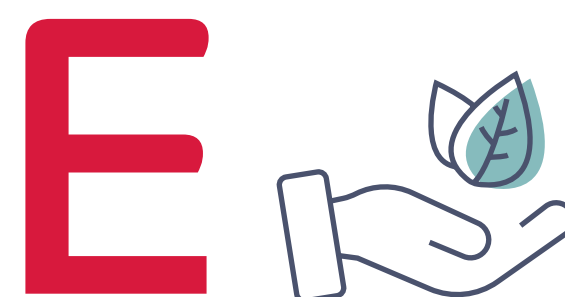
Consommation responsable

Établir des modes de consommation et de production durables.



Lutte contre le changement climatique

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



- LABÉLISATION
- CRITÈRES DÉCISIONNELS
- BASE DE DONNÉES & PLATEFORME DE GESTION
- OPTIMISATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
- PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
- BORNES DE RECHARGE
- CHARTES FOURNISSEURS & LOCATAIRES
- BILAN CARBONE
- ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ



STRATÉGIE ESG D'ASCENCIO



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



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

E



Volet environnemental

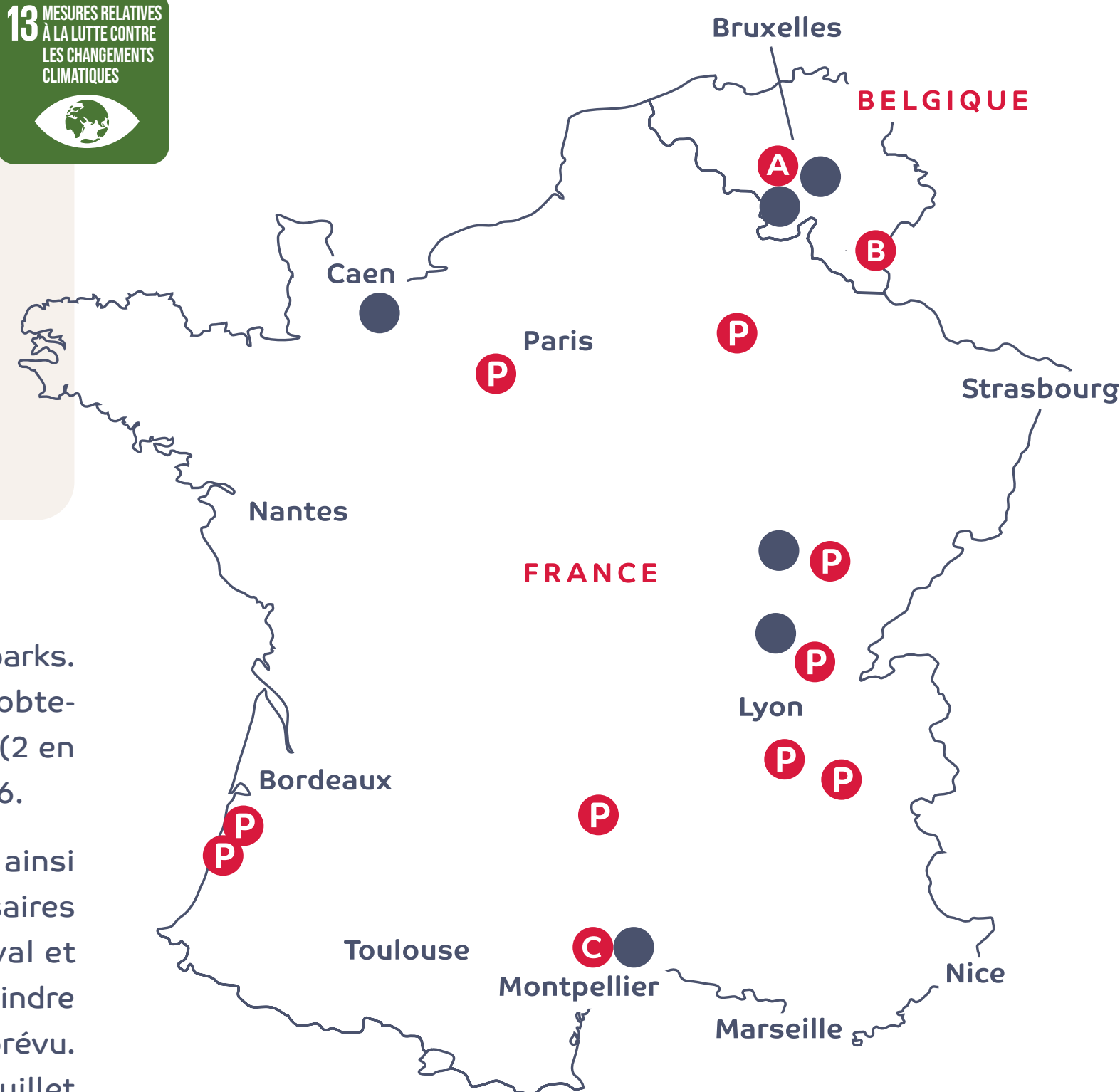


1. LABÉLISATION

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

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a entamé les travaux ainsi que les études (biodiversité, risques d'inondations...) nécessaires à l'obtention de ce label au sein des retail parks de Genval et Couillet en Belgique. Plusieurs éléments nécessaires pour atteindre le niveau *Very Good* se sont avérés plus chronophages que prévu. Ce fut notamment le cas pour le retail park Bellefleur à Couillet où l'installation de bornes de recharge est suspendue, faute de disponibilité de puissance électrique sur le réseau de distribution. Des discussions sont en cours avec le gestionnaire de réseau pour trouver une solution à cette problématique. La Société espère pouvoir finaliser les travaux au cours du prochain exercice. Sur ce même site, une commande a toutefois été confirmée pour l'installation d'environ 7.000 m² de panneaux photovoltaïques. L'installation est prévue pour le printemps 2026. Pour la France, la pré-analyse BREEAM du retail park Le Parc des Drapeaux à Caen a été finalisée et Ascencio met actuellement en œuvre les études et travaux demandés dans cette pré-étude. La labélisation officielle du retail park est prévue pour l'exercice 2026-2027.

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



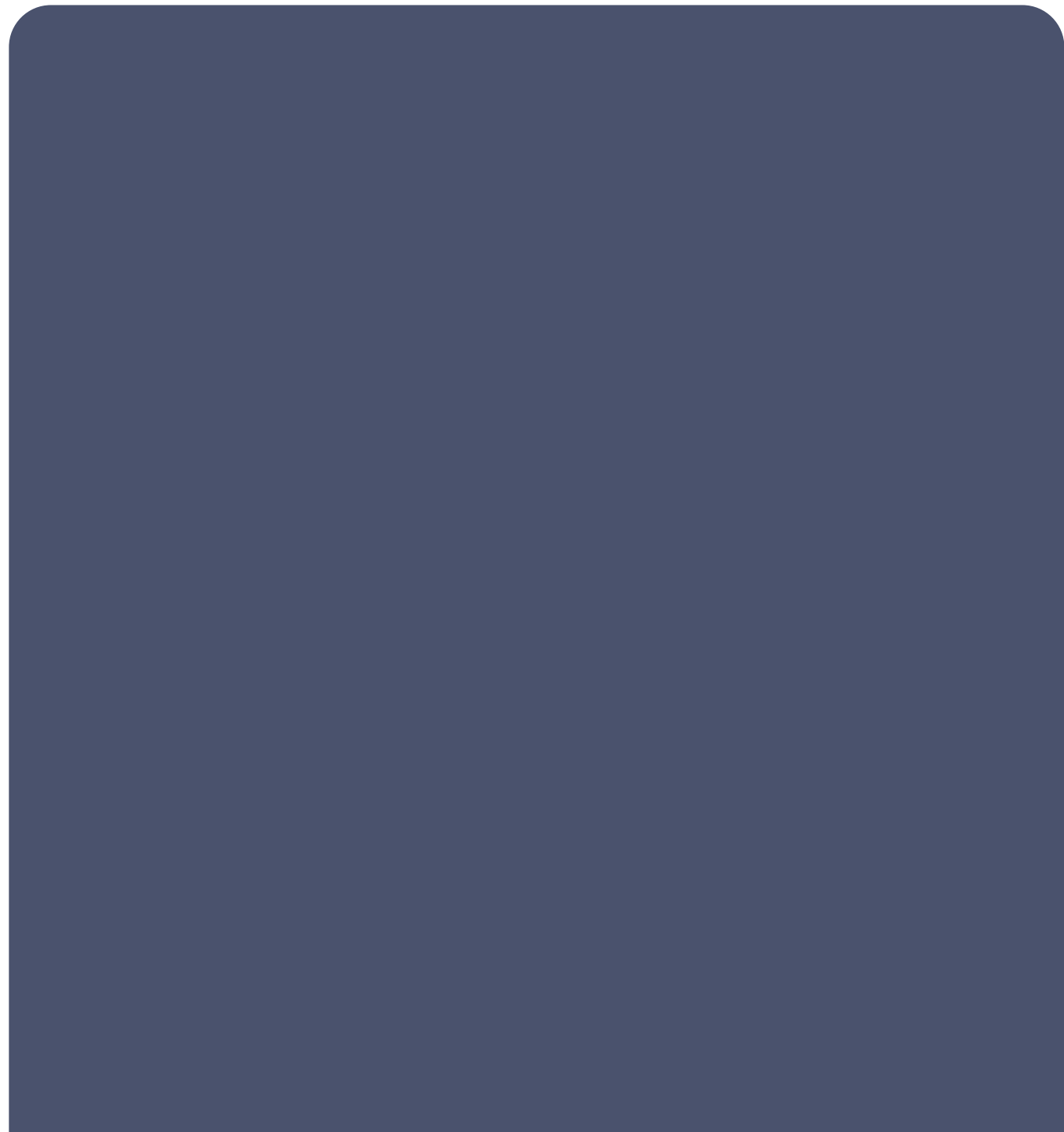
BREEAM *in use* est une norme de durabilité qui s'applique aux bâtiments existants. Les objectifs derrière l'obtention d'une telle labélisation sont multiples : s'inscrire dans une démarche de développement durable, réduire les coûts de fonctionnement, fidéliser les clients *retailers* d'Ascencio, valoriser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

2. CRITÈRES DÉCISIONNELS

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

3. BASE DE DONNÉES & PLATEFORME DE GESTION

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



Il est à noter que, pour l'exercice écoulé, le timing de récolte de données a été modifié. En effet, Ascencio est passée d'un reporting basé sur une année calendrier, à un reporting basé sur un exercice comptable (1/10 au 30/9). Ce décalage a été opéré pour que le timing du reporting des consommations énergétiques soit aligné au reporting financier de la Société.

Par rapport à l'année précédente, le taux de couverture des consommations énergétiques a légèrement baissé. Cette baisse est principalement due à la diminution des données de consommation transmises par les retailers d'Ascencio lesquels semblent moins enthousiastes à transmettre les informations demandées, par faute de temps ou de revue de leurs priorités dans le marché économique plus complexe que nous avons connu cette année.

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

Le relevé systématique de ces mesures, puis l'analyse de celles-ci, permettent à la Société de disposer d'une vue plus objective sur la performance énergétique de ses immeubles. Cet audit complet et le suivi dans le temps de ces données permettront à Ascencio (i) d'établir un plan d'action global visant à réduire à terme l'empreinte carbone de son portefeuille tout en priorisant ses investissements et (ii) de produire les rapports nécessaires illustrant les progrès réalisés en matière de performance environnementale.

Pour les années à venir et dès le prochain exercice, Ascencio a décidé d'internaliser le suivi des consommations énergétiques de son portefeuille, grâce à l'expérience acquise au cours des exercices précédents; l'objectif de la Société étant d'être plus indépendante dans cette matière.

L'application utilisée par Ascencio pour l'analyse des mesures ESG a permis d'identifier les interventions à prioriser au sein du portefeuille d'immeubles de la Société, sachant que, vu des types d'immeubles qui sont de construction assez simples, les interventions envisageables par Ascencio ont été bien identifiées et sont assez limitées.

Ascencio poursuit ses efforts pour mettre en œuvre ces interventions au sein de ses immeubles.

4. OPTIMISATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Ascencio s'engage, pour tous ses projets de rénovation et extension, à optimiser la consommation d'énergie des bâtiments visés, en ligne avec sa stratégie ESG et les obligations légales en la matière. Sur l'exercice 2024/2025, Ascencio a rénové plus de 12.000 m² de toitures tant en Belgique (Hannut - 1.000 m², Gand - 3.000 m² et Châtelet - 900 m²) qu'en France (Chanas - 1.700 m²) et en Espagne (Barcelone - 1.800 m² et Valence - 3.800 m² en finalisation). En plus du remplacement de la membrane d'étanchéité, les travaux ont permis d'améliorer le niveau d'isolation thermique de ces toitures, réduisant les coûts énergétiques (chauffage / refroidissement) des retailers concernés.

Par ailleurs, dans le cadre de la rénovation des bureaux de son siège social, Ascencio a non seulement rénové la toiture de son bâtiment mais aussi remplacé tout le système HVAC par un système de pompes à chaleur hybrides combiné avec une ventilation mécanique à récupération de chaleur.

5. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

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

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

Plus concrètement, au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a conclu un accord cadre avec un partenaire pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de certains de ses bâtiments en Belgique avec pour objectif que l'électricité soit utilisée localement par les retailers d'Ascencio. Il s'agit d'un accord tripartite dans lequel Ascencio investit dans l'achat et l'installation de panneaux photovoltaïques et le partenaire conclut un contrat de fourniture d'électricité avec les retailers. Une première installation test de près de 750 m² a été réalisée pour un retailer à Ottignies.

Le déploiement "en masse" est récemment devenu plus facile grâce à une diminution supplémentaire des prix d'achat des panneaux photovoltaïques. Grâce à cela une installation a été commandée pour une surface de 4.250 m² soit plus de 1.700 panneaux représentant une puissance électrique crête de 1.065 kWc. L'installation est prévue au printemps 2026. D'autres surfaces sont en négociation finale.

En France, Ascencio a opté pour l'installation d'ombrières sur les parkings de l'ensemble de son portefeuille en concluant un partenariat avec un tiers investisseur. Le modèle mis en place devrait permettre, pour grande partie, une autoconsommation de l'électricité produite par les ombrières sur site au profit des retailers concernés. Quatre projets dans un format de tiers investisseur ont été commandés auprès de 2 partenaires. Il s'agit des sites de Caen, Crêches-sur-Saône, Teste de Buch et Saint-Aunès. Au total, ce sont près de 17.500 m² de panneaux photovoltaïques qui seront installés sur ombrières, représentant une puissance crête totale d'environ 4,34 MWc.



Ottignies (BE)

C

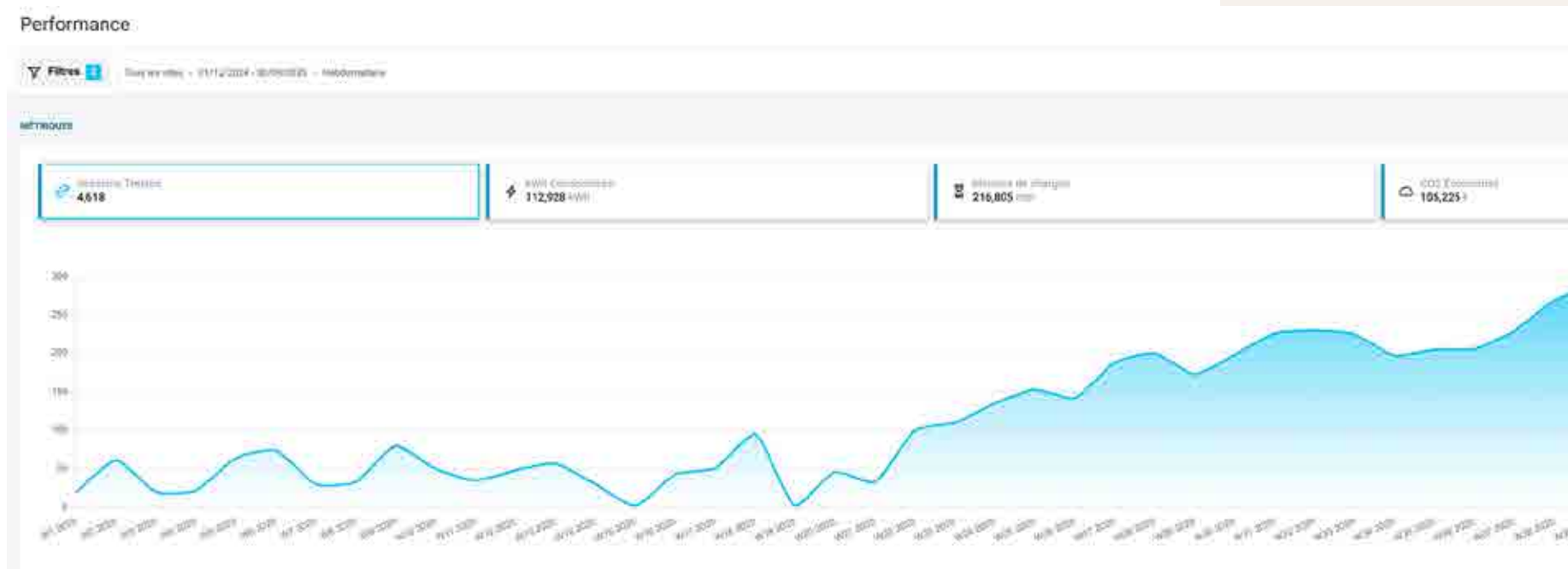


6. BORNES DE RECHARGE

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

En France, la Société a conclu un partenariat avec la société Powerdot (PWDT) par lequel cette dernière a démarré l'installation de bornes de recharge rapide pour véhicules électriques. Au 30 sep-

Économie de production de CO₂



tembre 2025, neuf stations de recharge sont opérationnelles **P**. Huit stations sont 100 % terminées mais attendent le raccordement au réseau ENEDIS. Sept stations ont subi des retards administratifs ou techniques, nécessitant le dépôt de nouvelles demandes de permis. Dès l'obtention desdits permis, le déploiement sera poursuivi.

Les recharges qui ont été effectuées sur les sites bénéficiant d'installations PWDT opérationnelles représentent une économie de production de CO₂ de l'ordre de 105.000 tonnes sur la période du 5/12/2024 au 30/9/2025 (voir graphique ci-dessus).

En Belgique, Ascencio a conclu un partenariat similaire avec la société Allego pour installer, après des analyses techniques d'usage et des démarches relatives à l'obtention des permis nécessaires, un total de 212 bornes sur une quarantaine de sites. La partie administrative du projet est en cours tandis que le partenaire Allego tente d'obtenir les accords du réseau de distribution pour mettre à disposition les puissances nécessaires pour l'installation des stations de recharge. Suite aux difficultés rencontrées pour l'obtention des accords du réseau sur certains sites, Ascencio analyse des solutions alternatives (bornes à batterie et/ou raccordement de puissance moindre). La Société espère que les premières demandes de permis seront envoyées avant la fin de l'année civile 2025.

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

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

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

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

7. CHARTES FOURNISSEURS & LOCATAIRES

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

8. BILAN CARBONE

Contexte et ambition

Dans le prolongement de sa stratégie ESG, Ascencio s'engage dans une trajectoire de décarbonation. C'est dans ce contexte qu'Ascencio a procédé, pour la première fois, à un Bilan Carbone couvrant l'exercice du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

L'objectif est multiple: disposer d'une base de mesure robuste, identifier les leviers d'action potentiels de la Société, et installer progressivement une culture de pilotage carbone au sein du Groupe.

Méthodologie et périmètre

Pour garantir transparence et comparabilité, Ascencio a suivi les principes du GHG Protocol, en s'appuyant sur les bonnes pratiques du secteur immobilier (par exemple la *Net Zero Initiative* dédiée à l'immobilier) et *Science Based Target* (SBTI) comme cadre de référence.

Le périmètre inclut:

- Le siège opérationnel (Gosselies - Belgique);
- L'ensemble du parc immobilier de la Société en Belgique et en France (tant les actifs du secteur alimentaire que les actifs des autres secteurs, les parties communes et les parties locatives);
- Les chantiers d'extension menés au cours de l'exercice fiscal 2023/2024 (données partielles pour cette première édition en raison de la difficulté de collecte).

Le calcul a été effectué à l'aide d'un logiciel spécifique, en intégrant des données d'activité opérationnelles: consommation d'électricité et de gaz, mobilité des collaborateurs, achats de produits et de services, immobilisations, déchets liés au siège, ainsi que les informations issues du reporting EPRA sBPR.

Un point méthodologique important: les émissions liées à l'électricité (Scope 2) sont calculées selon l'approche dite "market-based". Cela signifie qu'Ascencio utilise les facteurs d'émission correspondant aux contrats d'électricité réellement souscrits (et non simplement les valeurs moyennes nationales). Cette approche permet de traduire l'effet des choix d'approvisionnement de la Société (par exemple le recours à de l'électricité verte) dans ses résultats.

En parallèle, l'approche "location-based" - fondée sur l'intensité carbone moyenne du réseau local - pourrait être produite à titre comparatif à l'avenir.

Tableau sur la collecte des données

	Postes d'émissions	Siège d'Ascencio	Portefeuille d'immeubles
Scope 1	Émissions directes des sources fixes de combustion	Chauffage bureaux: voir émissions directes fugitives ci-dessous	Voir scope 3
	Émissions directes des sources mobiles de combustion	Déplacements employés via véhicules de société	Voir scope 3
	Émissions directes fugitives	Extincteurs CO ₂ présents dans les bureaux	
		Climatisation _ HVAC bureau	
Scope 2	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	Consommation annuelle des bureaux et en télétravail Consommation électrique des véhicules de société électriques ou hybrides	Voir scope 3
Scope 3	Achat de biens et de services	Intrants bureaux: matériel informatique, produits nettoyage, fournitures de bureau... Achats de services: assurance, banque, téléphonie	
	Biens immobilisés	Aménagement de bureau Equipement informatique	Bâtiments acquis
	Déchets	Déchets bureaux + eaux usées	
	Déplacements professionnels	Déplacements domicile-travail en véhicule propre Déplacements professsionnels	
	Actifs loués en aval		Occupation de biens immobiliers (chauffage, électricité, production d'électricité...)

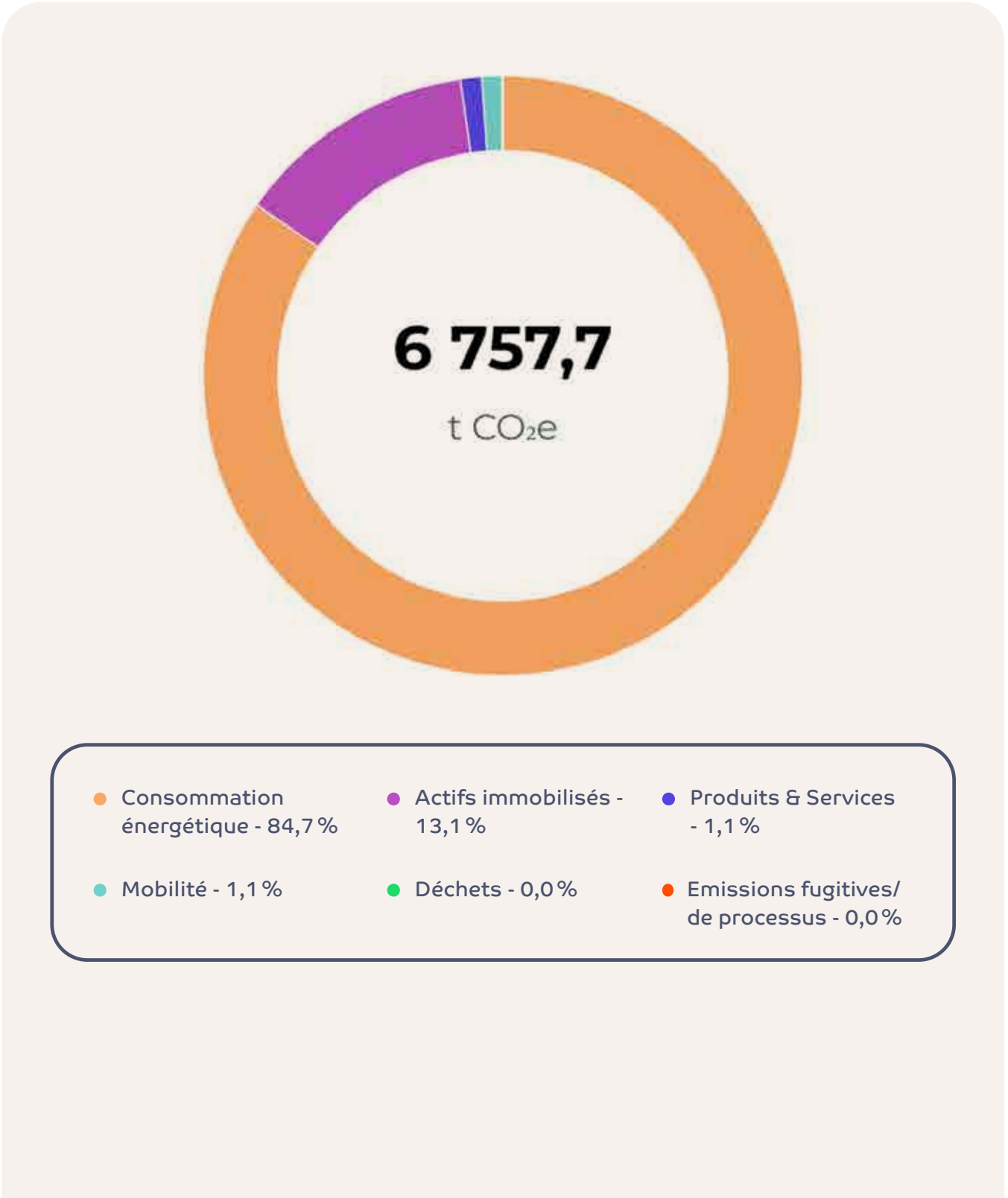


Résultats principaux

Pour l'exercice 2023/2024, les émissions totales se montent à 6.758 tCO₂e (approche *market-based*).

L'essentiel des émissions (>99 %) se situe dans le scope 3, et porte principalement sur:

- La consommation énergétique des bâtiments du parc immobilier (≈ 85 % du total);
- Les biens d'investissement (≈ 13 %), en lien avec les acquisitions et extensions;
- Les catégories restantes (mobilité, déchets, achats) étant, à ce stade, marginales.



• Scope 3 - 99,5 % • Scope 1 - 0,4 % • Scope 2 - 0,0 %

Les émissions relevant des scopes 1 et 2 (liées aux propres usages directs de la Société) sont faibles par rapport au total.

Cette structure met en lumière une réalité: la marge de manœuvre directe d'Ascencio est limitée, dans la mesure où la majorité des émissions dépend de décisions ou usages tiers (locataires, consommation des actifs, investissements). Cette première édition permet toutefois de donner une photographie de départ et d'identifier de façon ciblée les leviers d'action possibles.

9. ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

Bien qu'Ascencio ne soit pas tenue de publier un rapport de durabilité conforme à la *Corporate Sustainability Reporting Directive* ("CSRD"), cette directive européenne influence fortement la manière dont la Société structure sa démarche ESG et pilote ses priorités en matière de durabilité.

La CSRD introduit un cadre de reporting exigeant basé sur l'analyse de double matérialité: évaluer à la fois l'impact des activités de l'Entreprise sur l'environnement et la société (matérialité d'impact) et les risques/opportunités que les enjeux ESG font peser sur sa performance économique (matérialité financière).

Ascencio s'est appuyée sur ce référentiel pour conduire sa propre analyse de double matérialité. Celle-ci a permis d'identifier les enjeux les plus significatifs pour la Société et ses parties prenantes.

Cette analyse constitue aujourd'hui le socle de la mission ESG d'Ascencio: améliorer la performance environnementale de son patrimoine, intégrer les risques climatiques et réglementaires dans sa stratégie, renforcer la gouvernance ESG et dialoguer activement avec ses parties prenantes.

Même en l'absence d'obligation réglementaire directe, Ascencio s'inspire des principes de la CSRD pour faire évoluer ses processus internes, structurer son reporting et assurer la cohérence de ses engagements ESG avec les attentes des marchés financiers et des régulateurs.

Analyse de double matérialité

Afin de structurer sa stratégie de durabilité et d’identifier les priorités ESG déterminantes pour son modèle économique, Ascencio a conduit, entre décembre 2024 et septembre 2025, un exercice complet d’analyse de double matérialité.

Cette démarche volontaire, alignée sur les meilleures pratiques européennes, repose sur le cadre Impacts – Risques – Opportunités (IRO), qui distingue la matérialité d’impact (*inside-out*) - effets des activités d’Ascencio sur l’environnement, la société et les parties prenantes - et la matérialité financière (*outside-in*) - influence des enjeux ESG sur la valeur, la performance et la résilience à long terme de la Société.

1. Définition du contexte et cartographie des parties prenantes

L’exercice a débuté par une analyse approfondie du modèle d’affaires et de la chaîne de valeur.

Cette étape a permis de recenser les activités principales (acquisition, gestion et valorisation d’actifs immobiliers commerciaux) et les flux économiques associés, de l’amont (fournisseurs et prestataires techniques) jusqu’à l’aval (locataires, consommateurs finaux, investisseurs et marchés financiers).

Un travail spécifique a été consacré à la cartographie des parties prenantes : investisseurs institutionnels, locataires, fournisseurs de services techniques et énergétiques, partenaires financiers et bancaires, autorités publiques locales et régulateurs, ainsi que les communautés locales autour des actifs.

Chaque catégorie a été pondérée selon son influence, sa dépendance au modèle d’Ascencio et l’exposition aux enjeux ESG.

Le comité exécutif a joué un rôle central dans la validation de ce périmètre et dans l’arbitrage du poids attribué à chaque acteur.

2. Élaboration de la "long list" d’enjeux ESG

Sur la base de cette cartographie, une liste initiale de 25 sujets potentiels a été construite.

Elle a été établie à partir :

- de l’analyse des grandes tendances ESG observées dans le secteur immobilier commercial ;
- d’un *benchmark* des rapports de durabilité des pairs ;
- des référentiels européens tels que l’EPRA sBPR et les normes ESRS ;
- des engagements et politiques internes existants.

L’équipe ESG a piloté ce travail préparatoire, en lien avec les responsables opérationnels, financiers et juridiques.

Le comité exécutif a validé la pertinence de cette liste avant le lancement de l’évaluation.

3. Évaluation de la matérialité d’impact

Chaque sujet a ensuite été analysé par le comité exécutif selon un système de notation structuré permettant de mesurer la portée des impacts d’Ascencio sur l’environnement et la société.

L’évaluation a pris en compte plusieurs dimensions :

- Gravité : sévérité potentielle ou avérée des effets des activités (émissions de CO₂, consommation énergétique, atteinte à la biodiversité, conséquences sociales pour les communautés locales, santé et sécurité des occupants) ;
- Étendue et ampleur : nombre de personnes ou d’entités affectées, portée géographique de l’impact (local, régional, européen) ;
- Durée et irréversibilité : caractère temporaire ou permanent des conséquences et capacité à revenir à l’état initial ;
- Remédiabilité : capacité à atténuer ou corriger l’impact grâce à des investissements, des innovations ou des politiques internes ;

- Probabilité d’occurrence : vraisemblance de l’apparition ou de la persistance de l’impact à court (1 an), moyen (5 ans) et long terme (>5 ans).

Ce travail collectif a permis de hiérarchiser les impacts significatifs en s’appuyant sur des éléments mesurables et sur une vision prospective.

4. Analyse des risques et opportunités (matérialité financière)

Une seconde phase a consisté à évaluer, pour chaque sujet, son impact potentiel sur la valeur et la performance d’Ascencio.

Cette étape a impliqué étroitement le comité exécutif afin de mesurer les risques et opportunités des 25 sujets de la long list selon un cadre d’évaluation précis.

Cette analyse a pris en compte différents types de risques, chacun évalué selon un degré croissant de sévérité (sans importance, mineur, modéré, important, significatif) :

- Risques opérationnels : complexité technique ou organisationnelle, perturbations dans la gestion des actifs ou dans les processus internes ;
- Risques légaux et de conformité : évolution de la réglementation environnementale, obligations de rénovation ou de performance énergétique, contrôles renforcés des autorités ;
- Risques de réputation et de marché : évolution des attentes des investisseurs et des locataires, image de marque liée à la durabilité, attractivité du portefeuille ;
- Risques liés aux personnes : impacts sur l’engagement, la satisfaction ou la fidélisation des collaborateurs ;
- Risques financiers : augmentation des coûts d’investissement (CAPEX), charges opérationnelles (OPEX), dévalorisation potentielle des actifs ou accès restreint aux financements.

En parallèle, l'évaluation a porté sur les opportunités liées à chaque enjeu, telles que l'accès à des financements verts, la valorisation du portefeuille grâce à une meilleure performance énergétique, l'amélioration de la compétitivité et l'innovation durable.

Les enjeux ont été hiérarchisés par un vote interactif permettant de combiner expertise opérationnelle et vision stratégique.

5. Consultation des parties prenantes externes

Afin de compléter l'analyse interne, une table ronde a été organisée au printemps 2025 avec un panel invité de six parties prenantes externes :

investisseurs institutionnels, banques et partenaires financiers, locataires, prestataires techniques, représentants institutionnels et autorités locales, ainsi que des experts ESG externes.

Trois ateliers successifs ont structuré cette consultation :

- classement collaboratif des 25 enjeux identifiés ;
- analyse approfondie des 10 sujets jugés les plus prioritaires selon l'approche Impacts – Risques – Opportunités ;
- évaluation des attentes en matière de reporting ESG: clarté des informations, identification des données manquantes, utilité des indicateurs existants (EPRA), attentes spécifiques des investisseurs et des partenaires financiers.

Cette étape a permis d'affiner la hiérarchisation des enjeux et de renforcer la pertinence des priorités retenues.



6. Consolidation et validation finale

L'ensemble des informations collectées - évaluations internes, votes du comité exécutif et retours des parties prenantes - a été synthétisé pour établir une matrice de double matérialité.

Cette matrice positionne chaque sujet selon son importance en termes d'impact et d'importance financière pour la Société.

Le résultat a été présenté au conseil d'administration le 25 novembre 2025 avec le rapport annuel d'Ascencio et sa partie ESG.

Cette matrice est désormais intégrée au pilotage ESG d'Ascencio: elle oriente les décisions d'investissement (CAPEX/OPEX), la priorisation des actions environnementales et sociales, la gouvernance ESG ainsi que la structuration du reporting.

Résultats de l'exercice de double matérialité

L'analyse de double matérialité a permis d'identifier les enjeux ESG les plus déterminants pour Ascencio:

1. Dépendance aux énergies fossiles – Déploiement d'énergies renouvelables

La dépendance aux énergies fossiles représente un enjeu majeur dans la transition énergétique. La substitution progressive de ces sources d'énergie par des solutions renouvelables, telles que le solaire ou l'éolien, contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à stabiliser les coûts énergétiques à long terme. Le déploiement d'infrastructures telles que les panneaux photovoltaïques et les bornes de recharge favorise une consommation plus durable et renforce la sécurité d'approvisionnement dans un contexte de volatilité des prix de l'énergie.

2. Efficacité énergétique des bâtiments

L'efficacité énergétique des bâtiments vise à limiter la consommation d'énergie nécessaire à leur fonctionnement et à améliorer leur performance environnementale. Les actions portent sur l'isolation, le chauffage, la ventilation, l'éclairage et la gestion intelligente des flux énergétiques. Dans le cas d'actifs commerciaux, la consommation énergétique dépend principalement des usages des locataires, le propriétaire n'ayant la maîtrise que de l'enveloppe du bâtiment et des installations communes. Des démarches collaboratives, telles que les baux verts et les chartes environnementales, favorisent un dialogue constructif entre propriétaire et locataires afin d'identifier les leviers d'amélioration de la performance énergétique et de réduire l'empreinte globale du parc immobilier.

3. Transparence et rapport

La transparence et la qualité du reporting constituent des piliers essentiels de la gouvernance durable. Elles garantissent la fiabilité des informations communiquées aux parties prenantes et permettent une évaluation claire de la performance financière, extra-financière et ESG. Des rapports complets, comparables et conformes aux standards internationaux renforcent la confiance du marché, facilitent la prise de décision et soutiennent la crédibilité des organisations.

4. Éthique et intégrité

L'éthique et l'intégrité recouvrent l'ensemble des principes et comportements attendus pour garantir la probité des décisions, la transparence des pratiques et la prévention des conflits d'intérêts. Elles constituent la base d'une gouvernance responsable et d'une culture d'entreprise fondée sur la loyauté et le respect des lois. Un cadre éthique solide contribue à préserver la réputation, la confiance des parties prenantes et la durabilité à long terme des organisations.

5. Changement climatique / Émissions de GES

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont à l’origine du changement climatique et constituent un enjeu environnemental mondial. Leur réduction repose sur la maîtrise des émissions directes (scopes 1 et 2) et indirectes (scope 3), ainsi que sur la mise en œuvre de stratégies d’atténuation et d’adaptation. Dans le cas d’un portefeuille immobilier, les émissions du scope 3 concernent principalement les locataires et relèvent de leur consommation et de leurs pratiques opérationnelles. Un dialogue constructif est encouragé afin de sensibiliser les locataires à la réduction de leur empreinte carbone et d’identifier des leviers d’amélioration communs. Pour plus de détails, voir la partie consacrée au bilan carbone du présent rapport.

6. Conformité et responsabilité légale

La conformité et la responsabilité légale regroupent l’ensemble des obligations réglementaires, normatives et éthiques auxquelles les organisations doivent se conformer. Elles concernent la transparence financière, la gouvernance, la prévention des abus de marché, la protection des données ou encore les obligations environnementales. Une gestion rigoureuse de la conformité permet de limiter les risques juridiques, financiers et réputationnels, tout en garantissant la confiance des investisseurs et du public.

7. Certification durable

Les certifications durables constituent des référentiels externes qui attestent du respect de normes environnementales, sociales et de gouvernance. Elles valorisent la performance et la transparence des pratiques, tout en favorisant l’amélioration continue. Des labels tel que BREEAM permettent d’évaluer objectivement la durabilité des bâtiments et leur conformité aux standards de performance énergétique, de confort et d’impact environnemental.

8. Changement climatique / Conception durable des bâtiments

La conception durable des bâtiments vise à réduire leur empreinte carbone sur l’ensemble de leur cycle de vie, depuis la construction jusqu’à la démolition. Elle intègre le choix de matériaux à faible impact, l’optimisation énergétique, la gestion de l’eau et la biodiversité. Cette approche permet d’anticiper les réglementations à venir, de renforcer la résilience face aux risques climatiques et de diminuer les coûts d’exploitation sur le long terme.

9. Intégrité des relations d’affaires

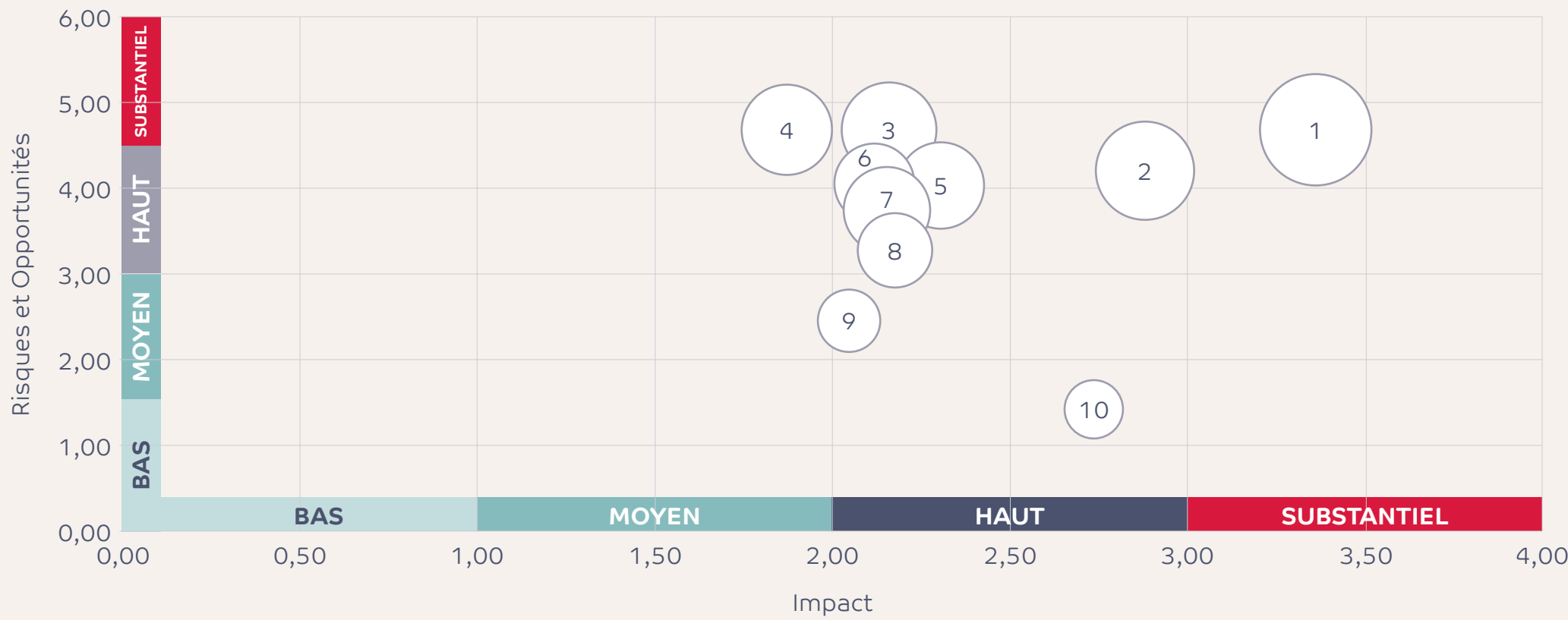
L’intégrité des relations d’affaires repose sur la transparence, la loyauté et la conformité aux législations en vigueur. Elle implique l’application de standards éthiques élevés dans les relations avec les partenaires, fournisseurs et clients. Une gestion rigoureuse des interactions commerciales, fondée sur la prévention de la corruption et de la fraude, contribue à renforcer la confiance et à limiter les risques réputationnels et juridiques.

10. Cybersécurité

La cybersécurité vise à protéger les systèmes d’information, les données et les infrastructures numériques contre les intrusions, pertes ou altérations de données. Elle inclut la prévention des cyberattaques, la gestion des vulnérabilités et la mise en place de plans de continuité d’activité. Dans un contexte de digitalisation croissante, la protection des données personnelles et la résilience des systèmes sont des éléments essentiels de la sécurité et de la confiance des organisations.

Cet exercice constitue désormais un socle stratégique structurant pour la gestion durable du portefeuille immobilier et pour le dialogue continu avec les parties prenantes.

Il sera réactualisé régulièrement afin de tenir compte de l’évolution du marché immobilier, des réglementations européennes et des attentes sociétales.



- 1- Dépendance aux énergies fossiles - Déploiement d' énergies renouvelables
- 2 - Efficacité énergétique des bâtiments
- 3 - Transparence et rapport

- 4 - Ethique et intégrité
- 5 - Changement climatique / Émissions de GES
- 6 - Conformité et Responsabilité Légale
- 7 - Certification durable

- 8 - Changement climatique / Conception durable des bâtiments
- 9 - Intégrité des Relations d'Affaires
- 10 - Cybersécurité

Sensibilisation des collaborateurs aux enjeux climatiques et réglementaires

Dans le cadre de son programme interne de formation Ascencio Academy, une session de sensibilisation a été organisée le 23 janvier 2025 afin de renforcer la compréhension des enjeux climatiques et réglementaires par l'ensemble des collaborateurs.

La Fresque du Climat

L'activité a débuté par la tenue d'une Fresque du Climat, atelier collaboratif largement reconnu pour vulgariser les mécanismes scientifiques du changement climatique et ses conséquences concrètes sur l'économie et la société.

Animée par un intervenant spécialisé et conçue de manière interactive, la Fresque a permis aux participants de :

- comprendre les causes et les conséquences du dérèglement climatique à partir des données du GIEC ;
- visualiser les interactions entre les activités humaines, les émissions de gaz à effet de serre et l'évolution du climat ;
- échanger collectivement sur les leviers d'action possibles à l'échelle des entreprises et des individus.



Atelier interactif – Bilan carbone et exigences de la CSRD

La session s'est poursuivie par un atelier ludique et pédagogique animé par l'équipe interne ESG.

Cet atelier proposait un exercice fictif de réalisation d'un bilan carbone appliqué à une entreprise type du secteur immobilier, permettant aux collaborateurs de se familiariser avec :

- les différentes catégories d'émissions (Scopes 1, 2 et 3) ;
- la manière de collecter, fiabiliser et exploiter les données nécessaires à l'évaluation de l'empreinte carbone ;
- les leviers d'action pour réduire les émissions dans un contexte immobilier (performance énergétique, mobilité, achats responsables).

L'atelier incluait également un module dédié aux exigences de la directive européenne CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), afin d'expliquer :

- la logique de double matérialité (impacts et risques/opportunités) ;
- les futures obligations de transparence qui concernent déjà une partie des acteurs du marché ;
- les attentes des investisseurs et des parties prenantes en matière de données extra-financières fiables.

Objectifs et retombées

Cette session combinant intelligence collective et apprentissage pratique visait à :

- renforcer la culture ESG au sein de l'Entreprise ;
- sensibiliser les équipes aux enjeux climatiques et à leur impact concret sur le secteur immobilier ;
- anticiper l'évolution du cadre réglementaire européen en matière de durabilité ;
- stimuler la réflexion collective sur les leviers d'action d'Ascencio pour réduire son empreinte carbone et améliorer son reporting.

L'initiative s'inscrit dans la volonté d'Ascencio de développer les compétences ESG de ses collaborateurs et de les impliquer activement dans la transition durable de l'Entreprise, au-delà des seules fonctions spécialisées.



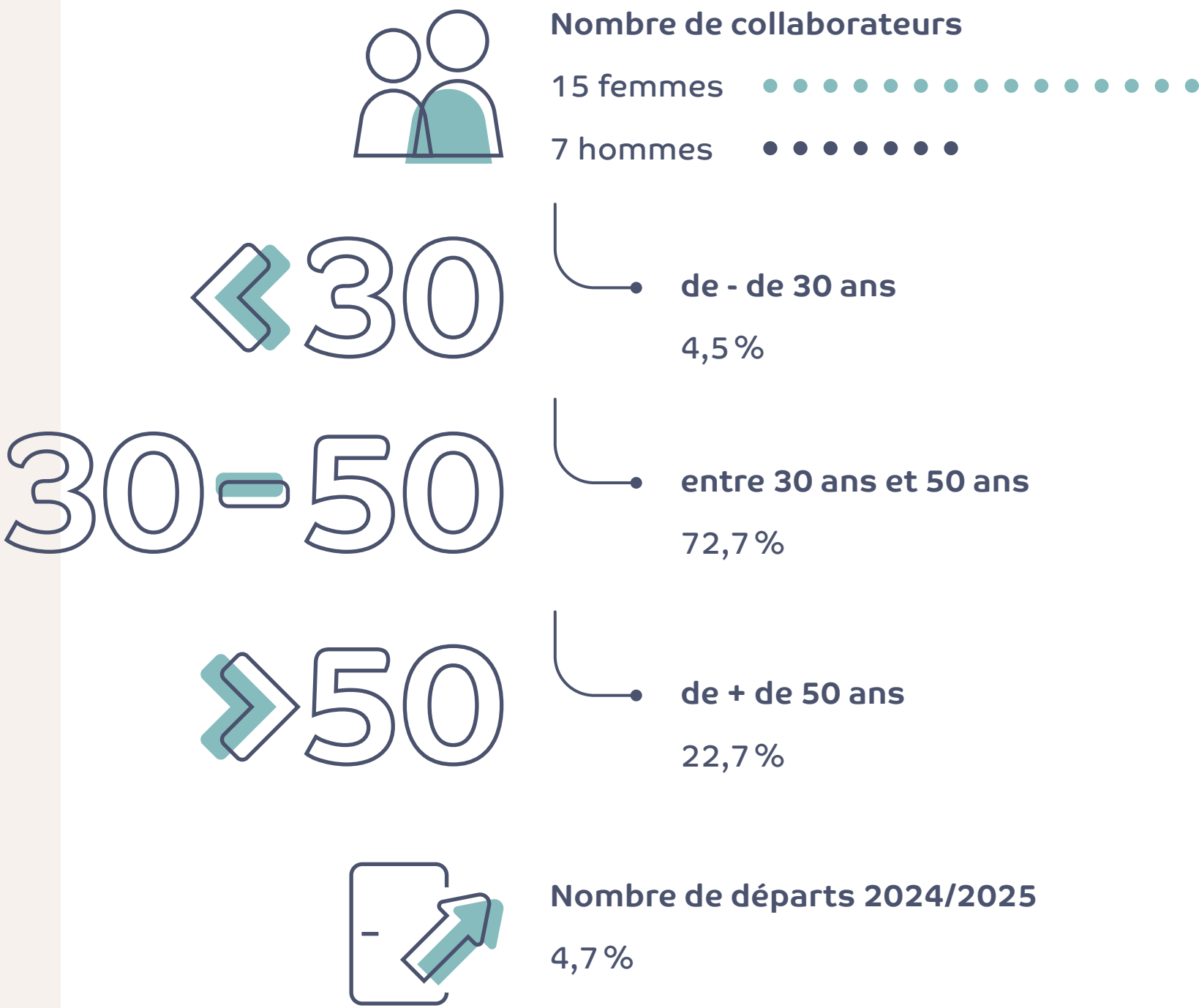
S Volet social



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

1. ÉVALUATION & FORMATION

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



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

Sur l'exercice 2024/2025, 100 % des collaborateurs ont reçu une évaluation de leurs performances.

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

Cela se traduit plus concrètement par :

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

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

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

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



100 %

des collaborateurs ont reçu une évaluation de leurs performances.

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

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

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

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

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

2. CONSULTATIONS INTERNES

Au cours de l'exercice 2024/2025 Ascencio a interrogé ses collaborateurs à plusieurs reprises sur des thématiques diverses et transversales liées à différents projets d'entreprise. Ces consultations s'inscrivent dans un souci d'améliorer la satisfaction ainsi que l'implication au travail.

3. HOMEWORKING & POSITIVE OFFICE

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

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

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

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

Les bureaux d'Ascencio ont par ailleurs remporté en septembre 2025 le premier prix lors de l'INT Interior Design Awards tenu à Los Angeles dans la catégorie "Petites surfaces de bureau".



Le QR code ci-contre vous permet de visualiser une vidéo de notre nouvel espace de travail.



4. MOBILITÉ

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

Des solutions de recharge sont prévues tant au siège social de la Société, qu'au domicile des collaborateurs concernés. Pendant l'exercice précédant notre parc automobile comprenait un véhicule full électrique, maintenant nous en avons six.

La consommation électrique liée à la recharge des véhicules électriques a augmenté de 30 % par rapport à l'exercice précédent, confirmant la poursuite de la transition vers l'électromobilité.

5. POLITIQUE SOCIÉTALE & PHILANTHROPIQUE

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



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



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

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

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



Concernant le volet "lutte contre la faim", Ascencio a fait le choix d'apporter son soutien à l'association "La Faim du mois" (<https://www.facebook.com/lafaimdumois/>) tant en offrant du temps de ses collaborateurs à la préparation et distribution de repas et colis alimentaires qu'en organisant des animations au sein de son portefeuille immobilier.

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



G

Volet de gouvernance d'entreprise



1. STRUCTURE DE GOUVERNANCE ET COMMUNICATION DES STANDARDS RSE

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

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

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

2. DÉVELOPPEMENT DES OUTILS INFORMATIQUES

Ascencio a implémenté un nouveau système de gestion des activités locative, administrative et comptable amenant davantage de fluidité et d'agilité dans la gestion quotidienne des tâches opérationnelles. Le logiciel est développé par la société EASY et s'appelle Adfinity. Comme annoncé dans le rapport annuel précédant, Ascencio a également commandé et met en place un outil complémentaire en vue de renforcer l'automatisation de ses systèmes d'analyse et de reporting immobilier via la société SONEKA. L'implémentation est en cours et sera finalisée dans le courant du prochain exercice.

3. CYBERSÉCURITÉ ET INFRASTRUCTURE IT

Dans le courant de cette année, un audit cybersécurité a été réalisé par un consultant externe (la société BDO). La sécurité des systèmes informatiques d'Ascencio a été analysée ainsi que la résilience en cas de cyberattaque. Cet audit conclut: "L'évaluation de la maturité en cybersécurité réalisée montre une posture globale maîtrisée en matière de cybersécurité."

En ce qui concerne l'infrastructure informatique d'Ascencio, une analyse est en cours afin de définir son mode d'organisation futur tenant compte de l'évolution de ses besoins, entre solution physique ("on premise"), dématérialisée ("cloud") ou hybride. Ascencio finalise actuellement une recommandation qui sera soumise pour accord à son comité exécutif avant la fin de l'année civile 2025.

JUIN 2024

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

LIMITES GÉNÉRALES, SEGMENTATION ET COUVERTURE

LIMITES GÉNÉRALES

Le portefeuille immobilier d’Ascencio est un écosystème diversifié et dynamique, réparti entre la société mère et différentes filiales, chacune apportant une contribution unique à la vision globale de durabilité de l’entreprise.

- En Belgique, les actifs sont entièrement détenus par Ascencio.
- En France, les actifs sont détenus ou co-détenus par Ascencio ou par diverses filiales (sous la forme de SCI).
- En Espagne, les actifs sont détenus par Ascencio Iberia SAU.

Les filiales françaises et espagnoles sont entièrement détenues et contrôlées par Ascencio. Par conséquent, le périmètre du rapport sur le développement durable d’Ascencio comprend à la fois les actifs détenus directement par Ascencio et les actifs détenus par ses filiales.

PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

Le présent rapport couvre la période allant d'octobre 2023 à septembre 2024, qui correspond à l'exercice fiscale d'Ascencio, l'année de comparaison s'étendant d'octobre 2022 à septembre 2023. Toutes les données ont été normalisées sur une base de 365 jours afin d’assurer des comparaisons à périmètre constant.

Il convient de noter que les précédents rapports sur le développement durable couvraient une période allant de janvier à décembre. Ce changement de période de référence a nécessité la mise en place d’un double exercice de reporting. Un rapport supplémentaire couvrant la période d'octobre 2022 à septembre 2023 (P1) a dû être établi afin de nous permettre d'effectuer une comparaison à périmètre constant pertinente. Ces deux périodes de reporting sont respectivement nommées P1 (2022/2023) et P2 (2023/2024) dans les différents tableaux.

Des règles strictes ont été établies quant aux données à inclure. Par exemple, les données concernant une période supérieure ou inférieure de 15 % à la période de 365 jours ne sont pas incluses, car elles ne seraient pas représentatives.

Ce souci du détail garantit que chaque chiffre reflète fidèlement nos efforts en matière de développement durable. En excluant les données non représentatives, Ascencio s’assure que chaque comparaison est équitable, ce qui renforce son engagement en faveur de rapports environnementaux rigoureux et précis.

SEGMENTATION

Ascencio utilise une segmentation fine pour naviguer dans les spécificités de son portefeuille, ce qui favorise une analyse précise et pertinente.

- **Propriétaires des compteurs** : la collecte des données varie en fonction du propriétaire des compteurs. Une distinction est donc faite entre les locataires possédant un compteur et les propriétaires qui en possèdent un.
- **Par catégorie de commerce de détail** : environ 40 % du portefeuille immobilier d’Ascencio concerne des entreprises du secteur alimentaire, un segment vital dont les habitudes et les besoins en matière d’utilisation sont très différents de ceux des autres commerces de détail. Par conséquent, une distinction sera faite entre les locataires du secteur alimentaire et ceux du non alimentaire afin de garantir que ce rapport soit aussi pertinent que possible.
- **Par région** : grâce à une segmentation par pays (Belgique, France et Espagne), le rapport permettra d’analyser les tendances spécifiques à chacun.

PERFORMANCE DU SIÈGE SOCIAL D’ASCENCIO

La performance environnementale du siège social d’Ascencio à Gosselies (Belgique) sera présentée séparément de celle des actifs commerciaux. Cette approche permettra de cibler précisément les efforts internes d’Ascencio en matière de développement durable et d’en assurer le suivi d’un exercice fiscal à l’autre.

COUVERTURE

La collecte de données sur la performance environnementale est une tâche collaborative et complexe. Elle implique non seulement de récupérer les données de consommation des compteurs gérés par Ascencio, mais aussi des compteurs privés appartenant aux locataires. Cette tâche va bien au-delà de la simple collecte de données. Elle sert à renforcer les liens et les partenariats avec plus de 240 locataires qui, ensemble, travaillent à nos côtés pour atteindre nos objectifs communs en matière de développement durable.

Chaque mètre carré couvert par ces données est un pas vers une meilleure compréhension et une gestion plus efficace des ressources. La couverture des données est mesurée en pourcentage de la surface déclarée par rapport à la surface totale du portefeuille (m²). La "couverture propriétaires" désigne les surfaces pour lesquelles Ascencio possède un compteur, tandis que la "couverture locataires" fait référence aux compteurs appartenant aux locataires. Pour qu’une surface soit incluse dans le taux de couverture des données déclarées, la présence d’une seule donnée est généralement suffisante. Par exemple, si une unité possède plusieurs compteurs, la disponibilité des données d’un seul compteur suffit pour que l’unité soit incluse dans le taux de couverture.

Pour certaines propriétés, la consommation des locataires n’est toutefois pas encore disponible pour Ascencio et cela a une incidence sur le taux de couverture. La couverture sera présentée spécifiquement pour chacun des indicateurs documentés, illustrant nos efforts continus pour relever ces défis et renforcer la collaboration en matière de développement durable.

En joignant ses forces à celles des locataires, Ascencio fait plus que contrôler la performance environnementale : elle apporte sa contribution à un environnement où le développement durable est

au cœur de toutes les opérations, où chaque compteur, chaque donnée, chaque partenariat nous aident à progresser vers un impact environnemental moindre et une gestion des ressources plus responsable.

Il convient de noter que, pour le présent rapport, Ascencio a eu plus de difficultés à obtenir des données de ses locataires. Dans plusieurs cas, les locataires n'ont pas transmis les informations demandées évoquant un manque de temps pour compiler les données en question ou une incapacité à fournir certaines d’entre elles à la suite d’un changement dans leur outil énergétique. Ascencio vise à obtenir autant de mandats que possible, car ces derniers lui permettent de ne plus devoir passer par les locataires et de recevoir les informations directement des fournisseurs.

ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE

CONSOMMATION D'ÉNERGIE
DES ACTIFS COMMERCIAUX



Au niveau global

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant			
Energy	4.1. Elec – Abs 4.2. Elect Lfl	Consommation d'électricité	KWh	Alimentaire	Locataire	P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)		
					Propriétaire	32.525	35.252	33.752	33.732	33.656		
				Non alimentaire	Locataire	919	1.069	1.010	1.064	1.009		
					Propriétaire	10.560	9.766	8.552	9.040	8.478		
				Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	1.099	758	630	731	630
							Propriétaire	68 %*	68 %	66 %	66 %	66 %
						Non alimentaire	Locataire	100 %*	81 %	82 %	79 %	79 %
							Propriétaire	50 %*	54 %	51 %	51 %	51 %
		Total électricité grise					97 %*	83 %	77 %	77 %	77 %	
		Électricité renouvelable					45.104	43.885	40.490	40.972	40.008	
		Total électricité					974	999	0	0	0	
		% de sources renouvelables					46.078	44.884	40.490	40.972	40.008	
		Couverture (m²)					2 %	2 %	0 %	0 %	0 %	
		%					56 %	52 %	51 %	51 %	51 %	
	4.5. carburant - Abs 4.6. carburant - Lfl	Consommation de carburant	KWh	Alimentaire	Locataire	3.291	3.085	1.752	1.763	1.752		
					Propriétaire	97	108	60	108	60		
				Non alimentaire	Locataire	2.588	3.594	2.009	1.944	1.951		
					Propriétaire	358	327	380	327	380		
				Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	68 %*	14 %	3 %	3 %	3 %
							Propriétaire	100 %*	100 %	100 %	100 %	100 %
						Non alimentaire	Locataire	50 %*	38 %	20 %	19 %	19 %
							Propriétaire	97 %*	100 %	100 %	100 %	100 %
		Total carburant					6.334	7.114	4.200	4.142	4.142	
		% de sources renouvelables					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
	Couverture (m²)					31 %	17 %	16 %	16 %	16 %		
	4.3 DH & C- Abs	Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	KWh	na								
	4.7 Énergie -int	Énergie dans les bâtiments	m²/an	Alimentaire	Locataire	297	364,4	345,5	353,4	345,5		
					Propriétaire		33,42	29,99	33,85	30,87		
				Non alimentaire	Locataire	51	93,13	81,08	87,91	82,09		
					Propriétaire		7,812	7,775	8,156	7,775		
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	68 %*	46 %	40 %	40 %	40 %		
					Propriétaire	100 %*	81 %	82 %	79 %	79 %		
				Non alimentaire	Locataire	50 %*	52 %	37 %	36 %	36 %		
					Propriétaire	97 %*	83 %	77 %	77 %	77 %		

Belgique

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant			
Énergie	4.1. Elec – Abs 4.2. Elect Lfl	Consommation d'électricité	KWh	Alimentaire	Locataire	P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)		
					Propriétaire	11.954	13.380	12.560	12.031	12.464		
				Non alimentaire	Locataire	913	1.053	999	1.053	999		
					Propriétaire	3.663	3.688	3.651	3.493	3.578		
				Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	952	606	533	606	533
							Propriétaire	49 %*	46 %	43 %	43 %	43 %
						Non alimentaire	Locataire	100 %*	81 %	81 %	81 %	81 %
							Propriétaire	36 %*	41 %	39 %	38 %	38 %
		Total électricité grise				96 %*	74 %	74 %	74 %	74 %		
						17.481	16.096	14.997	14.616	14.817		
		Électricité renouvelable				974	999	0	0	0		
		Total électricité				18.454	17.095	14.997	14.616	14.817		
		% de sources renouvelables		5 %	6 %	0 %	0 %	0 %				
		Couverture (m²)		%	38 %	36 %	36 %	36 %				
		4.5. carburant - Abs 4.6. carburant - LfL	Consommation de carburant	KWh	Alimentaire	Locataire	1.447	1.182	11	10	11	
						Propriétaire	97	108	60	108	60	
					Non alimentaire	Locataire	2.588	3.594	2.009	1.944	1.951	
						Propriétaire	358	327	380	327	380	
	Couverture (m²)				%	Alimentaire	Locataire	49 %*	10 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %
							Propriétaire	100 %*	100 %	100 %	100 %	100 %
						Non alimentaire	Locataire	36 %*	38 %	20 %	19 %	19 %
							Propriétaire	96 %*	100 %	100 %	100 %	100 %
	Total carburant		4.490	5.210	2.460	2.389	2.402					
	% de sources renouvelables		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %					
	Couverture (m²)		%	31 %	16 %	15 %	15 %					
	4.3 DH & C- Abs		Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	KWh	na							
	4.7 Énergie -int	Énergie dans les bâtiments	m²/an	Alimentaire	Locataire	295	413	-	-	-		
					Propriétaire		36	33	36	33		
				Non alimentaire	Locataire	53	103	102	103	107		
					Propriétaire		11	11	11	11		
				Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	49 %*	10 %	0 %	0 %	0 %
							Propriétaire	100 %*	81 %	81 %	81 %	81 %
						Non alimentaire	Locataire	36 %*	38 %	17 %	16 %	16 %
							Propriétaire	96 %*	74 %	74 %	74 %	74 %

Plusieurs tendances notables se dégagent en ce qui concerne le portefeuille belge d'Ascencio :

- **Une intensité énergétique plus faible :** Au sein du portefeuille belge d'Ascencio, le rapport de cette année fait état d'une tendance à la stabilisation de la consommation d'énergie. La différence de consommation totale entre les deux années considérées s'élève à environ 2 %. Cet écart est trop faible pour pouvoir tirer des conclusions sur les raisons de cette stabilisation. Les données climatiques (pour Charleroi) montrent que l'hiver a été 14 % plus froid, ce qui a nécessité plus de chauffage, et que les étés ont été comparables en ce qui concerne les besoins en refroidissement.
- **Stabilité du taux de couverture des données "locataire" :** Le taux de couverture des locataires s'améliore progressivement chaque année, bien qu'il dépende toujours de la volonté de ces derniers de fournir leurs données. Actuellement, 30 % des unités locatives ont donné à Ascencio un mandat pour collecter automatiquement des données auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (GRD), ce qui représente une amélioration par rapport aux années précédentes où cette opération devait être effectuée manuellement. Toutefois, l'absence de nombreux codes EANS a limité la capacité de recueillir des données de consommation auprès des GRD. Ascencio poursuivra ses efforts en vue d'obtenir des mandats supplémentaires et les codes EANS manquants, et d'automatiser la collecte de données pour les prochains rapports.
- **Stabilité de la couverture des données "propriétaires" :** Grâce aux efforts considérables déployés pour collecter les données des compteurs pour le compte d'Ascencio, le taux de couverture des propriétaires est très élevé (81 %). Cependant, pour les activités non alimentaires, la couverture n'est pas aussi importante qu'elle pourrait l'être, car certaines données n'ont pas été jugées représentatives et ont donc été exclues (comme expliqué précédemment, les données concernant une période supérieure ou inférieure de 15 % aux 365 jours de la période de collecte sont exclues).

- Les informations relatives à la consommation d'énergie solaire de notre locataire Intermarché (18 % des revenus locatifs) ne sont plus disponibles, car ce dernier a changé de prestataire de services pour les données énergétiques.



France

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant			
Énergie						P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)		
	4.1. Elec – Abs 4.2. Elect Lfl	Consommation d'électricité	KWh	Alimentaire	Locataire	20.572	21.872	21.192	21.701	21.192		
					Propriétaire	6	16	11	11	10		
				Non alimentaire	Locataire	6.451	5.631	4.900	5.548	4.900		
					Propriétaire	148	153	96	126	96		
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	96 %*	99 %	99 %	99 %	99 %		
					Propriétaire	100 %*	76 %	87 %	63 %	63 %		
				Non alimentaire	Locataire	81 %*	86 %	85 %	85 %	85 %		
					Propriétaire	100 %*	100 %	84 %	84 %	84 %		
		Total électricité					27.177	27.343	25.493	26.355	25.191	
		% de sources renouvelables					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
		Couverture (m²)					%		91 %	85 %	85 %	85 %
		4.5. carburant - Abs 4.6. carburant - Lfl	Consommation de carburant	KWh	Alimentaire	Locataire	1.844	1.904	1.741	1.753	1.741	
	Propriétaire					0	0	0	0	0		
	Non alimentaire				Locataire	0	0	0	0	0		
					Propriétaire	0	0	0	0	0		
	Couverture (m²)		%	Alimentaire	Locataire	96 %*	100 %	93 %	93 %	93 %		
					Propriétaire	100 %*	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
				Non alimentaire	Locataire	81 %*	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
					Propriétaire	100 %*	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
	Total carburant					1.844	1.904	1.741	1.753	1.741		
	% de sources renouvelables					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %		
	Couverture (m²)					%		100 %	93 %	93 %	93 %	
	4.3 DH & C- Abs		Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	KWh	na							
4.7 Énergie -int	Énergie dans les bâtiments	m²/an	Alimentaire	Locataire	341	356,90	345,50	353,40	345,50			
				Propriétaire		4,68	2,93	3,91	3,69			
			Non alimentaire	Locataire	80	82,04	72,27	81,82	72,27			
				Propriétaire		2,68	2,01	2,63	2,01			
	Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	96 %*	99 %	99 %	99 %	99 %			
				Propriétaire	100 %*	76 %	87 %	63 %	63 %			
			Non alimentaire	Locataire	81 %*	86 %	85 %	85 %	85 %			
				Propriétaire	100 %*	100 %	84 %	84 %	84 %			

Observations relatives au portefeuille français :

- **En moyenne, l'intensité énergétique a chuté de 4,3 %** tous secteurs confondus (alimentaire et non alimentaire). La diminution s’est élevée à environ 2,5 % dans le secteur alimentaire et a été légèrement supérieure à 11 % dans le secteur non alimentaire. En ce qui concerne le climat (à Lyon), les besoins en chauffage ont été très similaires entre P1 et P2 (2 % de différence en DJ). Concernant les besoins en refroidissement, l'été a été plus chaud en P2 (+20 % en DJ). Ces conditions climatiques ont une incidence plus importante sur le secteur alimentaire (besoins de refroidissement en toutes saisons), ce qui explique probablement le recul plus modeste de la consommation dans ce secteur.
- **Dans l’ensemble, les taux de couverture restent élevés :** Ils témoignent de la fiabilité des informations collectées et des efforts considérables déployés pour les obtenir. Pratiquement 100% des données d’un compteur Ascencio sont enregistrées - nous n’avons pas reçu d’informations pour un site où le syndic a changé. En ce qui concerne les locataires, la couverture dépend de la volonté ou de la conformité des locataires avec leur déclaration OPERAT. Des efforts supplémentaires seront déployés pour obtenir les données les plus récentes auprès des locataires dont le rapport annuel n’est pas en ordre. Pour les locataires, nous sommes arrivés à une couverture de 99 % dans la catégorie alimentaire.

Espagne

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant		
Énergie						P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	
	4.1. Elec – Abs 4.2. Elect Lfl	Consommation d'électricité	KWh	Alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Non alimentaire	Locataire	447	447	0	0	0	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Non alimentaire	Locataire	27 %	27 %	0 %	0 %	0 %	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Total électricité					447	447	0	0	0
		% de sources renouvelables					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
		Couverture (m²)					27 %	27 %	0 %	0 %	0 %
	4.5. carburant - Abs 4.6. carburant - LfL	Consommation de carburant	KWh	Alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Non alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Non alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Total carburant					0	0	0	0	0
		% de sources renouvelables					0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
		Couverture (m²)					n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	4.3 DH & C- Abs	Consommation de chauffage et de refroidissement urbains	KWh	na							
	4.7 Énergie -int	Énergie dans les bâtiments	m²/an	Alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Non alimentaire	Locataire	133	133	-	-	-	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Non alimentaire	Locataire	27 %	27 %	0 %	0 %	0 %	
					Propriétaire	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	

Observations concernant le portefeuille espagnol :

- **Couverture :** Aucun compteur n’est enregistré au nom d’Ascencio, ce qui rend la couverture des données entièrement dépendante de la volonté des locataires de partager leurs informations. Il est important de noter que deux des six unités sont occupées par de nouveaux locataires arrivés en 2023, ce qui les exclut pour l’instant du périmètre des données collectées. Ascencio prévoit de prendre des mesures pour les sensibiliser afin d’obtenir une représentation complète de la consommation d’énergie. Le locataire qui avait très bien collaboré avec nous l'année dernière n'a pas voulu nous aider à collecter les données cette année par manque de temps/ressources. Pour l'Espagne, aucune donnée n’a donc été recueillie. Pour l'année prochaine, nous disposerons des données des nouveaux locataires (disposition prévue à cet effet dans le contrat de bail) et nous travaillerons à la collecte sur place par l'intermédiaire de notre property manager.

Performance énergétique au siège social d’Ascencio

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Siège social	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Énergie	4.1. Elec – Abs 4.2. Elec-LfL	Consommation d'électricité	KWh	HQ	P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)
					97	100	85	100	85
		Couverture (m²)	%	HQ	100%	100%	100%	100%	100%
		Total électricité			97	100	85	100	85
		% de sources renouvelables			0%	0%	0%	0%	0%
		Couverture (m²)	%	HQ	100%	100%	100%	100%	100%
		4.5. carburant - Abs 4.6. carburant - LfL			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		4.3 DH & C- Abs			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Énergie dans les bâtiments	m²/an	HQ	99	109	93	109	93
					100%	100%	100%	100%	100%

Le siège social utilise de l’électricité provenant exclusivement de pompes à chaleur. Entre les deux périodes de référence (P1 et P2), une réduction de 15 % de l'intensité énergétique a été enregistrée. Cette diminution significative s’explique en partie par le fait que certains locaux n’ont pas été utilisés en 2023: en prévision du projet de rénovation au siège social, des bureaux temporaires ont été nécessaires en 2024 et n’ont donc pas été reloués, ce qui a réduit provisoirement la consommation d’énergie. L’impact réel des travaux de rénovation sera visible à partir de 2025.



ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Dans le rapport, les émissions de gaz à effet de serre sont présentées sous trois scopes distincts :

Scope 1 : Comprend les émissions directes de GES générées par les combustibles brûlés sur place. En outre, dans le cadre de l’analyse des émissions générées au siège social, la consommation de carburant des véhicules de société est également incluse.

La formule utilisée pour calculer ces émissions est la suivante : *Consommation annuelle (en MWh)*183,16 kg CO₂/MWh*

Scope 2 : Couvre les émissions indirectes, c.-à-d. les émissions générées hors site pour produire l’énergie achetée par Ascencio et ses locataires. Compte tenu de la nature des activités d’Ascencio, une part essentielle de ses émissions de gaz à effet de serre est attribuée à ses locataires, en particulier à leur consommation d’électricité. En outre, l’analyse des émissions du siège social tient compte de la consommation d’électricité générée par le chargement des véhicules électriques de l’entreprise, que ce soit sur le site ou à domicile.

La formule utilisée pour calculer ces émissions indirectes est la suivante : *Consommation annuelle d’électricité (en MWh) * A kg CO₂/MWh où A est défini par le CRREM pour chaque pays européen.*

Les valeurs de A pour les années 2022/23 et 2023/24 sont les suivantes :

				P1	P2
		Type d'énergie	Unité	kg CO ₂ par unité	kg CO ₂ par unité
Scope 1	Combustibles fossiles siège social - pour Ascencio, uniquement les voitures de société (essence ou diesel)	Gaz	kWh	0,18316	0,18316
		Essence	kWh	0,24677	0,24677
		Diésel	kWh	0,24677	0,24677
Scope 2	Électricité siège social - pour Ascencio, uniquement les voitures de société (électricité)	Électricité	kWh	0,1218	0,1218
		Combustible de chauffage	kWh	0,24677	0,24677
		Gaz	kWh	0,18316	0,18316
Scope 3	Gaz et électricité locataire & propriétaire	Électricité BE	kWh	0,1218	0,1218
		Électricité FR	kWh	0,0488	0,0439
		Électricité ES	kWh	0,1241	0,0846

Ces valeurs tiennent compte du mix de production d’électricité de chaque pays.

Notez que la consommation liée aux bornes de recharge publiques n’est pas incluse dans le présent rapport en raison du manque de données.

Scope 3 : Représente l’intensité des émissions, calculée en combinant les émissions de scopes 1 et 2, puis en divisant le total par la surface des unités couvertes par les volumes de consommation. Cela permet d’évaluer l’impact environnemental global par unité de surface.

Grâce à ces trois scopes, le rapport fournit une vue d’ensemble des émissions de GES, tenant compte à la fois des émissions directes et indirectes, ainsi que de l’intensité des émissions par unité de surface.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES ACTIFS COMMERCIAUX

D'une manière générale, nous souhaitons préciser que les chiffres relatifs aux émissions de GES sont difficilement comparables d'une période à l'autre, vu que les facteurs pour la conversion en CO₂eq changent d'une période à l'autre.

Les tableaux pays par pays n'incluent pas les données du siège d'Ascencio. Celles-ci sont présentées séparément à la fin du chapitre.

Belgique

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Indicateur	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Émissions de gaz à effet de serre					P1 (janv 23- déc 23)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)
	4.8 GHG-Dir-Abs	Scope 1	T CO ₂ e	Direct					
	4.9 GHG-Indir-Abs	Scope 2		Indirect					
		Scope 3			4.056	1.964	1.830	1.783	1.808
	4.10 GHG-Int	Scope 1 et 2	kg CO ₂ e / m ² / an	Scope 1 et 2					
		Scope 1, 2 et 3		Scope 1,2 et 3	Alimentaire : 51 Non alimentaire : 10	18	18	18	18

Les sites belges affichent une baisse de 7 % des émissions absolues de CO₂.

Les émissions de carbone des unités belges, tant directes qu’indirectes, ont diminué de 7 % en moyenne en valeur absolue entre 2022 et 2023, une contraction qui est en corrélation avec la réduction de la consommation d’énergie observée en Belgique. Ce recul a une incidence similaire sur l’intensité énergétique, qui est également en baisse. La comparaison à périmètre constant des chiffres montre que la production de CO₂ est plutôt constante entre P1 et P2.

France

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Indicateur	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Émissions de gaz à effet de serre					P1 (janv 23- déc 23)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)
	4.8 GHG-Dir-Abs	Scope 1	T CO ₂ e	Direct					
	4.9 GHG-Indir-Abs	Scope 2		Indirect					
		Scope 3			1.424,78	1.747	1.530	1.667	1.490
	4.10 GHG-Int	Scope 1 et 2	kg CO ₂ e / m ² / an	Scope 1 et 2					
		Scope 1, 2 et 3		Scope 1,2 et 3	Alimentaire : 51 Non alimentaire : 10	13	12	13	12

Les émissions de CO₂ des unités françaises se sont repliées de 11 % tant en valeur absolue qu’à périmètre constant.

D’une part, les émissions directes liées à l’utilisation de combustibles fossiles (scope 1) montrent une tendance à la hausse, en corrélation avec l’augmentation de la consommation d’énergie observée à mesure que certaines boulangeries ont augmenté leur production. D’autre part, les émissions indirectes liées à l’achat d’électricité (scope 2) ont légèrement diminué. Toutefois, si l’on considère l’intensité des émissions de scope 3 (la combinaison des scopes 1 et 2), on enregistre un léger recul, qui suggère une amélioration de l’efficacité énergétique malgré une hausse possible de la consommation totale dans certains secteurs particuliers.

Espagne

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Indicateur	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Émissions de gaz à effet de serre					P1 (janv 23- déc 23)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)
	4.8 GHG-Dir-Abs	Scope 1	T CO ₂ e	Direct					
	4.9 GHG-Indir-Abs	Scope 2		Indirect					
		Scope 3			39	55	n.a.	n.a.	n.a.
	4.10 GHG-Int	Scope 1 et 2	kg CO ₂ e / m ² / an	Scope 1 et 2					
		Scope 1, 2 et 3		Scope 1,2 et 3	12	17	n.a.	n.a.	n.a.

Aucune donnée des locataires n'est disponible pour la période sous revue.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE AU SIÈGE SOCIAL D’ASCENCIO

Comme indiqué précédemment, afin d’obtenir une vue d’ensemble des émissions associées au siège social et aux opérations d’Ascencio, les émissions des véhicules utilisés par l’entreprise ont été incluses dans le tableau ci-dessous.

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Indicateur	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Émissions de gaz à effet de serre					P1 (janv 23- déc 23)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)
	4.8 GHG-Dir-Abs	Scope 1	T CO ₂ e	Direct	Non calculé dans le précédent rapport	37	29	37	29
	4.9 GHG-Indir-Abs	Scope 2		Indirect	Non calculé dans le précédent rapport	14	12	14	12
		Scope 3			Non calculé dans le précédent rapport	3.364	2.115	2.233	2.059
	4.10 GHG-Int	Scope 1 et 2	kg CO ₂ e / m ² / year	Scope 1 et 2	Non calculé dans le précédent rapport	55	45	55	45
		Scope 1, 2 et 3		Scope 1,2 et 3	Non calculé dans le précédent rapport	16	13	14	13

Nous constatons une **diminution** des émissions directes et indirectes de CO₂, de **20 %** pour les scopes 1 et 2 et de **8 %** si l'on tient compte des scopes 1, 2 et 3. La réduction de 20 % est principalement due à l’évolution de la flotte des véhicules de société où nous sommes passés des véhicules à carburant fossile aux hybrides et, depuis deux ans, aux véhicules entièrement électriques.

EAU

ACTIFS COMMERCIAUX

Niveau global

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Eau	4.11. Eau-Abs 4.12. Eau-LfL	Consommation d'eau - actifs commerciaux	Mètre cube	Belgique		P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)
					Alimentaire	18.638	8.130	6.294	7.965	6.294
				France	Non alimentaire		14.903	12.443	13.483	11.626
					Alimentaire	43.007	18.392	13.608	17.665	13.608
				Espagne	Non alimentaire		24.613	1.539	24.485	1.539
					Alimentaire	160				
					Non alimentaire		160	-	-	-
	4.13 Eau-Int		Mètre cube / m²	Belgique	Alimentaire	0,2	0,57	0,51	0,65	0,51
					Non alimentaire		0,18	0,16	0,18	0,16
				France	Alimentaire	0,5	0,55	0,42	0,54	0,42
					Non alimentaire		0,43	0,03	0,51	0,03
				Espagne	Alimentaire	0,1				
					Non alimentaire		0,15	NA	NA	NA
	Couverture (m²)		%	Belgique	Alimentaire	27 %	12 %	10 %	10 %	10 %
					Non alimentaire		46 %	44 %	41 %	41 %
				France	Alimentaire	59 %	49 %	46 %	46 %	46 %
					Non alimentaire		60 %	60 %	60 %	60 %
				Espagne	Alimentaire	9 %				
					Non alimentaire		9 %	0 %	0 %	0 %

Belgique

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Eau	4.11. Eau-Abs 4.12. Eau-LfL	Consommation d'eau - actifs commerciaux	Mètre cube	Alimentaire	Locataire	P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)
						18.638	84	91	84	91
				Non alimentaire	Propriétaire		8.046	6.204	7.881	6.204
						Locataire	2.498	3.417	2.498	2.599
					Propriétaire		12.405	9.027	10.985	9.027
						Locataire				
	4.13 Eau-Int		Mètre cube / m²	Alimentaire	Locataire	0,2	0,04	0,04	0,04	0,04
							0,66	0,61	0,77	0,61
				Non alimentaire	Locataire		0,08	0,10	0,08	0,09
							0,23	0,20	0,25	0,20
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	27 %	2 %	2 %	2 %	2 %
							70 %	58 %	58 %	58 %
				Non alimentaire	Locataire		24 %	28 %	24 %	24 %
							89 %	74 %	74 %	74 %

France

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Eau						P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)
	4.11. Eau-Abs 4.12. Eau-LfL	Consommation d'eau - actifs commerciaux	Mètre cube	Alimentaire	Locataire	43.007	15.593	13.441	14.889	13.441
					Propriétaire		2.799	167	2.776	167
				Non alimentaire	Locataire		-	-	-	-
					Propriétaire		24.613	1.539	24.485	1.539
	4.13 Eau-Int		Mètre cube / m²	Alimentaire	Locataire	0,5	0,49	0,45	0,50	0,45
					Propriétaire		0,84	0,06	1,01	0,06
				Non alimentaire	Locataire		NA	NA	NA	NA
					Propriétaire		0,43	0,03	0,51	0,03
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	59 %	48 %	45 %	45 %	45 %
					Propriétaire		100 %	82 %	82 %	82 %
				Non alimentaire	Locataire		0 %	0 %	0 %	0 %
					Propriétaire		100 %	84 %	84 %	84 %

Espagne

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Catégorie	Sous-catégorie	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Eau	4.11. Eau-Abs 4.12. Eau-LfL	Consommation d'eau - actifs commerciaux	Mètre cube	Alimentaire	Locataire	P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)
						160	0	0	0	0
				Non alimentaire	Propriétaire		0	0	0	0
						Locataire	160	-	-	-
					Propriétaire		0	0	0	0
	4.13 Eau-Int		Mètre cube / m²	Alimentaire	Locataire	0,1	0	0	0	0
							0	0	0	0
				Non alimentaire	Locataire		0,15	-	-	-
							0	0	0	0
		Couverture (m²)	%	Alimentaire	Locataire	9 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
							n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				Non alimentaire	Locataire		9 %	0 %	0 %	0 %
							n.a.	n.a.	n.a.	n.a.



Plusieurs conclusions peuvent être tirées des données fournies dans le tableau :

En Belgique, l'intensité de la consommation d'eau (m³/m²) a chuté d'environ 20 % à périmètre constant, à 0,3 mètre cube par mètre carré. L'installation de nouveaux compteurs "intelligents" par Ascencio en 2022 nous a permis de mieux comptabiliser la consommation. En moyenne, la couverture s'élève actuellement à 40 %.

En France, le taux de couverture est en légère baisse, à 53 % (59 % lors du dernier rapport). À périmètre constant, la consommation d'eau a reculé d'environ 10 %. La consommation des propriétaires a fortement chuté (-94 %), mais cela s'explique par l'importante fuite qui avait influencé les chiffres l'année dernière. La consommation est revenue à un niveau normal en P2. Ascencio prévoit d'installer un système de détection des fuites dans davantage de bâtiments afin d'éviter de telles pertes à l'avenir.

L'intensité de la consommation d'eau se monte désormais à 0,18 m³/m², signe d'une gestion plus efficace des ressources.

En Espagne, aucune information n'a été reçue des locataires cette année. Cette situation devrait s'améliorer pour notre prochain rapport, car trois nouveaux locataires ont signé des mandats.

SIÈGE SOCIAL

Zone d'impact	Code EPRA	Libellé	Unités de mesure	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Eau	4.11. Eau-Abs 4.12. Eau-LfL	Consommation d'eau	Mètre cube	P1 (janv 23-déc 23) 92,5	P1 (oct 22-sept 23) 92,44	P2 (oct 23-sept 24) 98,24	P1 (oct 22-sept 23) 92,44	P2 (oct 23-sept 24) 98,24
	4.13 EAu-Int	- siège social	Mètre cube / m²	0,09	0,10	0,11	0,10	0,11
	Couverture (m²)		%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

La consommation d'eau à notre siège social a **augmenté de 6 %** par rapport à l'exercice précédent.

Cette très légère hausse ne nécessite aucune explication particulière.

DÉCHETS

ACTIFS COMMERCIAUX

Zone d'impact	Code EPRA	Description	Unités de mesure	Voie d'élimination	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant			
Déchets	4.14. Déchets-Abs 4.15. Déchets-LfL	Déchets par voie d'élimination - actifs	Tonnes		P1 (janv 23-déc 23)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)	P1 (oct 22-sept 23)	P2 (oct 23-sept 24)		
				Dangereux	0,5	0,46	0,69	0,46	0,69		
				Non dangereux	2.764	2.753,50	3.153,61	2.647,00	2.454,74		
				Voie d'élimination							
				Recyclage	1.635	1.635,81	1.851,31	1.542,10	1.491,28		
				Réutilisation	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		
				Compostage	284	284,07	397,61	272,57	304,33		
				Incinération avec récupération d'énergie	148	144,34	149,95	144,34	149,95		
				Incinération/ Décharge	697	689,28	754,74	687,98	509,19		
				Composition							
				Composition : Papier	1597	1.599,21	1.798,01	1.506,16	1.442,97		
				Composition : PMC	7	1,85	0,74	1,85	0,74		
				Composition : Métal	7,7	5,72	17,56	5,72	17,56		
				Composition : Autres	23,2	29,03	35,00	28,37	30,01		
	Couverture (m²)		%	Couverture locataire (au moins 1)	13 %	12 %	14 %	11 %	11 %		
				Couverture propriétaire (au moins 1)	100 %	100 %	91 %	91 %	91 %		

À périmètre constant, la quantité totale de déchets non dangereux produits sur site a encore diminué de 7 % par rapport à la période de référence précédente (environ 100 tonnes). Une grande partie de ces déchets (plus de 60 %) est désormais recyclée. Les déchets dangereux ont augmenté (+207 kg), mais leur quantité demeure très marginale. Les déchets recyclés concernent différents matériaux tels que le carton, le métal, le verre, les déchets plastiques, les déchets électroniques, le bois et les emballages mixtes. La répartition de ces différentes catégories est présentée dans le tableau ci-dessus. Il convient de noter que ces déchets sont principalement du carton (97 %), ce qui est logique au vu de la finalité commerciale des bâtiments concernés.

Environ un quart (un tiers dans notre rapport précédent) de tous les déchets sont incinérés ou mis en décharge. Une nouvelle réduction a été réalisée par rapport à l'année dernière dans ce domaine, grâce à l'installation d'un système de récupération d'une partie de la chaleur produite par les déchets incinérés dans l'installation publique de recyclage.

Environ un dixième de l'ensemble des déchets est constitué de déchets organiques, générés principalement par un grand détaillant de produits alimentaires. Ces déchets sont traités par digestion anaérobie, une méthode respectueuse de l'environnement adoptée par ce locataire pour produire du biogaz, une source d'énergie renouvelable.

Concernant le taux de couverture, le périmètre de chaque unité est inclus dans le calcul lorsqu'au moins une donnée est liée à la production de déchets de cette unité. En P1, la couverture était tout à fait comparable à celle observée en P2. Pour analyser les évolutions possibles, il est essentiel de s'appuyer sur les données présentées "à périmètre constant". Cette approche garantit une comparaison juste et précise des performances en matière de gestion des déchets d'une année à l'autre.

SIÈGE SOCIAL

Ascencio a signé un accord avec RENEWI pour la gestion du carton et des déchets résiduels produits sur son site. Pour le compost, essentiellement composé de marc de café, les données ont été estimées sur la base des différentes tailles des conteneurs et de la fréquence de déversement. Les détails de ces déchets sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Zone d'impact	Code EPRA	Description	Unités de mesure	Voie d'élimination	Rapport précédent	Valeur absolue		À périmètre constant	
Déchets	4.14. Déchets-Abs 4.15. Déchets-LfL	Déchets par voie d'élimination - actifs	Tonnes		P1 (janv 23- déc 23)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)	P1 (oct 22- sept 23)	P2 (oct 23- sept 24)
				Dangereux	0	-	-	-	-
				Non dangereux	7,83	7,81	7,09	7,81	7,09
				Voie d'élimination					
				Recyclage	2,7	2,56	7,07	2,56	7,07
				Réutilisation	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				Compostage	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
				Incinération avec récupération d'énergie	0	-	-	-	-
				Incinération/ Décharge	5,1	5,22	-	5,22	-
				Composition					
				Composition: Papier	2,7	2,56	7,07	2,56	7,07
				Composition: PMC	0	-	-	-	-
				Composition: Métal	0	-	-	-	-
				Composition: Autres	0	-	-	-	-
	Couverture (m²)		%	Couverture locataire (au moins 1)	13 %	12 %	14 %	11 %	11 %
				Couverture propriétaire (au moins 1)	100 %	100 %	91 %	91 %	91 %

La quantité totale de déchets est comparable à celle constatée dans le rapport précédent. Le principal changement concerne la composition des déchets. En P2, la proportion de recyclage s’est avérée beaucoup plus élevée, car les déchets ont surtout été composés de papier et de carton. Notre activité n'a pas changé par rapport à la précédente période de référence, mais nous avons entièrement rénové nos bureaux. Nous avons notamment réduit notre espace d'archivage, ce qui a entraîné une augmentation des déchets papier.

SOCIAL

HYPOTHÈSES GÉNÉRALES

Les périodes prises en compte pour les données relatives aux indicateurs de performance sociale sont les exercices fiscaux 2022/2023 (P1) et 2023/2024 (P2).

L’arrivée d’un directeur Opérations & ESG le 03/10/2022 au comité exécutif a été prise en considération dans les illustrations du présent rapport.

MIXITÉ DES COLLABORATEURS (5.1)

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Catégorie	Performance de l'Entreprise					
Diversité	Diversité-Emp	%	Diversité des genres	Proportion d'employés hommes et femmes	Précédent rapport (janv 23-déc 23)		Total			
							P1		P2	
					Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme
			Genre par niveau	Conseil d'administration	27	73	27	73	26,7	73,3
				Direction générale	67	33	67	33	67	33
				Direction générale	80	20	80	20	80	20
		Nombre	Nombre d'organes directeurs par tranche d'âge	Cadre supérieur	NA	NA	NA	NA	NA	NA
				Manager	0	100	0	100	0	100
				Collaborateurs	NA	NA	27	73	26,7	73,3
				Plus de 50 ans	NA	NA	8	2	9	3

- Conseil d’administration : nombre de femmes et nombre d’hommes sur le total des administrateurs (y compris le directeur général, qui a été considéré comme membre du conseil d’administration et membre du comité exécutif).
- Direction générale : nombre de femmes et nombre d’hommes sur le total des cadres supérieurs, y compris le directeur général (également considéré comme membre du conseil d’administration).

- Managers : une seule femme travaillant en France.

Collaborateurs :

- Tous les collaborateurs : toutes les personnes travaillant pour l’entreprise, hormis les cadres, la direction générale et le conseil d’administration.
- En 2022/2023, 23 % de femmes et 0 % d’hommes (managers, cadres et collaborateurs) travaillaient à temps partiel. En 2023/2024, le pourcentage était de 15 % pour les femmes et de 0 % pour les hommes.

RATIO DE RÉMUNÉRATION HOMMES/FEMMES (5.2)

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Catégorie	Performance de l'Entreprise		
Diversité	Diversité-Pay	Ratio	Rémunération homme / femme par niveau	Catégorie	Total		
					Précédent rapport (janv 23-déc 23)	P1	P2
				Conseil d'administration	80	80	80
				Direction générale	72,1	72,1	72,78
				Cadre supérieur	NA	NA	NA
				Manager	NA	NA	NA
				Collaborateurs	89,8	89,8	93,2

- Conseil d’administration : la rémunération de base des administrateurs est la même pour les hommes et les femmes. Toutefois, le poste de président du conseil d’administration est occupé par un homme, qui perçoit un salaire de base plus élevé en raison de sa fonction. Par souci de clarté, la rémunération du directeur général n’a pas été incluse dans le ratio de rémunération de diversité du conseil d’administration, puisque sa rémunération n’est pas basée sur sa présence au conseil (comme c’est le cas pour les autres administrateurs), mais sur ses contributions opérationnelles (comme c’est le cas pour les autres membres de la direction générale).

La composition du conseil d’administration étant restée identique entre 2022/2023 et 2023/2024, aucun changement n’a été constaté dans les données entre ces deux années.

- Direction générale: la rémunération des membres de la direction générale dépend de l’expérience et non du genre. Toutefois, le poste de directeur général est occupé par un homme. Ce poste est généralement assorti du salaire le plus élevé au comité exécutif.

Le changement entre P1 et P2 est dû au fait que trois des quatre hommes du comité exécutif n'ont pas bénéficié de l'indexation en raison de leur statut d'indépendant. Par conséquent, l'incidence de l’indexation des salaires a été plus importante chez les femmes. Cela explique pourquoi le ratio déclaré en P2 leur est plus favorable.

- Dirigeant principal : personne n'occupe de poste de dirigeant principal au sein de l'entreprise.
- Managers : aucun ratio ne peut être calculé, car il n’y a qu’une seule femme dans cette catégorie.
- Collaborateurs : au sein d’Ascencio, chaque profil est différent et chaque fonction est spécifique (à l’exception du service clientèle où 2 collaborateurs, un homme et une femme, exercent la même fonction). La rémunération est déterminée au cas par cas, indépendamment du genre. Les critères pris en compte sont les compétences, l’expérience, le poste occupé au sein de l’entreprise, le niveau d’ancienneté et de responsabilité. La légère variation observée est due à des ajustements salariaux, les augmentations étant plus importantes chez les femmes, pour des raisons de performances individuelles.



FORMATION ET DÉVELOPPEMENT (5.3)

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Catégorie	Performance de l'Entreprise					
Employés	Emp-Formation	Nombre d'heures	Nombre d'heures de formation moyen par employé	Tous les employés	Total					
					Précédent rapport (janv 23-déc 23)	P1	P2			
					43,87	52,53	28,5			
			Nombre d'heures moyen de formation par niveau	Conseil d'administration Direction générale Cadre supérieur Manager Collaborateurs	Total portfolio					
					Précédent rapport (Janv 23-Déc 23)	P1		P2		
					Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme
					NA	NA	NA	NA	NA	NA
					NA	NA	NA	NA	NA	NA
					NA	NA	NA	NA	NA	NA
					NA	NA	0	44	0	20
					34,67	46,17	40	57,45	32	28,5

- L’entreprise permet à son équipe d’assister à des séminaires et à des formations en fonction de ses besoins, des besoins de l’entreprise et des budgets alloués.
- En 2022/2023, le nombre moyen d'heures de formation par employé était plus élevé qu'en 2023/2024, notamment en raison de l’implémentation d'un nouveau système ERP (principalement pour le manager et plusieurs professionnels).
- Le dénominateur est le nombre d’heures de formation par an divisé par le nombre de personnes employées par l’entreprise. Les membres de la direction générale ont été exclus de cette section spécifique. Il convient de noter que toutes les sessions de formation ont été prises en compte, à savoir les sessions de l'Ascencio Academy ainsi que les journées d’apprentissage dans le cadre du système de compagnonnage interne.

ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE DES COLLABORATEURS (5.4)

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Catégorie	Performance de l'Entreprise			
Employés	Emp-Dev	% d'em- ployés	Employés recevant une apprécia- tion de leur performance	Total Conseil d'administration Direction générale	Précédent rapport (janv 23-déc 23) 100 0 100	Total		
						P1	P2	
						HommeFemme	HommeFemme	
			Employés recevant une appréciation de leur performance par niveau	Cadre supérieur	NA	NA	NA	NA
				Manager	100	100	100	100
				Collaborateurs	100	100	100	100

Chaque collaborateur reçoit un retour annuel de la part de son responsable qui évalue le travail effectué et les compétences qu’il a développées. Cette évaluation sert de base

pour déterminer si une composante de rémunération variable doit être versée ou non et pour fixer les objectifs pour l’année suivante.

ROTATION ET FIDÉLISATION DU PERSONNEL (5.5)

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Catégorie	Performance de l'Entreprise					
Employés		Nombre d'heures					Total			
					Précédent rapport (janv 23-déc 23)	P1	P2			
			Collaborateurs directs		21	21	21			
			Nombre total de nouvelles recrues		1	1	1			
			Taux de nouvelles recrues en %		5	5	4,8			
			Total rotation (départs)		0	0	1			
		Taux de rotation (départs)		0	0	4,8				
						Total				
						Précédent rapport (Janv 23-Déc 23)	P1		P2	
							Homme	Femme	Homme	Femme
	Emp-Rotation		Total		Conseil d'administration					
			Nombre total de nouvelles recrues			Non requis	0	0	0	0
			Taux de nouvelles recrues en %			Non requis	0	0	0	0
			Total rotation			Non requis	0	0	0	0
			Taux de rotation total			Non requis	0	0	0	0
			Total		Direction générale					
			Nombre total de nouvelles recrues			Non requis	1	0	0	0
			Taux de nouvelles recrues en %			Non requis	5 %	0	0	0
			Total rotation			Non requis	0	0	0	0
			Taux de rotation total			Non requis	0	0	0	0
			Total		Cadre supérieur					
			Nombre total de nouvelles recrues			Non requis	0	0	0	0
			Taux de nouvelles recrues en %			Non requis	0	0	0	0
			Total rotation			Non requis	0	0	0	0
			Taux de rotation total			Non requis	0	0	0	0
			Total		Manager					
			Nombre total de nouvelles recrues			Non requis	0	0	0	0
			Taux de nouvelles recrues en %			Non requis	0	0	0	0
			Total rotation			Non requis	0	0	0	0
			Taux de rotation total			Non requis	0	0	0	0
			Total		Collaborateurs					
			Nombre total de nouvelles recrues			Non requis	0	0	0	1
			Taux de nouvelles recrues en %			Non requis	0	0	0	4,80 %
			Total rotation			Non requis	0	0	0	1
			Taux de rotation total			Non requis	0	0	0	4,80 %

- Nouvelles recrues : Nouvelles recrues : Une personne a été engagée en avril 2024 (exercice fiscal 2023/2024) pour renforcer le département financier.
 - Départs : Aucune personne n’a quitté l’entreprise en 2022/2023 et un départ a été enregistré au département juridique en 2023/2024.
- Effectif total : comprend les membres des équipes belge et française, les personnes ayant un statut d’indépendant et les membres de la direction générale (y compris le directeur général).



SANTÉ ET SÉCURITÉ (5.6)

Zone d'impact	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur	Catégorie	Performance de l'Entreprise				
Diversité	Santé & Sécurité				Total				
					Précédent rapport (janv 23-déc 23)	P1		P2	
						Homme	Femme	Homme	Femme
		Par 100 heures de travail	Taux d'accidents	Employés directs	0	0	0	0	0
		Par 100 heures de travail	Nombre de jours perdus	Employés directs	0	0	0	0	0
		Jours par employé	Taux d'absentéisme	Employés directs	1,6	0,1 %	2,4 %	0,5 %	0,6 %
			Taux de gravité des accidents	Employés directs	NA	0	0	0	0
		Nombre total	Décès	Employés directs	0	0	0	0	0
		%	% actifs	Évaluation santé et sécurité des actifs	NA	0	0	0	0
		Nombre total	Nombre d'actifs	Nombre d'incidents	NA	0		0	

• Taux de blessure : pour l’ensemble des collaborateurs belges, le reporting est basé sur les données fournies par le secrétariat social.

Pour la seule collaboratrice française, le reporting se fonde sur les données figurant sur ses fiches de paie mensuelles.

Aucune absence pour cause de blessure n'a été signalée en 2023. Aucune absence pour cause de blessure n’a été signalée en 2023 concernant les membres indépendants de l’équipe.

Aucune absence pour cause de blessure n'a été signalée en 2022/2023 et en 2023/2024. Aucune absence pour cause de blessure n'a été signalée pour les membres indépendants de l'équipe au cours des mêmes exercices.

• Taux de jours perdus : sur la base des informations fournies dans la section "Taux de blessure" ci-dessus, il n’y a pas eu de jours perdus en 2022/2023, ni en 2023/2024.

• Taux d’absentéisme : pour l’ensemble des collaborateurs belges, le reporting est basé sur les données fournies par le secrétariat social.

Pour l’unique membre de l’équipe française, le reporting est basé sur les fiches de service remplies par ses soins et validées par son manager. Ces fiches sont stockées sur le serveur interne de l’entreprise. Aucun taux d’absentéisme n’a été communiqué concernant ce membre de l’équipe française pour les exercices 2022/2023 et 2023/2024.

Aucune absence n’a été déclarée au cours de ces mêmes exercices pour les membres indépendants de l'équipe.

• Décès : Il n’y a pas eu de décès parmi le personnel de l’entreprise en 2022/2023 et en 2023/2024.

ÉVALUATION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DANS LES PROPRIÉTÉS D'ASCENCIO (5.7)

Comme la santé et la sécurité des personnes sur les propriétés d'Ascencio relèvent de la responsabilité de leurs occupants, cette mesure est exclue du présent rapport.

RESPECT DES NORMES DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ DANS LES PROPRIÉTÉS D'ASCENCIO (5.8)

Ascencio ne déclare aucun incident lié au non-respect des normes réglementaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des biens immobiliers évalués au cours de la période de référence.

ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE (5.9)

Ascencio a formellement publié sa stratégie ESG dans une section dédiée de son rapport annuel. Au niveau local, l'entreprise a décidé de prendre une série d'initiatives pour améliorer en permanence la légitimité de ses actifs (parcs d'activités commerciales). Bien que l'entreprise ait décidé de concentrer ses actions sociales et philanthropiques sur le bien-être (avec un accent particulier sur le sport) d'une part et la lutte contre la faim d'autre part, le contenu des programmes et des actions mis en œuvre varie en fonction des besoins locaux.



GOVERNANCE D'ENTREPRISE

- une connaissance approfondie du cadre juridique et réglementaire applicable au secteur de l'immobilier et aux FPI en particulier ;
- des compétences en matière de gestion des rémunérations ;
- une réputation irréprochable et une adhésion totale à l'éthique des affaires ;
- une représentation sociale et économique diversifiée du monde de l'entreprise ;
- l'esprit d'entreprise ;
- la diversité en général et au sens le plus large.

Déterminer l'expertise et les connaissances requises

- une large expérience et une connaissance approfondie de l'activité et du marché immobilier;

- une expérience de gestion acquise au sein d'un comité de direction ou d'un autre organe décisionnel équivalent d'une grande entreprise, en termes de gestion et d'organisation de l'entreprise;
- des compétences en matière de leadership et la capacité d'adopter et de mettre en œuvre une vision stratégique, y compris en ce qui concerne les questions ESG* ;
- l'expérience de la gestion des affaires dans un contexte international ;
- des connaissances des normes, procédures et techniques comptables et financières et de leur application au secteur immobilier;

* Les compétences ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) désignent les connaissances et/ou les compétences nécessaires pour évaluer, intégrer et gérer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la prise de décision et la gestion de l'entreprise. – Les compétences environnementales (E) désignent la capacité de comprendre et évaluer les questions environnementales telles que la durabilité, le changement climatique, la gestion des ressources naturelles, la gestion des déchets, les émissions de gaz à effet de serre, etc. – Les compétences sociales (S) font référence à la capacité de comprendre et gérer les aspects sociaux d'une organisation, tels que les relations avec les parties prenantes, la diversité et l'inclusion, les droits de l'homme, la santé et la sécurité, l'impact social des activités de l'entreprise, etc. – Les compétences en matière de gouvernance (G) impliquent la compréhension et la mise en œuvre des pratiques de gouvernance d'entreprise responsables, telles que l'éthique des affaires, la transparence, la responsabilité, la gestion des risques, la conformité réglementaire, etc.

Rapport d'assurance limitée indépendant sur les recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de durabilité (sBPR) 2024 d'Ascensio SA

Le présent rapport a été préparé conformément aux termes de notre contrat de mission signé le 22 avril 2025 (l'"accord"), en vertu duquel nous avons été engagés pour émettre un rapport indépendant d'assurance limitée dans le cadre des Indicateurs de durabilité EPRA 2024 (cf. EPRA sBPR) et conformément à la norme internationale sur les engagements d'assurance (ISAE) 3000 : "Missions d'assurance autres que les audits ou examens limités de l'information financière historique", émises par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Le "Rapport sur le développement durable aligné avec les recommandations sur les bonnes pratiques en matière de développement durable de l'EPRA" d'Ascensio, couvre la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

ASSURANCE LIMITÉE

Mission d'assurance limitée – Une mission d'assurance dans laquelle le professionnel réduit le risque de mission à un niveau acceptable, compte tenu des circonstances de la mission, mais où ce risque est plus élevé que dans le cas d'une mission d'assurance raisonnable. La conclusion du professionnel est formulée de manière à exprimer, sur la base des procédures réalisées et des éléments probants obtenus, que rien n'a porté le professionnel à croire que l'information, objet de la mission, comporte une ou plusieurs anomalies significatives.

Le rapport d'audit d'assurance limitée vise à évaluer le degré de confiance que les utilisateurs envisagés peuvent accorder sur le sujet, mais pas le degré d'assurance raisonnable. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée

et, par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont sensiblement inférieurs à l'assurance qui aurait été obtenue si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

RESPONSABILITÉS D'ASCENCIO

Ascencio est responsable de :

1. Sélectionner, préparer et présenter les indicateurs sélectionnés et s'assurer que les critères de reporting à l'appui des indicateurs sélectionnés soumis à assurance sont mis à la disposition des utilisateurs du Reporting.
2. Déterminer le caractère approprié des critères de mesure et de reporting au regard des utilisateurs prévus des indicateurs sélectionnés et s'assurer que ces critères sont accessibles au public pour les utilisateurs du Reporting.
3. Concevoir, mettre en œuvre et maintenir des processus et contrôles internes pertinents pour la préparation du Rapport exempt d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
4. Confirmer, par une lettre de déclaration, la connaissance de la responsabilité de la direction concernant la préparation et la présentation des indicateurs sélectionnés conformément aux critères de reporting et confirmer certaines déclarations qui nous ont été faites au cours de notre mission d'assurance.

RESPONSABILITÉS DE BDO

BDO est responsable de :

1. Réaliser notre mission d'assurance limitée afin de pouvoir exprimer notre avis d'assurance limitée sur tout élément porté à notre connaissance qui nous amène à penser que les indicateurs sélectionnés ne sont pas préparés, à tous égards significatifs, conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance (ISAE) 3000 : "Missions d'assurance autres que les audits ou examens limités de l'information financière historique", émises par l'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).
2. Évaluer l'adéquation aux circonstances de l'utilisation des critères de reporting comme base de préparation des indicateurs retenus.
3. Évaluer les risques d'anomalies significatives des indicateurs sélectionnés, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, répondre aux risques évalués si nécessaire au regard des circonstances, et évaluer la présentation d'ensemble des indicateurs sélectionnés.

Nos travaux ont été réalisés sur les données et informations sélectionnées recueillies et remontées par Ascencio dans son "Rapport sur le développement durable aligné avec les recommandations sur les bonnes pratiques en matière de développement durable de l'EPRA" de 2024 et non sur l'ensemble des informations reprises dans le rapport ESG d'Ascencio.

Nos travaux ne couvrent donc que les informations sélectionnées. En ce qui concerne les indicateurs environnementaux, nous nous référons aux limites et à la couverture indiquées dans le rapport qui limitent également la couverture et la portée de l'audit.

NOTRE INDÉPENDANCE
ET LE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ

Nos travaux ont consisté à s’enquérir, principalement auprès des personnes responsables de la préparation des Informations sélectionnées, et à mettre en œuvre des procédures analytiques et autres de collecte de preuves, le cas échéant. Les procédures comprenaient, entre autres :

- Prendre connaissance des processus, systèmes et contrôles internes pertinents pour la mission d’assurance limitée afin de concevoir des procédures d’assurance limitée appropriées aux circonstances ;
- Prendre en compte le risque d’inexactitude significative des Informations sélectionnées ;
- Identifier et inspecter les Informations sélectionnées lorsque des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, sont susceptibles de survenir ;
- Obtenir les preuves à l’appui de l’Entité Sélectionnée déclarée et évaluer si celles-ci sont suffisantes et appropriées pour fonder notre conclusion ;
- Confirmer le caractère approprié des critères de reporting utilisés et leur cohérence d’application ;
- Effectuer le recalcul des données collectées et déclarées dans ce rapport ;
- Mettre en œuvre des procédures analytiques et des enquêtes pour confirmer notre compréhension des évolutions des Informations sélectionnées ;
- Évaluer des hypothèses et estimations de la direction ;
- Examiner, sur la base d’échantillons, les justificatifs internes et externes et effectuer des contrôles de cohérence sur la consolidation des Informations Sélectionnées.

BDO applique la Norme internationale pour la gestion de la qualité, qui exige de la société qu’elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou procédures relatives au respect des exigences éthiques, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

CONCLUSION ET LIMITATIONS INHÉRENTES

Nous avons obtenu une assurance modérée sur la préparation et la déclaration des Informations Sélectionnées conformément aux critères applicables. Sur la base des procédures que nous avons effectuées et des preuves obtenues, nous n’avons pas relevé d’informations qui nous laissent penser que les informations contenues dans le "Rapport sur le développement durable aligné sur les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de l’EPRA" 2024 d’Ascencio n’ont pas été préparées en accord avec les Critères.

Il existe des limites inhérentes à toutes les missions d’assurance. Toute structure de contrôle interne, aussi efficace soit-elle, ne peut éliminer la possibilité que des fraudes, des erreurs ou des régularités puissent se produire et passer inaperçues, et comme nous utilisons des tests sélectifs dans notre gestion, nous ne pouvons pas garantir que les erreurs ou irrégularités, si elles existent, seront détectées. Les méthodes de mesure adoptées peuvent avoir un impact sur la comparabilité d’informations sélectionnées remontées par différentes organisations et d’une année à l’autre au sein d’une même organisation. Ces différences devraient diminuer au fur et à mesure de l’évolution des méthodes de mesure.

UTILISATION DU RAPPORT

Le présent rapport est exclusivement adressé au conseil d’administration d’Ascencio SA conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) et à nos conditions d’engagement convenues. Sans assumer ou accepter aucune responsabilité à l’égard de ce rapport vis-à-vis d’Ascencio SA et de son conseil d’administration, nous reconnaissons que le conseil d’administration peut choisir de rendre ce rapport public pour d’autres qui souhaitent y avoir accès, ce qui n’étend et n’étendra pas nos responsabilités à quelque fin que ce soit et sur quelque base que ce soit. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n’acceptons ni n’assumons aucune responsabilité vis-à-vis d’Ascencio SA et de son conseil d’administration en tant qu’organe, pour nos travaux, pour ce rapport ou pour les conclusions que nous avons formulées.

Zaventem, le 2 juillet 2025

BDO Bedrijfsrevisoren BV
Représentée par Ignace Robberechts*.
Associé.

* Agissant pour le compte d’une entreprise.

f. EPRA

L'EPRA (*"European Public Real Estate Association"*) se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 280 membres et représentant plus de 890 milliards EUR d'actifs.

L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé *"EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines"* (*"EPRA Best Practices"*). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Depuis octobre 2017, Ascencio s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

LE 16 OCTOBRE 2025, ASCENCIO A
OBTENU LE "*EPRA GOLD AWARD*"
POUR SON RAPPORT FINANCIER
ANNUEL 2023/2024.



EPRA Indicateurs de Performance

			30/09/2025	30/09/2024
1	EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	36.678	36.185
	EPRA Earnings per share (EUR)		5,56	5,49
2	EPRA NRV (000 EUR)	L'EPRA NRV part de l’hypothèse que la Société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la Société.	476.746	466.664
	EPRA NRV per share (EUR)		72,28	70,75
3	EPRA NTA (000 EUR)	L'EPRA NTA part de l’hypothèse que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	442.857	434.008
	EPRA NTA per share (EUR)		67,14	65,80
4	EPRA NDV (000 EUR)	L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la Société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d’autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d’impôts.	450.886	442.416
	EPRA NDV per share (EUR)		68,36	67,07
5	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	6,44 %	6,44 %
6	EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,49 %	6,50 %
7	EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,85 %	2,25 %
8	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	18,16 %	18,39 %
9	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminuées des coûts du foncier.	17,11 %	16,98 %
10	EPRA LTV	L’EPRA LTV vise à représenter l’endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	40,73 %	42,12 %

Ces données ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont ni soumises à un contrôle de la part des autorités publiques, ni de la part du commissaire.

EPRA Earnings

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	35.637	25.517
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA EARNINGS	1.041	10.668
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-77	-5.963
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.061	-1
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers et résultats de liquidation anticipée	1.951	16.395
(viii) Variation de la juste valeur des dettes d’impôts différés	228	238
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	36.678	36.185
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	5,56	5,49



EPRA Net Asset Value (NAV) Metrics

30/09/2025			
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	450.195	450.195	450.195
À inclure/exclure:			
(i) Instruments hybrides	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	450.195	450.195	450.195
À exclure:			
(v) Dettes d'impôts différés	6.744	6.744	0
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-13.623	-13.623	0
(viii.b) Immobilisations incorporelles	0	-459	0
À inclure:			
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	0	0	691
(xi) Droits de mutation	33.431	0	0
EPRA NAV	476.746	442.857	450.886
Nombre d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	72,28	67,14	68,36

30/09/2024			
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	442.921	442.921	442.921
À inclure/exclure:			
(i) Instruments hybrides	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	442.921	442.921	442.921
À exclure:			
(v) Dettes d'impôts différés	6.516	6.516	0
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-15.053	-15.053	0
(viii.b) Immobilisations incorporelles	0	-375	0
À inclure:			
(ix) Réévaluation à la juste valeur des financements à taux fixes	0	0	-505
(xi) Droits de mutation	32.280	0	0
EPRA NAV	466.664	434.008	442.416
Nombre d'actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION)	70,75	65,80	67,07

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY

(000 EUR)	30/09/2025			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	410.458	304.410	31.600	746.468
Actifs détenus en vue de la vente (+)	0	0	0	0
Projets de développement (-)	-5.779	0	0	-5.779
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	404.679	304.410	31.600	740.689
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	10.263	21.964	1.064	33.292
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	414.942	326.374	32.664	773.981
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	29.167	22.312	2.088	53.567
Charges immobilières ¹ (-)	-2.531	-1.121	-78	-3.730
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	26.637	21.190	2.010	49.837
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	164	109	141	415
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	26.801	21.300	2.151	50.252
EPRA NIY (%)	6,42%	6,49%	6,15%	6,44%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,46%	6,53%	6,59%	6,49%

(000 EUR)	30/09/2024			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Immeubles de placement en juste valeur	412.910	304.986	30.725	748.621
Actifs détenus en vue de la vente (+)	259	0	0	259
Projets de développement (-)	-5.539	0	0	-5.539
IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	407.630	304.986	30.725	743.341
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+)	9.548	20.888	1.034	31.469
VALEUR ACTE EN MAIN DES IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION	417.178	325.874	31.759	774.810
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	29.689	22.091	2.093	53.874
Charges immobilières ¹ (-)	-2.924	-996	-42	-3.962
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS	26.766	21.096	2.051	49.912
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives (+)	194	127	144	465
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	26.960	21.222	2.195	50.377
EPRA NIY (%)	6,42%	6,47%	6,46%	6,44%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,46%	6,51%	6,91%	6,50%

1. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "charges immobilières" telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

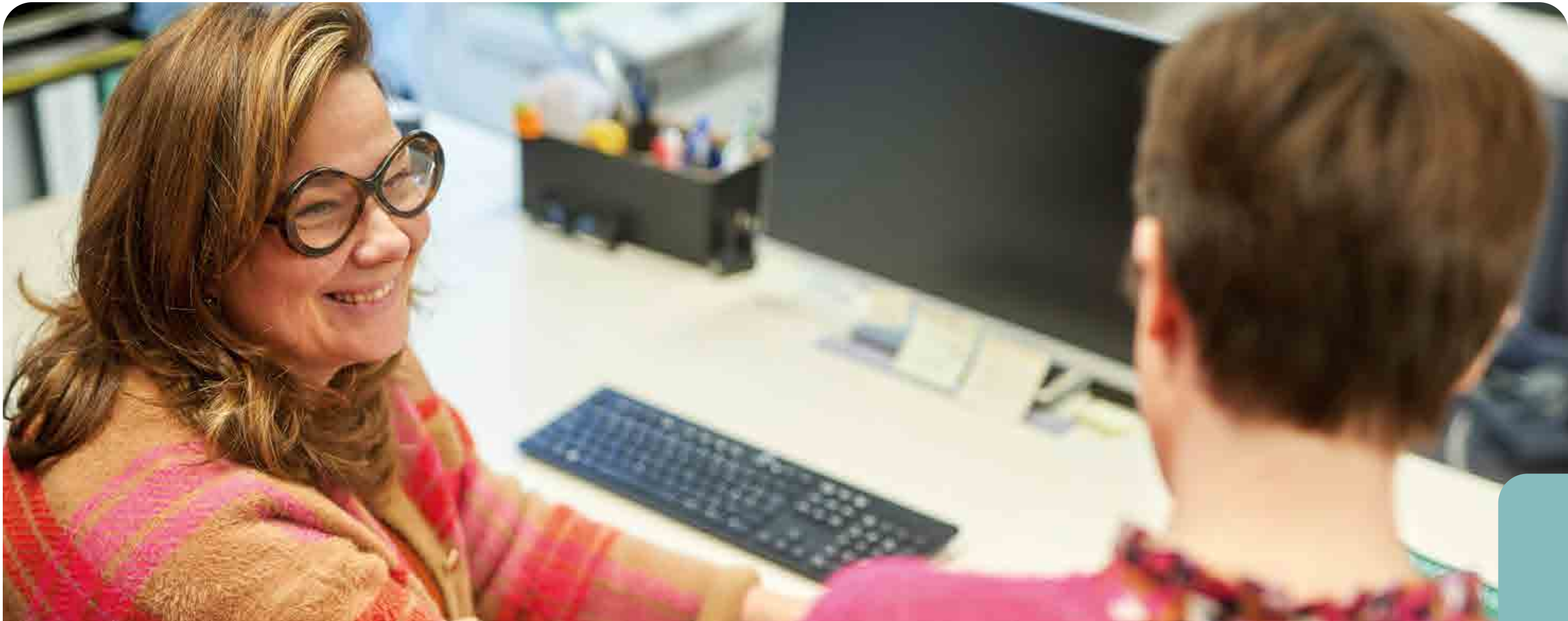
EPRA Vacancy Rate

(000 EUR)	30/09/2025			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	910	498	0	1.408
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	26.598	20.898	1.928	49.424
EPRA VACANCY RATE	3,42 %	2,38 %	0,00 %	2,85 %

(000 EUR)	30/09/2024			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	830	282	0	1.112
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	26.777	20.878	1.847	49.502
EPRA VACANCY RATE	3,10 %	1,35 %	0,00 %	2,25 %

Cette légère hausse du taux de vacance est principalement imputable aux éléments suivants :

- 1. En Belgique : légère hausse du taux de vacance liée à des départs et/ou faillites dans les immeubles de Jodoigne, Gembloux, Gerpinnes, Genval et La Louvière, en partie compensées par des cessions d'immeuble vacant à Ghlin, Tournai et Hannut et des relocations à Leuze, Messancy et Gosselies ;
- 2. En France : légère hausse du taux de vacance liée à des départs dans le site des Bouchardes à Crêches-sur-Saône, de Bourgoin-Jallieu et de Portes-du-Sud à Chalon-sur-Saône ;
- 3. En Espagne : ce portefeuille est resté totalement occupé au cours de l'exercice écoulé.



Immeubles en construction ou en développement

	30/09/2025						
(000 EUR)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT, DESTINÉS À LA LOCATION							
Cellules Retail Park Bellefleur - Couillet (BE)	1.971	3.920	26	5.918	Q3 2025/2026	3.168	489
Galerie commerciale De Fré - Uccle (BE)	3.760	2.964	37	6.761	Q4 2026/2027	4.100	434
Extension supermarché - Jambes (BE)	48	1.140	8	1.195	Q4 2025/2026	580	77
	30/09/2024						
(000 EUR)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Surfaces locatives (m²)	VLE à l'issue
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT, DESTINÉS À LA LOCATION							
Cellules Retail Park Bellefleur - Couillet (BE)	1.698	3.900	234	5.832	Q2 2026/27	3.200	450
Galerie commerciale De Fré - Uccle (BE)	3.810	2.900	352	7.062	Q2 2026/27	4.100	500
Extension supermarché - Jambes (BE)	30						

Au cours de l’exercice écoulé, des dépenses ont été encourues dans le cadre des demandes de permis des deux projets qui avaient été transférés l’an dernier dans la rubrique des projets de développement, à savoir le redéveloppement de plusieurs cellules commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique) ainsi que le redéveloppement de la galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle (Belgique). Le projet de Couillet a obtenu son permis dans le courant de l’exercice écoulé, les travaux étant prévus pour l’exercice prochain; tandis que celui d’Uccle est toujours en cours de demande, dans l’attente de son octroi. Cette rubrique enregistre également les dépenses liées à l’étude du projet d’extension d’un supermarché à Jambes (Belgique).



EPRA Cost Ratios

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-9.781	-9.811
Charges relatives à la location	-95	-223
Récupération de charges immobilières	1.118	766
Charges locatives et taxes non récupérées	-219	-308
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-118	-15
Frais techniques	-1.031	-891
Frais commerciaux	-952	-498
Charges et taxes sur immeubles non loués	-563	-751
Frais de gestion immobilière	-2.851	-2.789*
Autres charges immobilières	-165	-145
Frais généraux	-4.907	-4.958*
Autres revenus et charges d'exploitation	3	0
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-9.781	-9.810
Charges et taxes sur immeubles non loués	563	751
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-9.218	-9.059
REVENUS LOCATIFS BRUTS	53.866	53.345
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	18,16 %	18,39 %
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	17,11 %	16,98 %

Les dépenses de maintenance (entretiens, petites réparations,...) effectuées dans les immeubles de placement sont à charge du résultat d’exploitation dès lors qu’elles ne sont pas source d’avantages économiques pour les biens considérés.

La stabilité relative des EPRA Cost Ratios par rapport à l’exercice précédent résulte principalement d’un contrôle des coûts efficace réalisé par la Société, tant en ce qui concerne ses charges immobilières que ses frais généraux.

* Chiffres retraités d'une reclassification de frais de fonctionnement des frais généraux vers les frais de gestion immobilière (239 KEUR).

EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	-114	7.254
(2) Développements	375	118
(3) Immeubles en exploitation	1.700	2.876
- Espace locatif courant	1.700	2.858
- Incentives accordés aux locataires	0	18
TOTAL	1.961	10.248

Les EPRA Capex reprennent les dépenses d’investissements (travaux de rénovation, de redéveloppement, ...) effectuées dans les immeubles de placement et qui sont portées à l’actif dès lors qu’elles sont créatrices de valeur et accroissent les avantages économiques escomptés pour les immeubles considérés.

La Société a poursuivi son programme d’investissement pluriannuel au sein de son portefeuille en réalisant des travaux pour un montant de 2,1 millions EUR, principalement dans des projets de rénovation de toitures en Belgique (Châtelet, Châtelineau, Ottignies, ...), en France (Chanas) et en Espagne (Barcelone et Valence). Elle a également effectué une rénovation de façades à Messancy (Belgique) et divers travaux destinés à accueillir de nouveaux locataires en France (Crêches-sur-Saône et Bourgoin-Jallieu). La Société a en outre convenu d’une régularisation du prix d’acquisition des actions de la société Holdtub, générant un remboursement du vendeur à hauteur de 0,1 million EUR.

L’entièreté des dépenses d’investissement est réalisée par des entités détenues à 100 % par Ascencio (il n’y a pas de *joint-ventures*).



EPRA
LTV

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
À inclure:		
Emprunts auprès d'institutions bancaires	230.751	215.762
Commercial Papers	20.250	39.500
Medium Term Notes / Bonds	46.322	56.408
Dettes nettes	10.171	7.534
À exclure:		
Trésorerie	-2.839	-3.070
Dette nette (A)	304.655	316.134
À inclure:		
Immobilisations incorporelles	459	375
Immobilisations corporelles	778	963
Immeubles disponibles à la location	740.689	743.082
Projets de développement	5.779	5.539
Actifs détenus en vue de la vente	0	259
Actifs financiers	266	299
Total actifs de placement (B)	747.970	750.518
EPRA LTV (A/B)	40,73 %	42,12 %



Le calcul de l'EPRA LTV requiert que tous les actifs et passifs de "joint-ventures", de "material associates" ou de participations minoritaires soient consolidés proportionnellement. Or, l'entièreté des actifs et passifs est détenue à 100 % par Ascencio.

g. Ascencio en bourse

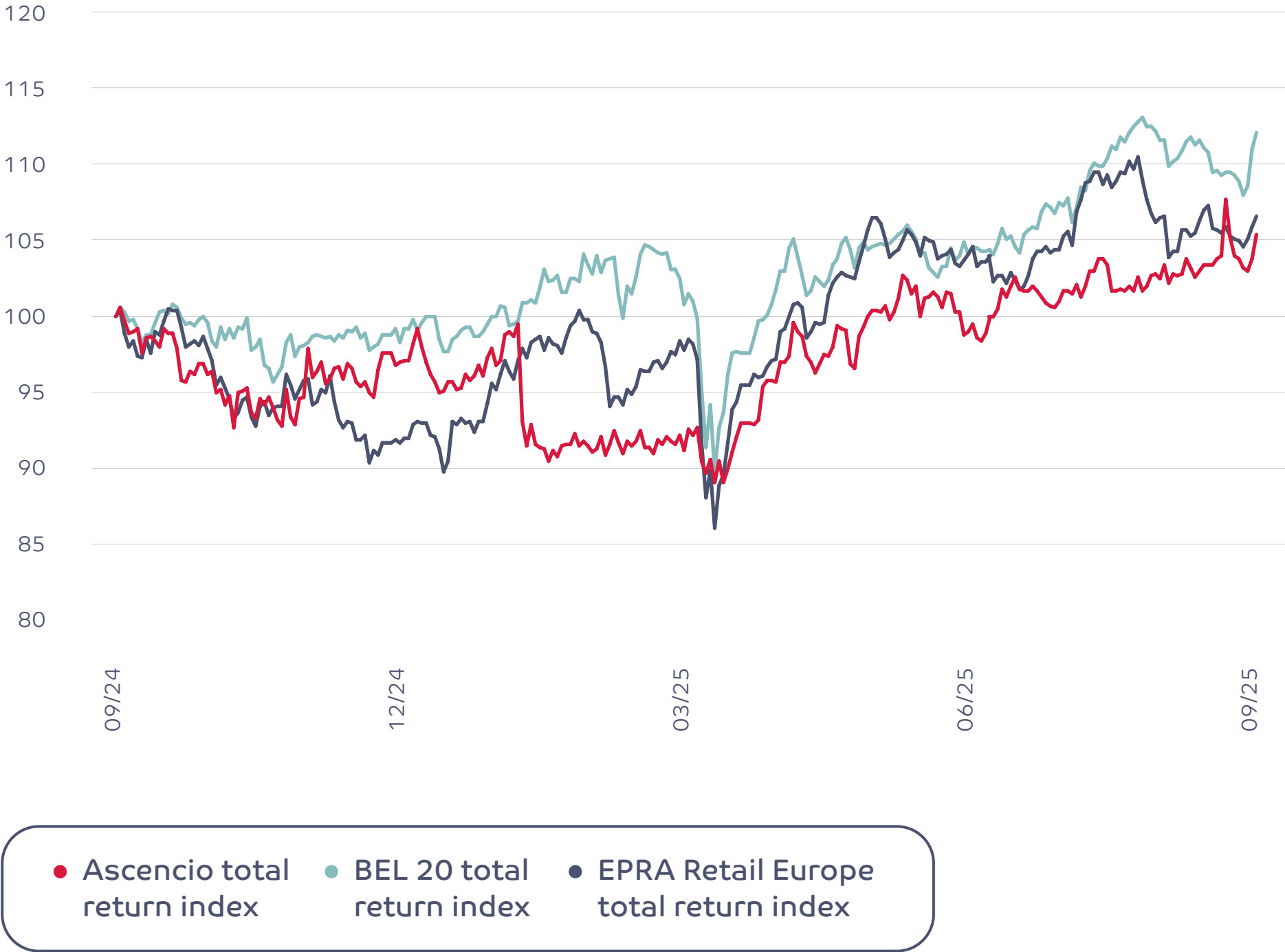
L’ACTION ASCENCIO (ASCE) EST COTÉE SUR EURONEXT BRUXELLES DEPUIS 2007. ELLE EST REPRISE DANS LE BEL MID INDEX ET L’INDEX EPRA.

1. Sur base du cours de clôture au 30/09.
2. Sur base du cours de clôture au 30/09, par rapport à la valeur d'actif net IFRS par action.
3. Pour 2024/2025, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l’approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 30 janvier 2026.
4. Sur base du cours de clôture au 30/09.
5. Ratio de distribution calculé comme étant le rapport entre le montant de dividende distribué et le résultat corrigé au sens de l'article 13, §1^{er}, alinéa 1 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l’Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR.

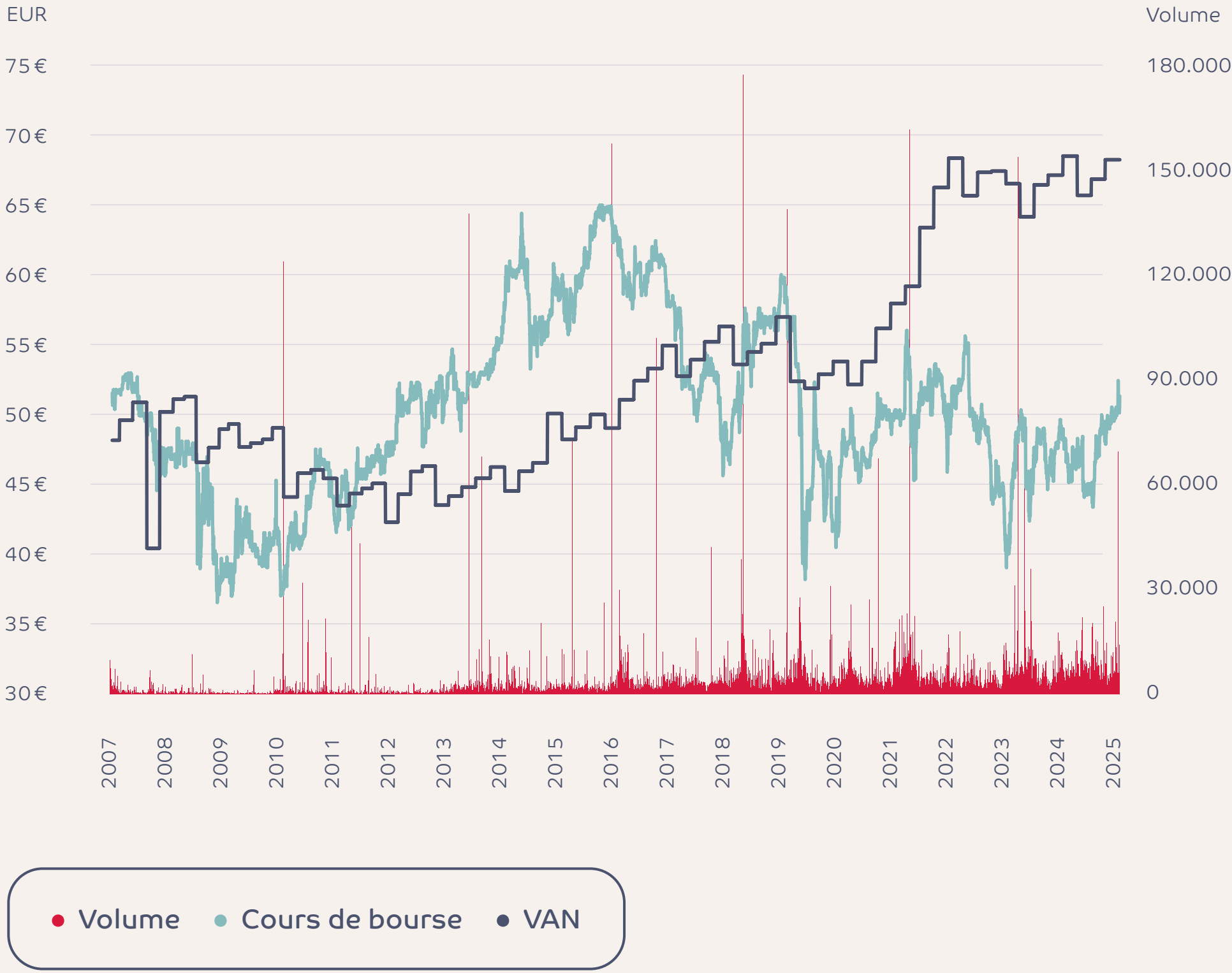
Chiffres-clés

	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2023
Nombre total d’actions existantes	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Cours le plus haut (en EUR)	52,40	50,30	55,60
Cours le plus bas (en EUR)	43,35	39,00	40,20
Cours de clôture au 30/09 (en EUR)	51,30	48,65	41,30
Capitalisation boursière ¹ (000 EUR)	338.374	320.895	272.414
Valeur d'actif net IFRS par action (en EUR)	68,25	67,15	67,43
EPRA NTA par action (en EUR)	67,14	65,80	63,59
Prime (+) Décote (-) ²	-24,8 %	-27,6 %	-38,8 %
Volume annuel	1.662.687	1.746.719	916.940
Vélocité	25,2 %	26,5 %	13,9 %
Dividende brut par action (en EUR) ³	4,45	4,30	4,15
Rendement brut ⁴	8,7 %	8,8 %	10,0 %
Ratio de distribution ⁵	79,8 %	79,1 %	78,0 %

Évolution du total return index d'Ascencio par rapport au total return index des indices BEL 20 et EPRA Retail Europe



Évolution du cours, des volumes et de la valeur d'actif net (IFRS)



Politique de dividende

OBLIGATION DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

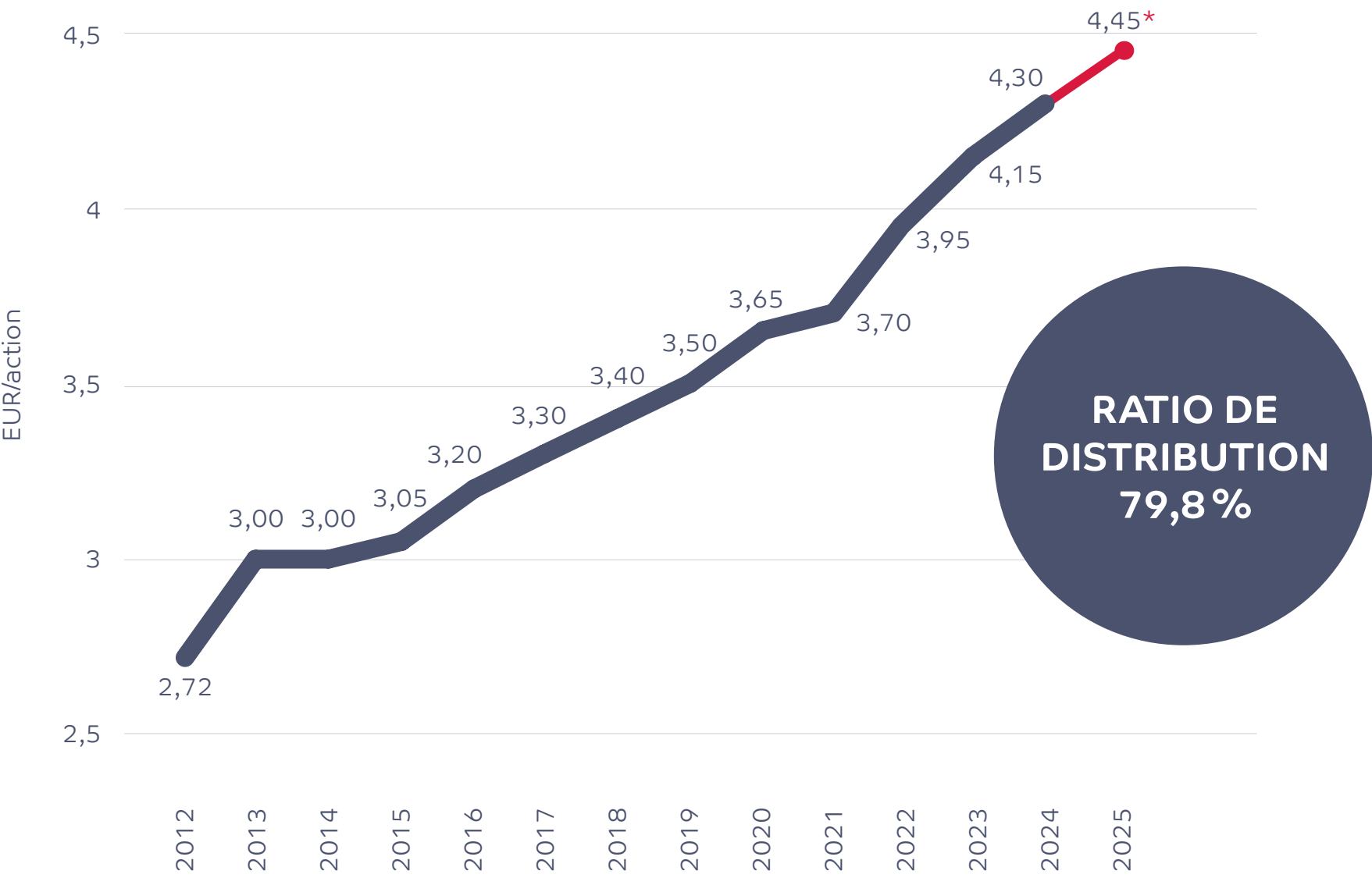
Conformément à l’Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l’Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux SIR, les SIR ont l’obligation de distribuer au moins 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées. La diminution de la dette au cours de la période peut cependant être déduite du montant à distribuer.

DIVIDENDE

Il sera soumis à l’approbation de l’assemblée générale ordinaire du 30 janvier 2026 la proposition de distribuer un dividende brut de 4,45 EUR par action.



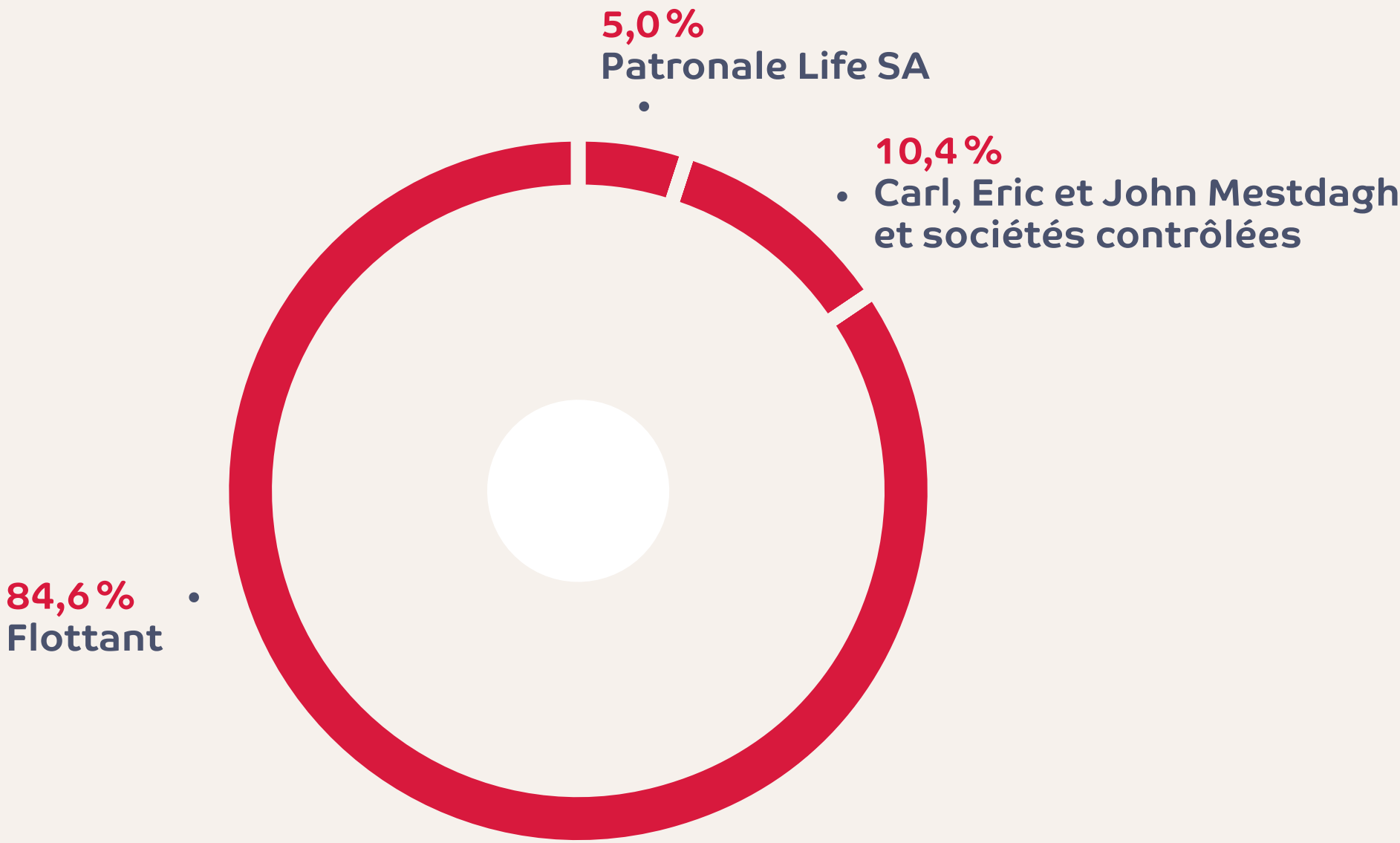
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT PAR ACTION



* Pour 2024/2025, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 30 janvier 2026.

Actionnariat

L'actionnariat d'Ascencio se présente comme suit sur base des déclarations de transparence enregistrées au 30/09/2025:



Agenda financier de l'actionnaire¹

Assemblée générale ordinaire 2024/2025	30 janvier 2026 (14h30)
Date de détachement du coupon (Ex date)	5 février 2026
Date d'enregistrement (Record date)	6 février 2026
Date de mise en paiement du dividende	9 février 2026
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2025	18 février 2026 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2026	20 mai 2026 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2026	22 juillet 2026 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2026	25 novembre 2026 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2025/2026	29 janvier 2027 (14h30)

¹. Ces dates sont sous réserve de modifications qui, le cas échéant, seront communiquées aux actionnaires par communiqué de presse ou sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

h. Perspectives

Dans un environnement économique incertain et un marché de l'immobilier commercial soumis à de fortes pressions, Ascencio a su maintenir de solides performances opérationnelles et financières, confirmant la pertinence de son modèle, la solidité de ses fondamentaux et sa capacité à créer de la valeur durablement. Sa stratégie de niche, centrée sur le commerce alimentaire et les retail parks, s'est révélée particulièrement résiliente. Ces formats, portés par des besoins de consommation essentiels et par une fréquentation stable, ont prouvé leur robustesse pendant la crise sanitaire liée au Covid-19 et continuent de tirer leur épingle du jeu face aux évolutions rapides du commerce de détail. Ce positionnement ciblé, combiné à une gestion active du portefeuille et à une relation de proximité avec les enseignes partenaires, a permis de sécuriser les revenus locatifs tout en garantissant une attractivité durable des actifs.

Sur le plan financier, la Société a su préserver un bilan solide et une agilité exemplaire. Une gestion prudente de l'endettement, associée à une allocation rigoureuse des capitaux, lui permet de faire face aux fluctuations du marché. Cette discipline, conjuguée à une vision claire et à une gouvernance responsable, constitue un atout majeur pour poursuivre le déploiement de sa stratégie ESG et saisir les opportunités de croissance qui pourraient se présenter, tout en assurant la rentabilité à long terme.

Ascencio entend poursuivre la stratégie qui a fait ses preuves, en privilégiant une croissance maîtrisée et créatrice de valeur, celle-ci reposant avant tout sur la rentabilité durable au bénéfice de ses actionnaires.



04

Rapport financier

Table des matières

A · États financiers consolidés	179	Note 11 : Créances commerciales courantes	205
Bilan consolidé	179	Note 12 : Créances fiscales et autres actifs courants	206
Compte de résultats consolidé	180	Note 13 : Comptes de régularisation de l'actif	206
État du résultat global consolidé	181	Note 14 : Capital social et primes d'émission	206
Tableau consolidé des flux de trésorerie	181	Note 15 : Dettes financières courantes et non courantes	207
État consolidé des variations des capitaux propres	182	Note 16 : Instruments financiers dérivés	209
Notes annexes aux états financiers consolidés	183	Note 17 : Autres passifs financiers non courants	211
Note 1 : Informations générales et méthodes comptables	183	Note 18 : Passifs d'impôts différés	212
Note 2 : Sources principales d'incertitudes relatives aux estimations et jugements comptables significatifs	189	Note 19 : Dettes commerciales et autres dettes courantes	212
Note 3 : Gestion des risques financiers	190	Note 20 : Comptes de régularisation du passif	213
Note 4 : Information sectorielle	193	Note 21 : Revenus locatifs	213
Note 5 : Immobilisations incorporelles	196	Note 22 : Charges relatives à la location	213
Note 6 : Immeubles de placement	196	Note 23 : Récupération de charges immobilières	214
Note 7 : Autres immobilisations corporelles	202	Note 24 : Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	214
Note 8 : Actifs financiers courants et non courants	202	Note 25 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	214
Note 9 : Actifs détenus en vue de la vente	202	Note 26 : Frais techniques	215
Note 10 : Catégories et désignation des instruments financiers	203	Note 27 : Frais commerciaux	215
		Note 28 : Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	215

Note 29 : Frais de gestion immobilière	216
Note 30 : Autres charges immobilières	216
Note 31 : Frais généraux	216
Note 32 : Autres revenus et charges d’exploitation	216
Note 33 : Résultat sur vente d’immeubles de placement	217
Note 34 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement	217
Note 35 : Revenus financiers	217
Note 36 : Charges d’intérêts nettes	218
Note 37 : Autres charges financières	218
Note 38 : Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	218
Note 39 : Impôts des sociétés	219
Note 40 : Résultat par action	219
Note 41 : Information relative aux parties liées	220
Note 42 : Rémunération des dirigeants	220
Note 43 : Filiales	221
Note 44 : Rémunération du commissaire	222
Note 45 : Droits et engagements hors bilan	222
Note 46 : Événements postérieurs à la date de clôture	222
B • Comptes statutaires abrégés	223
C • Rapport du commissaire	230
D • Lexique des indicateurs alternatifs de performance ("IAP")	235

a. États financiers consolidés

Bilan consolidé

ACTIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2025	30/09/2024
ACTIF				
I	ACTIFS NON COURANTS			
B	Immobilisations incorporelles	5	459	375
C	Immeubles de placement	6	746.468	748.621
D	Autres immobilisations corporelles	7	778	963
E	Actifs financiers non courants	8	14.184	16.145
TOTAL ACTIFS NON COURANTS			761.889	766.105
II	ACTIFS COURANTS			
A	Actifs détenus en vue de la vente	9	0	259
B	Actifs financiers courants	8	666	926
D	Créances commerciales	11	5.257	6.120
E	Créances fiscales et autres actifs courants	12	2.431	3.035
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.839	3.070
G	Comptes de régularisation	13	497	1.144
TOTAL ACTIFS COURANTS			11.690	14.553
TOTAL DE L'ACTIF			773.579	780.658

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		Note annexe	30/09/2025	30/09/2024
CAPITAUX PROPRES				
I	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		450.195	442.921
A	Capital	14	38.659	38.659
B	Primes d'émission	14	253.353	253.353
C	Réserves		122.546	125.391
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		67.404	55.186
	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		6.336	21.680
	m. Autres réserves		48.805	48.526
D	Résultat net de l'exercice		35.637	25.517
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			450.195	442.921
PASSIF				
I	PASSIFS NON COURANTS		238.598	207.967
B	Dettes financières non courantes		227.747	196.391
	a. Etablissements de crédit	15	192.877	146.467
	c. Autres	15	34.870	49.924
C	Autres passifs financiers non courants	16-17	4.107	5.060
F	Passifs d'impôts différés	18	6.744	6.516
II	PASSIFS COURANTS		84.786	129.771
B	Dettes financières courantes		69.576	115.280
	a. Etablissements de crédit	15	33.440	64.763
	c. Autres	15	36.136	50.517
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	19	11.060	11.864
F	Comptes de régularisation	20	4.150	2.627
TOTAL DU PASSIF			323.384	337.738
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			773.579	780.658

Compte de résultats consolidé

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)			Note annexe	30/09/2025	30/09/2024
I	Revenus locatifs	21		53.866	53.345
III	Charges relatives à la location	22		-95	-223
RÉSULTAT LOCATIF NET				53.771	53.121
IV	Récupération de charges immobilières	23		1.118	766
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24		7.501	7.418
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25		-7.720	-7.726
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location			-118	-15
RÉSULTAT IMMOBILIER				54.552	53.565
IX	Frais techniques	26		-1.031	-891
X	Frais commerciaux	27		-952	-498
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	28		-563	-751
XII	Frais de gestion immobilière	29		-2.851	-2.789*
XIII	Autres charges immobilières	30		-165	-145
CHARGES IMMOBILIÈRES				-5.562	-5.074
RÉSULTAT D’EXPLOITATION DES IMMEUBLES				48.990	48.491
XIV	Frais généraux	31		-4.907	-4.958*
XV	Autres revenus et charges d’exploitation	32		3	0
RÉSULTAT D’EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE				44.086	43.534

XVI	Résultat sur vente d’immeubles de placement	33	1.061	1
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	34	77	5.963
RÉSULTAT D’EXPLOITATION			45.224	49.498
XX	Revenus financiers	35	461	309
XXI	Charges d’intérêts nettes	36	-5.895	-6.477
XXII	Autres charges financières	37	-952	-816
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	38	-2.408	-16.395
RÉSULTAT FINANCIER			-8.794	-23.379
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			36.430	26.119
XXV	Impôt des sociétés	39	-743	-602
XXVI	Exit Tax		-49	0
IMPÔTS			-793	-602
RÉSULTAT NET			35.637	25.517
RÉSULTAT NET DE BASE ET DILUÉ (EUR/ACTION, PART DU GROUPE)		40	5,40	3,87

* Chiffres retraités d'une reclassification de 239 KEUR des frais généraux vers les frais de gestion immobilière.

État du résultat global consolidé

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)	Note annexe	30/09/2025	30/09/2024
I RÉSULTAT NET		35.637	25.517
II AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		35.637	25.517

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3.070	5.423
Résultat de l'exercice	35.637	25.517
Résultat financier	6.843	7.283
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-1.518	-300
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	565	364
Éléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	2.908	10.993
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-77	-5.963
+/- Variation des actifs et passifs financiers non courants	2.408	16.395
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	228	238
+ Amortissements	181	119
+ Réductions de valeur	168	205

Variation du besoin en fonds de roulement	1.960	13
+/- Variation des créances commerciales	695	-769
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	604	-529
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	97	-839
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-958	2.635
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	1.523	-486
Impôts payés	-411	-339
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	45.984	43.533
- Projets en développement	-375	-115
- Autres investissements	-1.700	-2.880
- Acquisition de sociétés immobilières	114	-7.061
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	-144	-231
- Acquisition d'immobilisations corporelles	65	-942
+ Cessions d'immeubles de placement	5.516	8.333
+ Cessions d'actifs et passifs financiers	915	186
- Acquisitions d'actifs et passifs financiers	-915	-186
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	3.476	-2.895
Nouveaux tirages des dettes financières (hors IFRS 16)	96.898	36.037
Remboursement dettes financières (hors IFRS 16)	-111.277	-44.940
Remboursement dettes financières IFRS 16	-62	-56
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-162	624
Dividendes bruts payés	-28.363	-27.373
Charges financières décaissées	-6.726	-7.283
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-49.691	-42.991
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLOTURE DE L'EXERCICE	2.839	3.070

État consolidé des variations des capitaux propres

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

(000 EUR)			Réserves*			Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.680	48.526	25.517	442.921
Distribution de dividendes						-28.363	-28.363
Affectation aux réserves			6.478	-13.548	4.225	2.845	0
Résultat net						35.637	35.637
Reclassification des réserves			5.741	-1.795	-3.945		0
SOLDE AU 30/09/2025	38.659	253.353	67.404	6.336	48.805	35.637	450.195

* Réserves:

C.b.: Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers.

C.e.: Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n’est pas appliquée.

C.m.: Autres réserves.

Reclassification des réserves de variations de juste valeur des immeubles vendus:

- Durant l’exercice 2023/2024, Ascencio a procédé à la cession de son ensemble commercial de Jemappes (Belgique), entraînant le reclassement de variations de valeur négatives précédemment comptabilisées pour un solde de 793 KEUR de la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" vers les "Autres réserves".
- Durant l’exercice 2024/2025, Ascencio a procédé à la cession d’unités commerciales à Ghlin, Châtelineau, Tournai et Hannut (Belgique), entraînant le reclassement de variations de valeur négatives précédemment comptabilisées pour un solde de 5.741 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 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.
- Durant l’exercice 2024/2025, 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 1.795 KEUR correspondant aux montants cumulés de variations de valeur historiques liées à plusieurs instruments dérivés de couverture de taux qui sont arrivés à échéance ou qui ont été liquidés au cours de l’exercice.

Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1 • INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ascencio SA (ci-après dénommée "Ascencio SA" ou la "Société") est une SIR (Société Immobilière Réglementée) de droit belge dont le siège social est établi Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies (Belgique). Les états financiers consolidés de la Société au 30 septembre 2025 et couvrant la période du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025 ont été arrêtés par le conseil d’administration du 25 novembre 2025 d’Ascencio Management SA, administrateur personne morale d’Ascencio SA.

Les chiffres de l’exercice précédent présentés couvrent la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024. 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 aux interprétations de l’"*International Financial Reporting Interpretations Committee*" ("IFRIC") approuvées par l’Union européenne, publiées et effectives au 30 septembre 2025.

Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément aux dispositions de l’Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l’Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2024

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers: Classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024);

- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers: Informations à fournir: Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024);
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location: Dettes de location dans un contrat de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2024).

Ces nouvelles normes et interprétations n’ont pas eu d’impact significatif sur les présents états financiers consolidés.

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} octobre 2024

- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères: Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2025 et déjà adoptés au niveau européen);
- Le volume 11 des améliorations annuelles comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité des normes IFRS suivantes (applicable pour les exercices débutant à partir du 1^{er} janvier 2026, mais non encore approuvés par l’Union Européenne):
 - IFRS 1 Première application des normes IFRS;
 - IFRS 7 Instruments financiers: Notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7;
 - IFRS 9 Instruments financiers;
 - IFRS 10 États financiers consolidés;
 - IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Classement et évaluation des instruments financiers (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2026 et déjà adoptés au niveau européen);

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 Contrats faisant référence à l’électricité dépendante de la nature (applicables pour les périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2026 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^{er} janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen);
- IFRS 19 Filiales n’ayant pas d’obligation d’information du public : Informations à fournir (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027 mais non encore adoptée au niveau européen).

La Société est en train de déterminer les conséquences qu’aura l’introduction des changements énumérés ci-dessus mais ne prévoit pas d’adopter par anticipation ces nouvelles normes et amendements de normes. En tout état de cause, la Société ne prévoit pas d’impact significatif lié à l’implémentation de ces nouvelles normes.

B. BASE DE LA PRÉSENTATION

Les informations financières sont présentées en milliers d’euros. Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique à l’exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : les immeubles de placement¹, les immeubles détenus en vue de la vente, les actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction ainsi que les dettes financières non courantes comptabilisées en vertu de la norme IFRS 16.

Les principes de base appliqués pour l’établissement des comptes consolidés sont présentés ci-après.

C. BASE DE LA CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités qu’elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu’elle :

- détient le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d’une entité de façon à obtenir des avantages de ses activités ;
- a la capacité d’exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu’elle obtient de l’entité détenue.

1. Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

Les entreprises contrôlées par la Société sont consolidées selon la méthode de la consolidation globale. Cette dernière consiste à reprendre intégralement les composants inscrits à l’actif et au passif des entreprises consolidées, ainsi que les charges et produits, déduction faite des éliminations requises. La consolidation des filiales commence dès l’instant où Ascencio SA contrôle l’entité jusqu’à la date à laquelle le contrôle cesse.

D. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

La Société enregistre une immobilisation incorporelle lorsqu’elle acquiert un actif ayant les caractéristiques d’être non monétaire, identifiable et sans substance physique mais qui peut être détenu en vue de son utilisation sur plus d’une période comptable pour la production ou la fourniture de biens et de services, pour une location à des tiers ou à des fins administratives. Ce type d’immobilisation n’est pas destiné à être vendu dans le cours normal des affaires et doit être en mesure de fournir des avantages économiques futurs pour la Société.

Lors de son acquisition, l’immobilisation incorporelle est initialement évaluée à son coût, selon les règles applicables aux immobilisations corporelles. Ensuite, cette immobilisation fait l’objet d’une dépréciation de valeur calculée sur base d’un amortissement linéaire de son coût d’acquisition sur la période estimée de son utilisation, avec application d’un prorata d’amortissement correspondant au nombre de mois d’utilisation pour l’année au cours de laquelle l’investissement est effectué.

En ce qui concerne les logiciels informatiques acquis par la Société, le pourcentage annuel d’amortissement est fixé à 20 %. Toutefois, l’amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue pour autant qu’elle corresponde à la durée probable d’utilisation, et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l’actif.

Si des indices donnent à penser qu’une immobilisation incorporelle a subi une perte de valeur potentielle, sa valeur comptable sera comparée avec sa valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur sera comptabilisée.

L’immobilisation incorporelle sera éliminée du bilan de la Société lorsqu’elle est cédée ou que l’on n’attend plus d’avantages économiques futurs de son utilisation ou de sa cession.

E. IMMEUBLES DE PLACEMENT

IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Évaluation lors de la comptabilisation initiale

Les immeubles disponibles à la location sont initialement évalués à leur coût d’acquisition, y compris les frais de transaction liés à leur acquisition. Pour les immeubles acquis par voie de fusion, scission ou apport, les taxes dues sur les plus-values des sociétés absorbées sont comprises dans le coût d’acquisition.

Évaluation après la comptabilisation initiale

Après comptabilisation initiale, les immeubles disponibles à la location sont évalués à leur juste valeur.

Au terme de chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue les éléments suivants avec précision :

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les droits réels sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing immobilier à Ascencio SA et les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ainsi que le bien immobilier sous-jacent.

Les experts effectuent leur évaluation des valeurs d’investissement et des justes valeurs des immeubles disponibles à la location conformément aux normes nationales et internationales. La juste valeur, qui est calculée par les experts 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 applicable pour les frais de mutation s’élève :

- à 2,5 % (soit le taux moyen des frais de mutation défini par BEAMA (*Belgian Asset Manager Association*) et confirmé par le communiqué de l’association BE-REIT publié le 9 juillet 2025) pour les immeubles situés en Belgique de valeurs supérieures à 2,5 millions EUR. Pour les immeubles situés en Belgique de valeurs inférieures à 2,5 millions EUR, les experts déterminent la juste valeur en déduisant de la valeur d’investissement des actifs concernés les frais de mutation applicables en fonction des régions dans lesquelles ces actifs se situent (10 % ou 12,5 %). Cependant, les experts considèrent que certains actifs d’une valeur individuelle inférieure à 2,5 millions EUR peuvent être considérés comme faisant partie de clusters d’investissement cohérents, dont la valeur groupée

dépasse les 2,5 millions EUR. La qualification d’un groupe d’actifs en un cluster est définie selon la probabilité qu’un investisseur les acquière ensemble plutôt que séparément. Les critères de regroupement peuvent être géographiques (actifs localisés les uns à côté des autres) et sectoriels (typiquement les sites hébergeant des supermarchés, qui constituent une classe d’actifs propice aux "package deals"). Pour ces actifs, les experts appliquent dès lors également le taux moyen de 2,5 % dans les calculs de détermination de 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. Lors de la cession d’un de ces actifs non détenus en pleine propriété, le droit d’usage, comptabilisé en vertu de la norme IFRS 16, est soldé par son intégration dans le calcul de la plus ou moins-value de réalisation générée sur cette cession.

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) fait l’objet d’une reclassification au sein des réserves, de la rubrique de "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens

immobiliers"vers celle des "Autres réserves". Cet abattement initial n’est donc pas pris en compte dans le calcul de la plus ou moins-value réalisée.

Les commissions payées pour la vente d’immeubles, les frais de transaction et les obligations souscrites font partie intégrante du gain ou de la perte réalisée dans le cadre de la cession.

F. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, dont l’utilisation est limitée dans le temps, sont évaluées à leur valeur d’acquisition, déduction faite des amortissements linéaires calculés sur base de leur durée d’utilité prévue et des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

Pourcentages d’amortissements annuels :

- Aménagements : 10 %;
- Mobilier et matériel de bureau : 20 %;
- Matériel informatique : 33 %.

Si des indices donnent à penser qu’un actif a subi une perte de valeur potentielle, sa valeur comptable sera comparée avec sa valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur sera comptabilisée.

Au moment de la vente ou de la désaffectation d’autres immobilisations corporelles, leurs valeurs d’acquisition et les amortissements et/ou pertes de valeur y afférents sont supprimés du bilan et les plus ou moins-values réalisées sont enregistrées dans le compte de résultats.

G. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

La Société utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir son exposition au risque de taux d’intérêt résultant du financement de ses activités.

Le traitement comptable des instruments financiers dérivés dépend de leur qualification ou non en tant qu’instrument de couverture ainsi que du type de couverture. Initialement, les produits dérivés sont comptabilisés à leur coût à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu; ce coût correspondant généralement à leur juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués à la juste valeur à la date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de l’application de la juste valeur sont immédiatement comptabilisés en compte de résultats, étant donné que la Société a choisi de ne pas appliquer le principe de comptabilité de couverture selon l’IFRS 9.

La juste valeur des instruments financiers dérivés est le prix qui serait reçu pour la vente d’un actif ou payé pour le transfert d’un passif dans une transaction normale entre des participants de marché à la date d’évaluation.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme des actifs financiers si leur valeur est positive, et comme des passifs financiers si leur valeur est négative. Les dérivés dont l’échéance est supérieure à 12 mois sont repris dans les postes non-courants du bilan (actifs et/ou passifs), tandis que les autres produits dérivés sont repris dans le poste courant du bilan (actifs et/ou passifs). À la date de clôture des comptes, la Société calcule des montants d’intérêts courus non échus et les comptabilise au sein des actifs financiers courants en cas de montants d’intérêts à recevoir ou des passifs financiers courants s’il s’agit plutôt de montants d’intérêts à payer.

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. Conformément à l’article 13 de l’Arrêté Royal du 13 juillet 2014, le montant de dividende à distribuer doit représenter au minimum 80 % du "résultat ajusté", calculé sur base des revenus corrigés selon un schéma réglementaire, auquel on peut retrancher la diminution nette de l’endettement au cours de l’exercice considéré (cf. section 03.B - Activités de l’exercice - Proposition d’affectation du résultat). La Société présente cette information en publiant son ratio de distribution, calculé comme étant la fraction du montant du dividende proposé par rapport au résultat ajusté.

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. Lors de la cession d'un de ces actifs non détenus en pleine propriété, la dette financière y relative, comptabilisée en vertu de la norme IFRS 16, est soldée par son intégration dans le calcul de la plus ou moins-value de réalisation générée sur cette cession.

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 ferme 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'une dépréciation comptabilisée 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, technique, 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 principalement le résultat positif net de la liquidation d'instruments financiers dérivés détenus par la Société.

R. IMPÔTS

Les SIR ("Sociétés Immobilières Réglementées" - cf. section 06.B - Cadre légal) belges bénéficient d'un régime fiscal largement exonératoire: leurs revenus immobiliers et plus-values ne sont en principe pas taxés, pour autant qu'elles respectent des conditions strictes, notamment des ratios de diversification, d'endettement et la distribution d'au moins 80 % de son résultat ajusté. Les actionnaires restent imposés via le précompte mobilier sur les dividendes, et une exit tax qui s'applique lors de l'accès au statut. Par ailleurs, la SIR n'est imposée que sur certaines dépenses non admises, telles que les amendes, avantages anormaux, dépenses excessives, intérêts non déductibles ou frais insuffisamment justifiés, qui doivent être réintégrées dans sa base imposable.

L'impôt des sociétés reprend le montant d'impôt 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 les montants d'exit tax payés au cours de l'exercice considéré. Il reprend enfin la réévaluation des dettes d'impôts différés, résultant des latences fiscales existantes au sein du portefeuille immobilier de la Société. Ces dettes d'impôts différés sont évaluées en fonction du taux d'imposition en vigueur dans les entités concernées à la date du bilan.

NOTE 2 • SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers et les établissements bancaires) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

En application des paragraphes 125 et suivants de l'IAS 1, la Société doit fournir des informations sur les hypothèses qu'elle formule pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitudes relatives aux estimations à la fin de la période de reporting, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante. Ceci est principalement applicable à la juste valeur des immeubles de placement (selon IAS 40), à la juste valeur des instruments financiers dérivés (selon IFRS 9), ainsi qu'à la juste valeur des contrats de location-financement (selon IFRS 16).

Concernant les immeubles de placement, constituant la quasi-totalité (96 %) de l'actif de la Société, ils sont estimés à leur juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, sur base de principes et de méthodes de valorisation décrites dans la note 6 du présent rapport. Tenant compte d'un contexte macro-économique ayant connu beaucoup d'événements et d'évolutions au cours des dernières années (pandémie Covid-19, conflits au Moyen-Orient, inflation et taux d'intérêt fluctuants, ...), ayant entraîné un fort ralentissement des marchés à l'investissement et dès lors une raréfaction des références transactionnelles de marché, la détermination des évaluations immobilières a connu un facteur d'incertitude accrue. Les valorisations immobilières établies par les experts immobiliers indépendants doivent dès lors être prises en compte avec un plus grand degré de prudence, même si celles-ci restent la base de valorisation des actifs immobiliers de la Société. Les marchés boursiers, étant quant à eux significativement influencés par les grandes tendances macro-économiques (inflation, taux d'intérêt,...) au-delà de la situation spécifique de la Société et de son portefeuille, peuvent refléter des valorisations boursières assez différentes des valorisations intrinsèques des sociétés immobilières; phénomène qui est constaté pour un secteur de l'immobilier étant actuellement fortement décoté par rapport à la valorisation individuelle de ses actifs. Dans le cadre du processus de valorisation trimestrielle de ses actifs, Ascencio procède à une analyse détaillée des hypothèses prises par les experts et confronte celles-ci à sa propre expérience du terrain, ce qui lui permet de se conforter quant aux niveaux de valorisations obtenues. Au cours des derniers exercices, Ascencio a procédé à quelques arbitrages au sein de son portefeuille, permettant là-aussi de confronter ses valeurs comptables avec les valeurs de marché de ses immeubles. Ces arbitrages n'ont jamais fait apparaître d'écarts négatifs significatifs entre ces valeurs.

Concernant les instruments financiers dérivés sur taux d'intérêt détenus par la Société, leur juste valeur représente le montant estimé qu'Ascencio recevrait ou paierait pour clôturer sa position sur ces instruments à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt spot et *forward* en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties. La juste valeur des instruments de couverture de taux est calculée à chaque date de clôture comptable par les établissements financiers auprès desquels ces instruments ont été acquis (cf. 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, pour lesquels la Société 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 futurs à verser par la Société (en tant qu'emphytéote, usufruitier, ...) aux nus-propriétaires pour bénéficier de la jouissance de ces droits, dont la juste valeur est déterminée par la Société sur base d'une méthode d'actualisation de ces flux de trésorerie futurs (sur base de paramètres financiers tels que des taux d'actualisation, des spreads reflétant les risques débiteurs, ...). Il est à noter que, concernant la valorisation des passifs financiers mentionnés ci-dessus, celle-ci est calculée au démarrage du contrat sur base de paramètres de marché en vigueur à cette date. Ces passifs font ensuite l'objet de réévaluations au fil du temps calculées sur base de ces paramètres de marché d'origine; même si ceux-ci ont connu depuis lors des fluctuations importantes.

NOTE 3 • GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques financiers auxquels la Société est confrontée sont également décrits dans la section "Facteurs de risque" du rapport annuel.

STRUCTURE DE LA DETTE ET RATIO D'ENDETTEMENT

La structure de la dette au 30/09/2025 est décrite à la Note 15. Le ratio d'endettement de la Société doit être maintenu en dessous du maximum autorisé pour les SIR (65 %) conformément à l'article 23 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018. En outre, l'article 24 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où le ratio d'endettement consolidé dépasserait 50 %.

Au 30/09/2025, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 s'élève à 41,0 % au niveau consolidé et à 41,0 % au niveau statutaire.

Le ratio d'endettement après distribution du dividende proposé à l'assemblée générale du 30 janvier 2026 s'élèvera, toute autre chose restant égale par ailleurs, autour de 44,9 % au niveau consolidé.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 30/09/2025, 76,4 % 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 applique sa politique de couverture des taux, par laquelle elle 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"). L'horizon de couverture prescrit par la politique est d'une durée de 7 ans, avec des niveaux de couverture 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 30/09/2025 hors IFRS 16 (soit 292,0 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 282,0 millions EUR, représentant 96,6 % 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) ou en bénéficiant d'options CAP. Le solde de l'endettement, soit 10,0 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 2032. 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 30/09/2025, l'impact d'une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base entraînerait une augmentation des charges financières estimée à 0,3 million EUR sur l'exercice 2025/2026.

Le ratio de couverture² de la Société est de 96,6 % au 30/09/2025 et, sur base du niveau d’endettement financier prévisionnel à périmètre constant (c’est-à-dire sans opération d’acquisition ou de cession), est conforme aux objectifs prévus sur les 7 années d’horizon de couverture.

Les instruments de couverture mis en place ne répondant pas aux critères de la comptabilité de couverture selon l’IFRS 9, la variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture est comptabilisée en compte de résultats.

Au cours de l’exercice 2024/2025, 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 -2,4 millions EUR de la juste valeur des instruments financiers de couverture. Au 30/09/2025, ces contrats ont une valeur nette positive de 13,6 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 14,2 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 sur l’ensemble de l’endettement financier de la Société se traduirait par une charge supplémentaire (monétaire) en base annuelle 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.

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

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 30/09/2025, Ascencio dispose de 374,0 millions EUR de lignes de crédit auprès de cinq institutions financières belges, d’une banque française et d’une banque hollandaise, utilisables sous forme d’avances à terme fixe ("Revolving Credit Facility" ou "RCF") ou de prêts à terme "Term loan"), dont les échéances s’étalent de 2026 à 2031. Ascencio dispose au 30/09/2025 d’un solde non utilisé de 147,8 millions EUR sur ces lignes de crédit, dont 20,3 millions EUR sont cependant réservés comme back-up des émissions en cours de Commercial Papers.
- Ascencio dispose encore d’un crédit d’investissement auprès d’une banque française sur un actif détenu en France.
- Afin de diversifier ses sources de financement et d’en réduire le coût, Ascencio dispose d’un programme de Commercial Papers d’un montant de maximum 100,0 millions EUR. Au 30/09/2025, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 20,3 millions EUR (Commercial Papers) et à hauteur de 30,5 millions EUR pour des émissions à plus long terme (Medium Term Notes). Concernant ces dernières, une tranche de 10,0 millions EUR arrivera à échéance en mars 2026 tandis que les deux autres tranches, pour un montant total de 20,5 millions EUR, arriveront à échéance en janvier et mars 2028. 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 15 millions EUR, la Société ayant décidé, pour des questions de surabondance de liquidités, de ne pas renouveler la première tranche de 10 millions EUR qui arrivait à échéance en mars 2025. Au 30/09/2025, les dettes obligataires encore en cours sont structurées en deux tranches, respectivement de 5 et de 10 millions EUR, arrivant à échéance en mars 2026 et en mars 2027. Ce financement, réalisé à taux fixe et d’une durée moyenne résiduelle de 1,1 an, permet à Ascencio de réduire encore la pondération de dettes bancaires au sein de sa structure de financement.

Au 30/09/2025, le montant nominal total des financements contractés (hors IFRS 16) dont bénéficie la Société s’élève à 419,5 millions EUR (dont 292,0 millions EUR utilisés au 30/09/2025), dont l’échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit:

- 2025/2026: 60,6 millions EUR
- 2026/2027: 70,9 millions EUR
- 2027/2028: 58,0 millions EUR
- 2028/2029: 65,0 millions EUR
- 2029/2030: 80,0 millions EUR
- 2030/2031: 40,0 millions EUR
- 2031/2032: 45,0 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 30/09/2025, 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’Epargne 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 mini-

mum 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; tant en interne au comité d’audit qu’en externe aux établissements de crédit concernés. Au 30/09/2025, 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 remploi par la banque des fonds remboursés dans d’autres opportunités de placement.

Si un contrat de financement devait être remis en cause, la Société devrait mettre en place un autre financement à un coût potentiellement plus élevé.

RISQUE DE CHANGE

Ascencio réalise la totalité de son chiffre d’affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Ses financements sont tous fournis en euros. Ascencio n’est donc pas soumise à un risque de change.

NOTE 4 • INFORMATION SECTORIELLE

Ascencio est spécialisée dans l’investissement en surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes.

Ascencio est active en Belgique, en France et en Espagne.

Au 30/09/2025, les immeubles commerciaux représentent 98,0 % 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 7.906 m², de 2 unités résidentielles de 324 m² et d’une surface de bureaux de 375 m².

Au 30/09/2025, les immeubles disponibles à la location situés en Belgique représentent 54,2 % de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 40,8 % et ceux situés en Espagne 4,2 %. En outre, les projets de développement, situés exclusivement en Belgique, représentent 0,8 % du portefeuille total des immeubles de placement.

En application de la norme IFRS 8, les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés :

- Belgique : immeubles situés en Belgique ;
- France : immeubles situés en France ;
- Espagne : immeubles situés en Espagne.

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

Au 30/09/2025, trois locataires représentent plus de 5 % des revenus locatifs consolidés :

- Intermarché : 18,2 % (vs 18,1 % au 30/09/2024) ;
- Grand Frais : 8,7 % (vs 8,6 % au 30/09/2024) ;
- Brico : 7,5 % (vs 7,2 % au 30/09/2024).

(000 EUR)		Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
I	Revenus locatifs	29.719	29.831	22.127	21.538	2.021	1.975	0	0	53.866	53.345
III	Charges relatives à la location	-53	-92	-42	-131	0	0	0	0	-95	-223
RÉSULTAT LOCATIF NET		29.665	29.739	22.085	21.407	2.021	1.975	0	0	53.771	53.121
IV	Récupération de charges immobilières	679	490	315	257	124	20	0	0	1.118	766
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.325	4.178	2.989	3.031	188	209	0	0	7.501	7.418
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.563	-4.475	-2.975	-3.026	-182	-225	0	0	-7.720	-7.726
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-48	163	14	-33	-83	-144	0	0	-118	-15
RÉSULTAT IMMOBILIER		30.058	30.095	22.427	21.636	2.067	1.835	0	0	54.552	53.565
IX	Frais techniques	-698	-747	-168	-98	-165	-45	0	0	-1.031	-891
X	Frais commerciaux	-662	-379	-213	-119	-76	0	0	0	-952	-498
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-437	-683	-124	-68	-2	0	0	0	-563	-751
XII	Frais de gestion immobilière	-2.102	-1.899*	-736	-865	-13	-26	0	0	-2.851	-2.789*
XIII	Autres charges immobilières	-104	-90	-58	-52	-4	-3	0	0	-165	-145
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4.003	-3.798	-1.298	-1.203	-261	-73	0	0	-5.562	-5.074
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		26.055	26.297	21.129	20.433	1.806	1.761	0	0	48.990	48.491
XIV	Frais généraux	-3.629	-3.367*	-1.188	-1.337	-90	-253	0	0	-4.907	-4.958*
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	2	1	1	0	0	0	0	0	3	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		22.428	22.931	19.942	19.095	1.716	1.508	0	0	44.086	43.534
XVI	Résultat sur vente d’immeubles de placement	1.061	1	0	0	0	0	0	0	1.061	1
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	502	7.075	-926	-1.167	500	55	0	0	77	5.963
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		23.991	30.007	19.016	17.928	2.216	1.563	0	0	45.224	49.498
XX	Revenus financiers	0	0	0	0	0	0	461	309	461	309
XXI	Charges d’intérêts	0	0	0	0	0	0	-5.895	-6.477	-5.895	-6.477
XXII	Autres charges financières	0	0	0	0	0	0	-952	-816	-952	-816
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0	0	0	0	-2.408	-16.395	-2.408	-16.395
RÉSULTAT FINANCIER		0	0	0	0	0	0	-8.794	-23.379	-8.794	-23.379
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		23.991	30.007	19.016	17.928	2.216	1.563	-8.794	-23.379	36.430	26.119
XXV	Impôt des sociétés	-103	89	-640	-691	0	0	0	0	-743	-602
XXVI	Exit Tax	-49	0	0	0	0	0	0	0	-49	0
IMPÔTS		-153	89	-640	-691	0	0	0	0	-793	-602
RÉSULTAT NET		23.838	30.096	18.376	17.237	2.216	1.563	-8.794	-23.379	35.637	25.517

* Chiffres retraités d'une reclassification de 239 KEUR des frais généraux vers les frais de gestion immobilière.

(000 EUR)	Belgique		France		Espagne		Non alloué		Total	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Immobilisations incorporelles	309	219	135	141	14	15	0	0	459	375
Immeubles de placement	410.458	412.910	304.410	304.986	31.600	30.725	0	0	746.468	748.621
Autres immobilisations corporelles	778	963	0	0	0	0	0	0	778	963
Autres actifs non courants	13.995	15.922	9	9	180	215	0	0	14.184	16.145
Actifs courants	5.574	8.175	6.025	5.966	91	413	0	0	11.690	14.553
TOTAL DE L'ACTIF	431.114	438.189	310.579	311.102	31.886	31.367	0	0	773.579	780.658

NOTE 5 • IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	375	236
Acquisitions	144	231
Amortissements	-61	-92
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	459	375

La rubrique des immobilisations incorporelles regroupe exclusivement les frais liés à l’acquisition et à l’implémentation d’outils informatiques, à savoir le nouveau système de gestion locative et comptable Adfinity ainsi que le nouvel outil de gestion immobilière Soneka encore en phase d’installation. Ces frais ont été accumulés à leur coût dans ce poste d’actif et font, à partir de la mise en production, l’objet d’un amortissement linéaire sur la durée d’utilisation estimée de ces systèmes.

NOTE 6 • IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Immeubles disponibles à la location	740.689	743.082
Projets de développement	5.779	5.539
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	746.468	748.621

A. IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	743.082	740.856
Investissements	1.700	2.994
Acquisitions	-114	7.254
Transfert vers le compte projets de développement	0	-6.368
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	-259
Cessions	-4.342	-8.289
Variation de juste valeur	363	6.894
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	740.689	743.082

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.

En termes d’investissements au sein de son portefeuille d’immeubles disponibles à la location, Ascencio a réalisé pour 1,7 million EUR de travaux (respectivement 1,0 million EUR en Belgique, 0,3 million EUR en France et 0,4 million EUR en Espagne), correspondant à la poursuite de son programme d’investissement pluriannuel, principalement dans des projets de rénovation de toitures en Belgique (Châtelet, Châtelineau, Ottignies, ...), en France (Chanas) et en Espagne (Barcelone et Valence). Elle a également redéveloppé une cellule commerciale à Messancy (Belgique) et réalisé divers travaux destinés à accueillir de nouveaux locataires en France (Crêches-sur-Saône et Bourgoin-Jallieu).

Le montant négatif repris dans la rubrique "Acquisitions" représente une adaptation du prix d’achat des actions de la société Holdtub, détentrice de 3 unités commerciales nouvellement développées au sein du retail park de Couillet (Belgique), dont l’acquisition était intervenue au cours de l’exercice précédent.

Ascencio a en outre travaillé à la rotation de son portefeuille d’immeubles disponibles à la location en réalisant les cessions de 3 unités commerciales à Tournai, Hannut et Châtelineau, d’une juste valeur totale de 4,3 millions EUR, pour un prix de vente global de 5,3 millions EUR, générant une plus-value nette réalisée de 1,0 million EUR. Ces cessions sont intervenues dans le cadre du processus continu de réévaluation stratégique du portefeuille immobilier.

Globalement, les immeubles disponibles à la location ont connu une variation de juste valeur positive de 0,4 million EUR (+0,0 %), par rapport à 6,9 millions EUR (+0,9 %) au cours de l'exercice précédent. Par pays, la valeur évolue positivement en Belgique (+0,8 million EUR / +0,2 %) résultant d'une combinaison (i) d'effets positifs liés à l'indexation des loyers et à l'augmentation de certaines valeurs locatives de marché et (ii) d'impacts négatifs relatifs à plusieurs départs et faillites intervenus en cours d'exercice. La variation de juste valeur est également positive en Espagne (+0,5 million EUR / +1,6 %), liée principalement à des ajustements à la baisse des niveaux de rendement pour refléter la bonne santé et le dynamisme du marché immobilier espagnol. Cette variation de juste valeur est par contre négative en France (-0,9 million EUR / -0,3 %), principalement du fait d'événements locatifs et d'une augmentation temporaire de la fiscalité sur les transferts immobiliers, générant un impact négatif, lui aussi temporaire, sur les calculs de valorisation.

B. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	5.539	0
Investissements	375	0
Transfert des immeubles disponibles à la location	0	6.368
Variation de juste valeur	-135	-829
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	5.779	5.539

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 2024/2025, Ascencio a poursuivi les travaux préparatoires, pour un montant de 0,4 million EUR, aux redéveloppements de plusieurs unités commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique) ainsi que d'une galerie commerciale située Avenue de Fré à Uccle (Belgique). Au 30/09/2025, les permis ont été obtenus pour le projet de Couillet, tandis qu'ils sont encore en phase d'obtention pour le projet de Uccle. Cette rubrique enregistre en outre les dépenses effectuées sur le projet d'extension du supermarché de Jambes (Belgique). Cette rubrique a également connu une légère réévaluation, enregistrant une variation de juste valeur négative de -0,1 million EUR (-2,3 %).

VALORISATION À LA JUSTE VALEUR

Les immeubles de placement et les projets de développement sont valorisés à la juste valeur au 30/09/2025 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 2024/2025, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

MÉTHODES DE VALORISATION UTILISÉES

Deux méthodes de valorisation sont principalement utilisées par les experts immobiliers indépendants d'Ascencio pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille : la méthode de "*Term and Reversion*" et la méthode de capitalisation dite "*Hardcore*". De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m² pour vérifier de la raisonnable des valeurs obtenues par la méthode principale utilisée. Pour les projets de développement, la méthodologie appliquée est basée sur une étude de faisabilité de projet, permettant de déterminer la valeur foncière sur base des valeurs d'entrée et de sortie liées à la réalisation dudit projet. Le choix de la méthode utilisée est propre à chaque expert, en fonction de sa politique interne, et peut notamment dépendre du type d'actif évalué, de sa situation locative ou de sa localisation.

Selon la méthode de "*Term and Reversion*", celle-ci étant en fait basée sur une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés ("*Discounted cash-flows*"), la méthode estimée 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'éva-

uation ; 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’autre éléments propres à l’immeuble (chômages locatifs, travaux, etc). Il est à noter qu’il peut exister des écarts entre les valeurs locatives estimées fixées par les experts et les niveaux de loyers effectivement conclus avec les locataires.

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"

Tant la valeur locative estimée (VLE) d’un immeuble que le taux de capitalisation appliqué pour sa valorisation dépendent de plusieurs facteurs et principalement de sa localisation (villes principales, villes secondaires de province), de la qualité de l’immeuble, de ses performances énergétiques, de la nature des surfaces (surface de vente, zone de stockage) et de la taille des surfaces prises en location. Le type d’activité commerciale réalisée au sein d’un immeuble peut aussi avoir un impact sur ses conditions locatives. Ces facteurs expliquent les écarts qui peuvent être constatés entre les VLE et les taux de capitalisation minimaux et maximaux.

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 30/09/2025 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE	
Belgique	TOTAL	410.458	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m²	228 €/m²	105 €/m²	
				Taux de capitalisation	5,5 %	8,3 %	6,4 %	
	Stand alone (alimentaire)	91.969	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	60 €/m²	120 €/m²	86 €/m²	
				Taux de capitalisation	6,1 %	8,3 %	6,8 %	
	Retail park	203.755	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m²	171 €/m²	112 €/m² ²⁽¹⁾	
				Taux de capitalisation	6,1 %	8,1 %	6,5 % ⁽²⁾	
	Cluster	107.738	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	75 €/m²	228 €/m²	108 €/m² ²⁽³⁾	
				Taux de capitalisation	5,5 %	7,1 %	6,0 %	
	Autres	6.997	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	70 €/m²	70 €/m²	70 €/m²	
				Taux de capitalisation	7,4 %	7,4 %	7,4 %	
	France	TOTAL	304.410	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m²	311 €/m²	163 €/m²
					Taux de capitalisation	5,3 %	8,2 %	6,5 %
	Stand alone (alimentaire)	156.611	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m²	311 €/m²	201 €/m² ²⁽⁴⁾	
				Taux de capitalisation	5,3 %	8,2 %	6,2 % ⁽⁵⁾	
	Retail park	107.319	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	119 €/m²	149 €/m²	131 €/m²	
				Taux de capitalisation	6,6 %	6,8 %	6,7 %	
	Cluster	40.480	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m²	161 €/m²	105 €/m²	
				Taux de capitalisation	6,5 %	7,8 %	7,3 %	
	Espagne	TOTAL	31.600	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	105 €/m²	244 €/m²	204 €/m²
					Taux de capitalisation	5,2 %	7,9 %	6,1 %
	Cluster	31.600	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	105 €/m²	244 €/m²	204 €/m² ²⁽⁶⁾	
				Taux de capitalisation	5,2 %	7,9 %	6,1 % ⁽⁶⁾	
TOTAL		746.468						

(1) L'écart de VLE constaté dans cette rubrique est généré par la différence de localisation et de taille des unités commerciales entre un site situé dans la province du Luxembourg et comportant des unités commerciales de grandes tailles par rapport à un site situé au cœur du Brabant wallon et bénéficiant d'unités commerciales de surfaces beaucoup plus réduites.

(2) L'écart de taux de capitalisation constaté dans cette rubrique est généré principalement par une différence de situation locative entre un retail park performant complètement rempli et un retail park de plus petite taille ayant fait l'objet de plusieurs départs de locataires au cours de la période écoulée.

(3) L'écart de VLE constaté dans cette rubrique est lié à la différence de tailles relatives des surfaces considérées, entre une VLE faible sur deux cellules de surfaces supérieures à 1.000 m² et des VLE plus significatives sur 3 petites unités commerciales de surfaces inférieures à 400 m².

(4) L'écart de VLE constaté dans cette rubrique est lié aux localisations des immeubles concernés mais aussi à la différence de ratio surfaces brutes / surfaces nettes que présentent certains immeubles; la VLE par unité étant traditionnellement appliquée aux surfaces de vente alors que ce tableau présente des VLE réparties par m² de surfaces GLA.

(5) L'écart de taux de capitalisation constaté dans cette rubrique est à nouveau lié aux localisations des immeubles concernés, avec un immeuble situé dans le sud de la France, dans une zone à fort pouvoir d'achat, présentant un taux de capitalisation bas et un autre immeuble situé dans une région plus centrale et moins accessible reflétée dans le taux de capitalisation utilisé par l'expert.

(6) Les écarts de VLE et de taux de capitalisation constatés dans cette rubrique sont exclusivement liés à la localisation et à l'attractivité des retail parks concernés, la zone de Barcelone étant en effet plus attractive et plus puissante que la zone de Valence dans lesquelles les unités commerciales se situent.

PAYS	TYPE ACTIF	JUSTE VALEUR 30/09/2024 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE	
Belgique	TOTAL	412.910	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m²	228 €/m²	107 €/m²	
				Taux de capitalisation	4,8 %	9,6 %	6,4 %	
	Stand alone (alimentaire)	90.734	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	60 €/m²	120 €/m²	86 €/m²	
				Taux de capitalisation	5,2 %	9,6 %	6,8 %	
	Retail park	203.703	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	41 €/m²	171 €/m²	113 €/m²	
				Taux de capitalisation	6,1 %	8,0 %	6,5 %	
	Cluster	112.172	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	75 €/m²	228 €/m²	111 €/m²	
				Taux de capitalisation	4,8 %	7,3 %	6,3 %	
	Autres	6.302	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	64 €/m²	64 €/m²	64 €/m²	
				Taux de capitalisation	7,3 %	7,3 %	7,3 %	
	France	TOTAL	304.986	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m²	311 €/m²	162 €/m²
					Taux de capitalisation	5,4 %	8,1 %	6,5 %
	Stand alone (alimentaire)	156.070	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m²	311 €/m²	201 €/m²	
				Taux de capitalisation	5,4 %	8,1 %	6,2 %	
	Retail park	107.532	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	119 €/m²	149 €/m²	130 €/m²	
				Taux de capitalisation	6,5 %	6,9 %	6,6 %	
	Cluster	41.384	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	96 €/m²	161 €/m²	106 €/m²	
				Taux de capitalisation	6,5 %	7,4 %	7,1 %	
	Espagne	TOTAL	30.725	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	104 €/m²	209 €/m²	181 €/m²
					Taux de capitalisation	5,9 %	8,1 %	6,4 %
	Cluster	30.725	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée	104 €/m²	209 €/m²	181 €/m²	
				Taux de capitalisation	5,9 %	8,1 %	6,4 %	
TOTAL		748.621						

La durée résiduelle moyenne des contrats ainsi que les surfaces locatives sont disponibles dans le rapport de gestion – rapport immobilier ci-avant.

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

- Une augmentation de 5 % des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 38.499 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5 % des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 38.499 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 1,0 % du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 103.786 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 1,0 % du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 142.092 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre les données non observables car elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché. Cette corrélation n’a cependant pas été prise en compte dans le test de sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces deux paramètres.

PROCESSUS DE VALORISATION

Lors de la valorisation initiale des immeubles, la Société veille à ce que les experts soient parfaitement informés de la situation de ceux-ci, tant en termes de caractéristiques techniques (construction, surfaces, division, ...) que de caractéristiques locatives (occupation, paramètre des contrats d’occupation tels que loyers, gratuités, échéances, ...). Sur base de ces informations et de visites sur sites, les experts établissent la valorisation initiale des immeubles.

Ensuite, le processus de valorisation des immeubles se déroule sur une base trimestrielle de la manière suivante:

- La Société envoie aux experts, en fin de trimestre, des informations détaillées sur la situation locative du portefeuille (surfaces louées, loyers en cours, dates de break et d’échéance des contrats, investissements à réaliser). Ces données sont extraites du système de gestion des immeubles. Les contrats de location des nouvelles acquisitions et les avenants aux contrats existants sont également transmis aux experts.
- Ces informations sont ensuite intégrées par les experts dans leur modèle de valorisation. Sur base de leur expérience de marché, ils maintiennent ou modifient les paramètres de valorisation utilisés

dans leur modèle, principalement en termes de valeur locative estimée (VLE), de taux de capitalisation et d’hypothèses de vacances locatives.

- Les experts communiquent ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles qu’elles résultent de leur modèle.
- Les valorisations sont revues par les départements financier et immobilier, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts.
- Les tableaux récapitulatifs des valorisations individuelles des immeubles sont communiqués au département comptabilité en vue de procéder à l’écriture comptable de réévaluation trimestrielle du portefeuille.
- Les valeurs du portefeuille ainsi comptabilisées sont soumises au comité d’audit préalablement à l’arrêt des états financiers par le conseil d’administration.

UTILISATION DES IMMEUBLES

La Société considère que l’utilisation actuelle des immeubles de placement mis à la juste valeur au bilan est optimale, compte tenu de leurs caractéristiques techniques et des possibilités qu’offre le marché locatif.

La structure de propriété des actifs détenus par Ascencio est principalement la pleine propriété. Cependant, la Société détient également certains actifs sous la forme de droits démembrés, que ce soient des nues-propriétés grevées d’emphytéoses octroyées ou des emphytéoses acquises sans détention des droits résiduaire. Les experts immobiliers tiennent compte dans leurs valorisations des structures de propriétés propres à chaque actif. Au 30/09/2025, 97,3 % des actifs détenus par la Société sont non-grevés de sûretés et ne présentent donc pas, à la connaissance de la Société, de restrictions à la cession.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus futurs certains attendus (sans facteur d’indexation, ni hypothèse de renouvellement ou d’extension de contrats après la prochaine faculté de résiliation du contrat, ni de perception de revenus variables) conformément à IFRS 16.97 au 30/09/2025:

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2027	30/09/2028	30/09/2029	Exercices suivants
30/09/2024	50.271	39.368	27.650	9.807	4.812	29.531
30/09/2025		50.602	38.864	18.861	6.402	32.096

NOTE 7 • AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(000 EUR)	Autres		Total	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	963	49	963	46
Entrées	56	942	56	942
Refacturation locataire	-121	0	-121	0
Amortissements	-121	-28	-121	-28
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	778	963	778	963

La rubrique des autres immobilisations corporelles regroupe principalement les aménagements immobiliers, mobiliers et matériels informatiques détenus par la Société. Au 30/09/2025, les aménagements des bureaux occupés par Ascencio dans son siège de Gosselies, livrés en septembre 2024 et comptabilisés au coût ("at cost") au sein de cette rubrique, ont fait l’objet d’un premier amortissement annuel en 2024/2025. Une partie de ces travaux d’aménagement a été refacturée au locataire occupant le même plateau qu’Ascencio au sein de l’immeuble de bureaux de Gosselies (Belgique).

NOTE 8 • ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Actifs à la juste valeur via le résultat	13.919	15.847
Autres	266	299
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	14.184	16.145
Actifs à la juste valeur via le résultat	666	926
ACTIFS FINANCIERS COURANTS	666	926

La rubrique "Actifs à la juste valeur via le résultat" reflète la valorisation à la juste valeur des instruments financiers dérivés, conformément à la norme IFRS 9 "*Instruments financiers*", qui ont une valeur positive. Dans le cas contraire, leur valeur est reprise dans la rubrique équivalente du passif (voir Note 17). Au 30/09/2025, le total des instruments financiers dérivés détenus par la Société bénéficiant d’une valeur de marché positive s’établit à 14.585 KEUR, dont 13.919 KEUR sont repris dans la rubrique des actifs financiers non courants du fait de leurs échéances à plus d’un an et 666 KEUR sont repris dans la rubrique des actifs financiers courants du fait de leurs échéances intervenant au cours de l’exercice 2025/2026.

NOTE 9 • ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	259	0
Transfert des immeubles de placement	0	259
Cessions	-259	0
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	0	259

Au cours de l’exercice 2023/2024, la Société avait 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 avait 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 étant intervenue au cours du premier semestre de l’exercice 2024/2025, cet actif est dès lors définitivement sorti du bilan de la Société.

NOTE 10 • CATÉGORIES ET DÉSIGNATION
DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
ACTIFS NON COURANTS	14.184	14.184	16.145	16.145		
Cautions versées	266	266	299	299	A	2
Instruments dérivés	13.919	13.919	15.847	15.847	C	2
ACTIFS COURANTS	11.193	11.193	13.150	13.150		
Instruments dérivés	666	666	926	926	C	2
Créances commerciales	5.257	5.257	6.120	6.120	A	2
Créances et autres actifs courants	2.431	2.431	3.035	3.035	A	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.839	2.839	3.070	3.070	A	2
TOTAL	25.378	25.378	29.296	29.296		

(000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
PASSIFS NON COURANTS	231.854	231.267	201.451	202.155		
Dettes bancaires	192.942	192.622	146.467	145.676	A	2
Autres dettes financières non courantes	30.436	30.169	45.500	46.994	A	2
Dettes financières IFRS 16	4.370	4.370	4.424	4.424	A	2
Instruments dérivés	961	961	1.719	1.719	C	2
Garanties reçues	3.146	3.146	3.341	3.341	A	2
PASSIFS COURANTS	84.786	84.682	129.771	129.572		
Dettes bancaires	33.440	33.290	64.763	64.366	A	2
Autres dettes financières courantes	36.136	36.182	50.517	50.715	A	2
Dettes commerciales	11.060	11.060	11.864	11.864	A	2
Autres dettes courantes	4.150	4.150	2.627	2.627	A	2
TOTAL	316.640	315.949	331.222	331.727		

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 ("Other Comprehensive Income") ;
- 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 significative-ment 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 paie-ments 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 réévaluée en actualisant, à leurs taux d’intérêts effectifs, les redevances emphytéotiques indexées jusqu’aux termes de ces contrats.

NOTE 11 • CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	De 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Total
30/09/2025				
Créances ouvertes	273	218	3.920	4.411
Créances douteuses	1.081	0	0	1.081
Pertes attendues sur créances douteuses	-923	0	0	-923
SOLDE CRÉANCES FACTURÉES	431	218	3.920	4.569
Factures à émettre				688
SOLDE CRÉANCES COMMERCIALES				5.257

30/09/2024				
Créances ouvertes	318	379	3.681	4.378
Créances douteuses	1.075	0	0	1.075
Pertes attendues sur créances douteuses	-751	0	0	-751
SOLDE CRÉANCES FACTURÉES	641	379	3.681	4.702
Factures à émettre				1.418
SOLDE CRÉANCES COMMERCIALES				6.120

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 2025, les créances ouvertes depuis plus de 90 jours pour lesquelles la Société n’a pas jugé leur irrécouvrabilité probable s’élèvent à 273 KEUR, en baisse par rapport au solde de 318 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 2025, les créances douteuses s’élèvent à 1.081 KEUR (contre 1.075 KEUR au 30 septembre 2024). 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 923 KEUR (contre 751 KEUR au 30 septembre 2024). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre 2025 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 (158 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 présent rapport annuel.

Les réductions de valeur ont évolué comme suit:

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	751	599
Dotations	395	343
Reprises	-228	-194
TVA à récupérer sur créances douteuses	5	3
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	923	751

NOTE 12 • CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Impôts	565	534
Autres	1.866	2.500
TOTAL	2.431	3.035

La rubrique "Impôts" comprend principalement des montants de TVA à récupérer auprès de l’administration fiscale, en grande partie au sein des entités françaises de la Société. Cette rubrique comprend aussi les versements anticipés d’impôts effectués en Belgique, destinés à couvrir l’impôt estimé sur la base taxable devenue positive du fait de l’épuisement du stock de pertes fiscales récupérables qui était utilisé pour compenser les dépenses non admises taxables de la Société.

La rubrique "Autres" comprend principalement les appels de provisions des gestionnaires d’immeubles correspondant aux provisions de charges établis par les gestionnaires français et facturés aux locataires.

NOTE 13 • COMPTES DE RÉGULARISATION DE L’ACTIF

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Charges financières à reporter et produits financiers à imputer	67	781
Autres charges à reporter et produits à imputer	430	363
TOTAL	497	1.144

Le solde des comptes de régularisation de l’actif est en baisse par rapport à l’exercice précédent, principalement lié à la reclassification en 2024/2025 des proratas d’intérêt courus non échus sur instruments financiers de couverture (0,5 million EUR) des comptes de régularisation de l’actif vers les actifs financiers courants. Les émissions de Commercial Papers sont elles aussi en baisse, impliquant dès lors une diminution des charges d’intérêt à reporter sur ces instruments de financement.

NOTE 14 • CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D’ÉMISSION

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Capital souscrit	39.576	39.576
Frais d'augmentation de capital	-917	-917
TOTAL	38.659	38.659
Primes d'émission	256.252	256.252
Frais portés en réduction des primes d'émission	-2.899	-2.899
TOTAL	253.353	253.353

Au 30/09/2025, 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 30/09/2025 s’élèvent respectivement à 38.659 KEUR et à 253.353 KEUR.

L'évolution du nombre de titres depuis la constitution de la Société peut se résumer comme suit:

Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500
Division par 4 de l'action en date du 23 octobre 2006	10.000
Actions créées à l'occasion de la constitution du patrimoine en 2006 de la Société	2.968.125
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 3 novembre 2010	1.192.250
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 17 décembre 2012	53.186
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 31 mars 2014	1.811.169
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2015	145.538
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 26 février 2016	181.918
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 19 décembre 2016	132.908
Actions créées à l'occasion de l'augmentation de capital du 27 février 2018	98.391
NOMBRE D’ACTIONS AU 30 SEPTEMBRE 2025	6.595.985

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

NOTE 15 • DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes financières non courantes	227.747	196.391
a. Etablissements de crédit	192.942	146.575
c. Autres - Medium Term Notes et Bonds	30.436	45.391
d. Autres - Dettes financières IFRS 16	4.370	4.424
Dettes financières courantes	69.576	115.280
a. Etablissements de crédit	33.440	64.763
c. Autres - Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds	36.136	50.517
TOTAL	297.323	311.671

Au 30/09/2025, le solde des dettes financières s’élève à 297.323 KEUR. Ces dettes se répartissent en différents types de financements repris ci-dessous (desquelles sont déduites les commissions de structuration de crédits de 270 KEUR):

- des lignes de crédits utilisables sous forme d’avance à terme fixe ou de prêts à terme: 225.394 KEUR
- des crédits d’investissements: 988 KEUR
- des Commercial Papers: 20.250 KEUR
- des Medium Term Notes: 31.125 KEUR
- des Bonds: 15.197 KEUR
- des dettes financières IFRS 16: 4.370 KEUR

Crédits utilisables sous forme d’avances à terme fixe ou de prêts à terme

Au 30/09/2025, Ascencio dispose de 373 millions EUR (vs 368 millions EUR au 30/09/2024) de lignes de crédit auprès de sept banques (ABN-AMRO, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d’Epargne Nord Europe, CBC et ING) utilisables sous forme d’avance à terme fixe ou de prêts à terme, dont les échéances s’étalent de 2026 à 2031.

Au 30/09/2025, le solde non utilisé de ces lignes s’élève à 148 millions EUR (vs 158 millions EUR au 30/09/2024).

Crédits d’investissement

Au 30/09/2025, Ascencio dispose de 1,0 million EUR d’un crédit d’investissement auprès de la banque française Crédit Agricole, dont l’échéance se situe en mai 2027. Ce dernier crédit d’investissement est à taux fixe.

Commercial Papers, Medium Term Notes et Bonds

Afin de diversifier ses sources de financement et de réduire son coût moyen de financement, Ascencio dispose d’un programme de Commercial Papers d’un montant de maximum 100 millions EUR. Au 30/09/2025, ce programme était utilisé pour des émissions à court terme à hauteur de 20,3 millions EUR (Commercial Papers) et à hauteur de 30,5 millions EUR pour des émissions à long terme (Medium Term Notes), ces dernières bénéficiant encore d’une durée moyenne résiduelle de 1,7 année. Afin de couvrir le risque de non-renouvellement des Commercial Papers à court terme émis, Ascencio veille à disposer, au sein de ses lignes de crédit utilisables par avances à terme fixe, d’un montant non utilisé au moins égal à l’encours de ses émissions de Commercial Papers à moins

d’un an. Ascencio dispose en outre d’une dette obligataire sous la forme d’un placement privé pour un montant total de 15 millions EUR. Ce financement, bénéficiant de taux fixes et d’une durée moyenne résiduelle de 1,1 année au 30/09/2025, 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 30/09/2025, les dettes financières hors IFRS 16 se composent de :

- 223.000 KEUR de dettes à taux variable, sans tenir compte des IRS receveurs de 20 millions EUR et payeurs de 213 millions EUR (vs 216.750 KEUR au 30/09/2024).
- 68.986 KEUR de dettes à taux fixe (vs 89.542 KEUR au 30/09/2024).

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 30/09/2025, la juste valeur des dettes financières à taux fixe est estimée à 68.295 KEUR (vs 90.047 KEUR au 30/09/2024). 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 2024/2025, le coût moyen de l’endettement³ (marges, commissions de non-utilisation, commissions de mise en place des crédits et impact des instruments de couverture inclus) s’est élevé à 2,15 % (vs 2,22 % en 2023/2024).

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.

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

Sur base de leur utilisation au 30/09/2025, les échéances en capital des dettes financières concernées sont les suivantes :

(000 EUR)	Date	Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans
Avances à terme fixe	30/09/2024	209.793	64.204	114.589	31.000
	30/09/2025	225.394	32.856	156.788	35.750
Crédits d'investissements	30/09/2024	1.545	559	986	0
	30/09/2025	988	584	403	0
Commercial Papers	30/09/2024	39.500	39.500	0	0
	30/09/2025	20.250	20.250	0	0
Bonds	30/09/2024	25.299	10.361	14.937	0
	30/09/2025	15.197	5.232	9.965	0
Medium Term Notes	30/09/2024	31.110	656	30.454	0
	30/09/2025	31.125	10.654	20.470	0
Dettes financières IFRS 16	30/09/2024	4.425	56	224	4.145
	30/09/2025	4.370	55	221	4.094
TOTAL	30/09/2024	311.671	115.335	161.191	35.145
	30/09/2025	297.323	69.553	187.984	39.785

Le tableau ci-dessous reprend, à titre informatif, les flux non actualisés futurs relatifs aux dettes financières (IFRS 16 inclus), en capital et en intérêts, sur base des taux de marchés et des conditions des lignes de crédit au 30/09/2025.

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2024	125.129	177.010	37.135	339.274
Au 30/09/2025	77.818	203.746	40.353	321.917

NOTE 16 • INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Au 30/09/2025, l’endettement de la Société est composé à hauteur de 76,4 % d’emprunts à taux flot-tant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, Ascencio applique une stratégie de couverture des taux d’intérêt. En substance, la Société 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 2024/2025, la Société a, en vue de se conformer à sa politique, procédé aux opérations de couverture suivantes :

- l’acquisition de 6 IRS payeurs de taux fixes, d’un montant notionnel total de 75 millions EUR, prin-cipalement actifs sur la période de couverture 2029 à 2032 ;
- la restructuration de 3 IRS du portefeuille existant, actifs entre 2025 et 2031 pour un montant no-tionnel total de 95 millions EUR, en les liquidant et en réinvestissant les soultes générées dans de nouveaux instruments de type IRS mais de caractéristiques modifiées, en termes de période de couverture, de montant notionnel ou de taux fixé.

Au 30/09/2025 et tenant compte de ces opérations, la couverture du risque de taux d’intérêt était composée de :

- 34 contrats IRS payeurs portant sur un montant notionnel global de 523.000 KEUR, dont 228.000 KEUR étaient effectifs au 30/09/2025 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 ;
- 2 contrats d’option CAP portant sur un montant notionnel global de 20.000 KEUR et effectifs au 30/09/2025.

Sur base de l’endettement financier au 30/09/2025 et des instruments de couverture de taux actifs à cette date, le ratio de couverture⁴⁺⁵ est de 96,6 % et l’objectif de couverture défini dans sa politique était atteint sur les 7 années envisagées, à savoir jusqu’au 30 septembre 2032.

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

5. Il ne s’agit pas de l’indicateur visé à l’article 8 de la loi SIR.

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	Juste valeur (000 EUR)			
						30/09/2025		30/09/2024	
						Courant	Non courant	Courant	Non courant
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61 %	Euribor 3 mois	0	0	69	0
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62 %	Euribor 3 mois	0	0	244	0
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46 %	Euribor 3 mois	0	0	261	0
IRS	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38 %	Euribor 3 mois	0	0	179	0
IRS	10.000	31/12/2023	30/06/2025	0,47 %	Euribor 3 mois	0	0	173	0
IRS	30.000	31/12/2025	30/06/2028	1,12 %	Euribor 3 mois	0	0	0	608
IRS	50.000	31/12/2028	31/12/2031	2,46 %	Euribor 3 mois	0	0	0	-189
TOTAL	IRS échus durant l'exercice en cours					0	0	926	419
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12 %	Euribor 3 mois		605	0	1.119
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57 %	Euribor 3 mois		289	0	458
IRS	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04 %	Euribor 3 mois	104	0	0	612
IRS	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35 %	Euribor 3 mois		1.429	0	1.714
IRS	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,69 %	Euribor 3 mois		606	0	909
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31 %	Euribor 3 mois		579	0	746
IRS	15.000	28/03/2024	31/03/2028	0,40 %	Euribor 3 mois		618	0	883
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22 %	Euribor 3 mois		711	0	874
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22 %	Euribor 3 mois		710	0	870
IRS	10.000	31/12/2024	31/12/2027	0,57 %	Euribor 3 mois		483	0	562
IRS	20.000	31/03/2025	30/06/2027	0,58 %	Euribor 3 mois		498	0	594
IRS	10.000	31/03/2025	30/09/2029	0,86 %	Euribor 3 mois		795	0	738
IRS	20.000	31/03/2025	31/03/2030	0,39 %	Euribor 3 mois		1.827	0	1.739
IRS	15.000	30/06/2025	30/09/2029	0,68 %	Euribor 3 mois		880	0	813
IRS rec.	10.000	11/03/2024	11/03/2026	4,98 %	Euribor 6 mois	302	0	0	348
IRS rec.	10.000	11/03/2024	13/03/2028	5,02 %	Euribor 6 mois	261	143	0	442
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2031	3,00 %	Euribor 3 mois		-287	0	-389

IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2031	2,96 %	Euribor 3 mois	-268	0	-367	
IRS	15.000	30/06/2025	30/06/2030	0,56 %	Euribor 3 mois	1.500	0	1.336	
IRS	25.000	31/03/2027	31/03/2029	1,08 %	Euribor 3 mois	572	0	480	
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,77 %	Euribor 3 mois	-107	0	-136	
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,76 %	Euribor 3 mois	-104	0	-132	
IRS	10.000	30/09/2027	31/12/2029	2,68 %	Euribor 3 mois	-66	0	-109	
IRS	10.000	30/09/2027	31/12/2029	2,67 %	Euribor 3 mois	-63	0	-110	
IRS	15.000	31/12/2027	31/12/2029	2,48 %	Euribor 3 mois	-24	0	-84	
IRS	15.000	31/12/2028	31/12/2030	2,35 %	Euribor 3 mois	50	0	-21	
IRS	40.000	31/12/2028	31/12/2031	2,49 %	Euribor 3 mois	115	0	-182	
IRS	10.000	31/03/2029	31/12/2032	2,36 %	Euribor 3 mois	105	0	0	
IRS	10.000	31/03/2029	31/12/2032	2,36 %	Euribor 3 mois	103	0	0	
IRS	10.000	31/03/2029	31/12/2032	2,23 %	Euribor 3 mois	148	0	0	
IRS	15.000	31/03/2029	31/12/2032	2,21 %	Euribor 3 mois	229	0	0	
IRS	10.000	31/12/2029	31/12/2032	2,48 %	Euribor 3 mois	63	0	0	
IRS	50.000	31/12/2028	31/12/2032	2,49 %	Euribor 3 mois	174	0	0	
IRS	10.000	31/03/2029	31/12/2032	2,77 %	Euribor 3 mois	-21	0	0	
IRS	10.000	30/09/2029	31/12/2032	2,78 %	Euribor 3 mois	-22	0	0	
IRS	15.000	31/12/2025	30/06/2028	0,95 %	Euribor 3 mois	685	0	0	
TOTAL	543.000	IRS en cours et forward				666	12.957	0	13.708
CAP	10.000	31/12/2024	31/12/2026	3,00 %	Euribor 3 mois	0	0	0	
CAP	10.000	31/12/2024	31/12/2026	2,96 %	Euribor 3 mois	0	0	0	
TOTAL	20.000	CAP en cours				0	0	0	0
TOTAL	563.000	TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE				666	12.957	926	14.127

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 30/09/2025, le résultat financier comprend une charge de 2,4 millions EUR (contre une charge de 16,4 millions EUR au 30/09/2024), 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 réduite au cours de l’exercice écoulé, passant d’une valeur totale positive de 15,1 millions EUR (enregistrée dans les rubriques des "Autres actifs financiers courants et non courants" (cf. Note 8) et "Autres passifs financiers non courants" (cf. Note 17) selon leur maturité et le fait que leurs valeurs soient positives ou négatives) au 30/09/2024 à une valeur globale positive de 13,6 millions EUR au 30/09/2025 comptabilisée au sein de ces mêmes rubriques. Cet élément du résultat financier n’affecte pas le cash-flow de la Société.

À la date d’échéance finale de chaque instrument financier, sa 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 30/09/2025 :

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2024	65.000	288.000	185.000	538.000
Au 30/09/2025	30.000	333.000	200.000	563.000

Les flux de trésorerie nets non actualisés (sur base du différentiel entre les taux fixés par ces IRS et une hypothèse de taux Euribor 3 mois en date du 30/09/2025, stable sur toute la durée des instruments) des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont les suivants :

- Echéant dans l’année: 3.893 KEUR
- Echéant entre un et cinq ans: 5.143 KEUR
- Echéant à plus de cinq ans: -1.791 KEUR

NOTE 17 • AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Instruments de couverture autorisés	961	1.719
Garanties reçues	3.146	3.341
TOTAL	4.107	5.060

Cette rubrique intègre à la fois les instruments financiers dérivés à plus d’un an présentant des valorisations négatives, comme indiqué ci-avant, mais aussi les garanties reçues de la part des locataires, par virement bancaire ou sous la forme d’un cautionnement (bancaire ou d’une maison-mère) pour couvrir pendant une certaine période leur obligation de versement des indemnités d’occupation.

NOTE 18 • PASSIFS D’IMPÔTS DIFFÉRÉS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Passifs d'impôts différés	6.744	6.516
- Belgique (ex Holdtub)	0	101
- France	6.467	6.138
- Espagne	277	277
TOTAL	6.744	6.516

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 ;
- à la taxation différée (impôt des sociétés de 25 %) des plus-values latentes sur les actifs espagnols au sein d’Ascencio Iberia en date du 30/09/2021 avant que celle-ci ne bénéficie du statut fiscal Socimi, applicable à partir du 1^{er} octobre 2021. Il est à noter que le montant de cette taxation différée espagnole a été figé et n’est donc pas réévalué périodiquement.

La dette d’impôt différé qui avait été enregistrée au cours de l’exercice précédent sur l’imposition potentielle de la plus-value latente sur les surfaces commerciales détenues au travers de la société Holdtub SRL a été extournée au cours de l’exercice écoulé. Cette dette, qui avait été calculée comme étant l’écart entre la valeur de marché et la valeur comptable de ce portefeuille potentiellement taxé au taux de l’exit tax de 15 %, a été apurée par le paiement effectif d’une exit tax de 49 KEUR redevable au moment de la fusion par absorption de cette filiale au sein de la maison-mère Ascencio SA.

Le solde de cette rubrique a augmenté au cours de l’exercice écoulé du fait de la réestimation de la latence fiscale sur les actifs français d’Ascencio consécutive aux variations de valeur de marché de ces actifs et à l’amortissement de leurs valeurs comptables en comptabilité locale.

NOTE 19 • DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
a. Dettes commerciales	9.506	10.137
- Fournisseurs	8.321	9.282
- Locataires	1.185	855
b. Dettes fiscales	1.232	1.321
c. Dettes salariales et sociales	273	343
e. Autres dettes d'exploitation	49	62
TOTAL	11.060	11.864

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 des dettes fiscales 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).

La rubrique des dettes salariales et sociales regroupe principalement des provisions pour pécules de vacances et pour primes de fin d’année.

NOTE 20 • COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Revenus immobiliers perçus d'avance	46	197
Intérêts et autres charges courus non échus	4.104	2.430
TOTAL	4.150	2.627

La rubrique "Intérêts et autres charges courus non échus" porte principalement sur la rémunération d’Ascencio Management SA, administrateur personne morale d’Ascencio SA, la rémunération des administrateurs d’Ascencio Management SA et des provisions pour gratifications.

NOTE 21 • REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Revenus fixes d'occupation immobilière	53.698	53.659
Revenus variables d'occupation immobilière	198	105
Revenus de bornes de rechargement	48	14
Revenus de panneaux photovoltaïques	51	36
Gratuités locatives	-591	-547
Lissage IFRS gratuités locatives	154	-64
Indemnités de rupture anticipée de bail	309	142
TOTAL	53.866	53.345

Les revenus d’occupation immobilière augmentent principalement grâce à l’effet de l’indexation, en partie compensé par des cessions d’actifs en Belgique et une baisse du taux d’occupation en Belgique et en France. Les revenus de bornes de rechargement sont en augmentation liée à la livraison progressive des installations prévues dans le portefeuille français. Les indemnités de rupture anticipée de bail concernent principalement la libération anticipée d’un supermarché à Châtelineau (Belgique), cédé simultanément à la résiliation du contrat d’occupation.

NOTE 22 • CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Loyers à payer sur locaux pris en location	-28	-32
Réductions de valeur sur créances commerciales	-395	-343
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	228	194
Plus ou moins-values réalisées sur créances commerciales	100	-43
TOTAL	-95	-223

Au cours de l’exercice écoulé, les montants de réduction et de reprises de réduction de valeur enregistrés sont liés à l’irrécouvrabilité certaine ou potentielle de créances locataires bien identifiées lors des revues trimestrielles des balances clients effectuées par la Société. Le solde de cette rubrique a baissé du fait d’importantes récupérations sur créances commerciales impayées qui apparaissaient comme douteuses mais ont pu finalement être collectées. Ceci illustre une fois encore la qualité du portefeuille d’Ascencio et la solidité de ses revenus, ceux-ci s’établissant toujours à des niveaux relativement bas et donc plus supportables par les locataires.

NOTE 23 • RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Refacturation marketing	356	278
Refacturation assurance	377	214
Refacturation honoraires de gestion	180	197
Refacturation autres	206	77
TOTAL	1.118	766

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 indemnisations 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 augmenté du fait (i) d’importantes indemnités sur sinistres non récurrentes perçues au cours de l’exercice, notamment sur l’immeuble de Valence (Espagne) touché par les graves inondations d’octobre 2024, ainsi que (ii) de montants d’indemnités sur dégâts locatifs compensant des frais de remise en état de surfaces laissées vacantes par les locataires.

NOTE 24 • RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Refacturation de charges locatives sur immeubles loués	2.727	2.500
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	4.775	4.918
TOTAL	7.501	7.418

Cette rubrique intègre toutes les récupérations de charges locatives et de taxes incombant aux locataires mais facturées initialement au propriétaire. Pour certains locataires, cette récupération de charges locatives se fait par le biais d’une facturation périodique sous la forme de provisions et d’une régularisation annuelle sous forme d’un décompte des charges effectivement dépensées. Ces charges sont donc parfois répercutées aux locataires avant qu’elles n’aient été effectivement dépensées par la Société. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par la Société du fait de cette régularisation annuelle.

NOTE 25 • CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Charges locatives sur immeubles loués	-2.540	-2.510
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-5.181	-5.215
TOTAL	-7.720	-7.726

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 sont restées parfaitement stables par rapport à l’exercice précédent.

NOTE 26 • FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Réparations	-669	-631
Primes d'assurances	-257	-260
Sinistres	-106	0
TOTAL	-1.031	-891

Les frais techniques reprennent principalement 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. Cette rubrique reprend également des frais de remise en état dépensés au sein du portefeuille en réparation de sinistres intervenus, comme cela a été le cas cette année en Espagne à Valence en réparation des dégâts occasionnés par les inondations d’octobre 2024.

NOTE 27 • FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Commissions d'agence	-251	-89
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-366	-310
Honoraires d’avocats et frais juridiques	-254	-54
Autres	-81	-46
TOTAL	-952	-498

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. Ces frais ont significativement augmenté cette année, du fait d’une hausse (i) des frais d’agence sur la signature de nouveaux contrats d’occupation ainsi que (ii) des honoraires d’avocats encourus sur des discussions commerciales avec des locataires existants ou potentiels.

NOTE 28 • CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Charges locatives	-172	-68
Précomptes et taxes	-391	-683
TOTAL	-563	-751

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. Le solde de ces charges a augmenté de par la hausse du taux de vacance moyen intervenu au cours de l’exercice écoulé.

L’augmentation du montant de précomptes et taxes constatée au cours de l’exercice précédent résultait principalement du provisionnement de taxes communales sur immeubles inoccupés sur les années 2022, 2023 et 2024 pour 0,4 million EUR. Cette année, quelques compléments de provision portant sur l’exercice écoulé ont été comptabilisés pour des montants bien inférieurs. La Société continue cependant d’introduire des réclamations quant à l’exigibilité de ces taxes.

NOTE 29 • FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Frais d'équipe	-2.224	-2.140
Frais de fonctionnement	-289	-242*
Frais de communication	-15	-42
Honoraires	-324	-366
TOTAL	-2.851	-2.789

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'évolution salariale de l'équipe de gestion opérationnelle du portefeuille immobilier.

NOTE 30 • AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Honoraires	-165	-145
TOTAL	-165	-145

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. Les données collectées sont d'une part communiquées en vertu des réglementations applicables, et d'autre part sont analysées afin de permettre 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.

* Chiffres retraités d'une reclassification de 239 KEUR des frais généraux vers les frais de gestion immobilière.

NOTE 31 • FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Frais d'équipe	-1.500	-1.410
Rémunération d'Ascencio Management SA	-1.846	-1.777
Frais de fonctionnement	-326	-306*
Frais de société cotée	-595	-560
Frais de communication extérieure	-250	-246
Honoraires	-390	-658
TOTAL	-4.907	-4.958

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 limitée 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 des nouveaux aménagements locatifs réalisés par la Société; tandis que les honoraires ont baissé principalement du fait d'études de projets d'investissement non concrétisés réalisés l'exercice précédent, pour lesquels des honoraires d'analyses juridiques, comptables et fiscales avaient été dépensés.

NOTE 32 • AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Autres produits d'exploitation	3	1
Autres charges d'exploitation	0	-1
TOTAL	3	0

NOTE 33 • RÉSULTAT SUR VENTE D’IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Plus-value sur vente d’immeubles de placement	1.395	1
Moins-value sur vente d'immeubles de placement	-334	0
TOTAL	1.061	1

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	5.516	8.290
Valeur comptable des immeubles vendus	-4.455	-8.289
TOTAL	1.061	1

Au cours de l’exercice 2024/2025, Ascencio a travaillé à la rotation de son portefeuille en concrétisant plusieurs arbitrages d’actifs devenus non stratégiques à Ghlin, Tournai, Châtelineau et Hannut, pour un prix de vente cumulé de 5,6 millions EUR. Ces cessions sont intervenues à des valeurs globalement supérieures aux dernières justes valeurs de ces actifs, générant une plus-value réalisée totale de 1,1 million EUR. Il est à noter que l’immeuble de Châtelineau, détenu en emphytéose et pour lequel une moins-value de cession a été enregistrée, était concerné par la comptabilisation d’un actif de droit d’usage et d’une dette financière selon les principes d’IFRS 16. Au moment de sa cession, l’actif et le passif concerné ont été pris en compte dans le calcul de la moins-value réalisée. Cette moins-value a cependant été en grande partie compensée par la perception d’une indemnité pour résiliation anticipée de bail (0,3 million EUR) du locataire existant.

En 2023/2024, la Société avait réalisé pour rappel la cession de l’ensemble commercial situé à Jemappes (Belgique), pour un prix de vente de 8,55 millions EUR, en ligne par rapport avec sa juste valeur comptable.

NOTE 34 • VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	6.862	18.467
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-6.635	-12.402
Variations de la juste valeur des dettes financières IFRS 16	-151	-102
TOTAL	77	5.963

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 (+0,23 million 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 (-0,15 million EUR).

NOTE 35 • REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Intérêts et dividendes perçus	4	6
Plus-value nette réalisée sur actifs financiers	457	303
TOTAL	461	309

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. À partir de l’exercice 2024/2025, les résultats liés à ces restructurations d’instruments financiers de couverture ont été exclus du calcul de l’EPRA Earnings, conformément aux règles des EPRA Best Practices publiées en 2024.

NOTE 36 • CHARGES D’INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Intérêts nominaux sur emprunts	-10.476	-13.315
Produits résultant d'instruments de couverture	4.754	7.018
Autres charges d'intérêts	-173	-180
TOTAL	-5.895	-6.477

Les charges d’intérêts nettes ont baissé d’environ 21 % par rapport à l’exercice précédent. Cette tendance résulte de l’effet combiné des baisses des taux d’intérêts et de l’endettement moyen de la Société au cours de l’exercice écoulé. Cette évolution positive a cependant été en grande partie compensée par une baisse de 32 % des produits d’intérêt générés par les instruments de couverture mis en place par la Société (du fait de la réduction du différentiel positif entre les taux d’intérêt de marché et les taux fixés par ces instruments). Cette évolution globale 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 coût moyen de financement (hors marges de crédit) très compétitif (2,15 % en 2024/2025) et de réduire la sensibilité de ces charges par rapport à la volatilité des taux.

NOTE 37 • AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Commissions de non-utilisation de crédit	-748	-644
Commissions de structuration de financement	-117	-99
Frais bancaires	-38	-37
Autres	-48	-37
TOTAL	-952	-816

Le total des commissions de non-utilisation de crédit a augmenté du fait de la hausse des montants de disponibilités moyennes sur les lignes de crédit de la Société, passant de 72 millions EUR en 2023/2024 à 94 millions EUR en 2024/2025. Afin de réduire ses disponibilités, la Société a décidé de ne pas renouveler une échéance d’émission obligataire de 10 millions EUR intervenue en mars 2025. Tenant compte de ces disponibilités toujours élevées au 30/09/2025 (98,5 millions EUR), la Société pourrait opter pour le non-renouvellement d’autres échéances de financement intervenant au cours de l’exercice 2025/2026. Les commissions de structuration de financement ont-elles-aussi augmenté, du fait de la mise en place au cours de l’exercice écoulé de plusieurs nouvelles lignes d’endettement bancaire, pour un montant nominal total de 90 millions EUR.

NOTE 38 • VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2.408	-16.395
TOTAL	-2.408	-16.395

Au cours de l’exercice 2024/2025, le niveau des taux d’intérêt a légèrement baissé, induisant une poursuite de réduction de valeur du portefeuille d’instruments de couverture. Cette évolution est cependant bien inférieure à celle qui avait été constatée au cours de l’exercice précédent, où une variation de valeur négative importante avait été enregistrée, dans un contexte de taux d’intérêt significativement baissier.

NOTE 39 • IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2025	30/09/2024
SOCIÉTÉ MÈRE		
Impôts des sociétés Belgique	-103	-3
Retenue à la source France	-412	-362
Impôts différés succursale française	-209	-63
FILIALES		
Exit tax Belgique (ex Holdtub)	-49	0
Impôts différés Belgique	101	92
Impôts différés France	-120	-266
TOTAL	-793	-602

La rubrique "Société mère - Impôts des sociétés Belgique" intègre l'estimation de 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 ne bénéficiant plus d'un stock de pertes fiscales reportées qui lui permettait depuis plusieurs années de réduire pratiquement à zéro sa base taxable, une provision d'impôt de 103 KEUR a été comptabilisée en 2024/2025.

La rubrique "Société mère - Retenue à la source France" comprend la retenue à la source de 5 % sur le résultat statutaire de la succursale française établi sur base des normes comptables françaises. Le solde de cette rubrique a augmenté par rapport à l'exercice précédent du fait de la hausse du résultat d'exploitation des entités françaises.

La rubrique "Société mère – Impôts différés succursale française" intègre la réévaluation de l'impôt différé sur la plus-value latente (au taux de retenue à la source de 5 %) des actifs français situés directement au sein de la succursale française; celui-ci ayant augmenté du fait de l'accroissement du différentiel positif entre une juste valeur du portefeuille restée stable et sa valeur comptable ayant subi son amortissement annuel.

La rubrique "Filiales – Exit tax Belgique (ex Holdtub)" enregistre le montant d'exit tax qui a été payé, au moment de la fusion par absorption de cette filiale, sur la latence fiscale constatée au moment de la réalisation de cette fusion. Le paiement de cet exit tax permet à l'actif immobilier concerné (3 unités commerciales dans le retail park de Couillet Bellefleur) d'entrer dans le régime fiscal SIR d'Ascencio.

La rubrique "Filiales – Impôts différés Belgique" concerne la reprise de la provision d'exit tax précédemment enregistrée, au moment du paiement effectif de cet impôt lors de la fusion de cette filiale.

La rubrique "Filiales – Impôts différés France" concerne la réévaluation de la dette d'impôts différés sur la plus-value latente (au taux de retenue à la source de 5 %) des actifs français situés dans les filiales SCI détenues par la succursale.

Il est enfin à noter qu'il n'y a aucune charge d'impôts des sociétés ni de réévaluation de dettes d'impôts différés dans le chef de la filiale espagnole Ascencio Iberia; celle-ci appliquant le statut de Socimi depuis le 1^{er} octobre 2021. Depuis cette date en effet, cette entité ne fait plus l'objet d'un impôt sur son résultat ni d'une réévaluation de sa dette d'impôts différés; cette dette ayant été calculée et enregistrée de manière définitive sur la latence fiscale qui était présente à la date d'entrée dans le régime fiscal Socimi.

NOTE 40 • RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur).

Le résultat dilué par action est identique car la Société ne dispose pas d'instrument dilutif.

	30/09/2025	30/09/2024
Résultat net de l'exercice (000 EUR)	35.637	25.517
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	6.595.985	6.595.985
Résultat par action (de base et dilué) (EUR)	5,40	3,87

Le résultat net a augmenté de par l'effet combiné d'un EPRA Earnings en hausse de 1,4 % et de réévaluations d'instruments financiers significativement moins négatives que celles enregistrées au cours de l'exercice précédent (-2,4 millions EUR vs -16,4 millions EUR); en partie compensées par une réévaluation du portefeuille immobilier moins positive que l'année passée (+0,1 million EUR vs +6,0 millions EUR).

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

NOTE 41 • INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

Sont mentionnés ci-après les montants des transactions conclues avec les co-promoteurs de la Société, à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh et John Mestdagh, ainsi qu’avec les parties liées à ceux-ci.

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Revenus locatifs		
Equilis Europe SA	48	21
Achats de services		
Rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale unique	1.174	1.135
Rémunérations octroyées au conseil d'administration d'Ascencio Management SA	207	204
Rémunérations octroyées à l'administrateur délégué d'Ascencio Management SA	465	465

Les revenus locatifs perçus d’Equilis Europe SA concerne la location par cette entité de surfaces de bureau au sein de l’immeuble de Gosselies (Belgique), également siège social de la Société.

Les rémunérations octroyées aux dirigeants sont mentionnées dans la Note 42 ci-après.

NOTE 42 • RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

La rémunération d’Ascencio Management SA, administrateur personne morale unique d’Ascencio SA, est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué. Sur base de la proposition de dividende brut de 4,45 EUR par action qui sera soumise pour approbation à l’assemblée générale des actionnaires du 30 janvier 2026, la rémunération d’Ascencio Management SA s’élèvera à 1.174 KEUR pour l’exercice écoulé (1.135 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 états financiers au 30/09/2025.

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 207 KEUR pour l’exercice écoulé (204 KEUR pour 2023/2024). Ces montants sont répercutés par Ascencio Management SA à la Société. Le détail de ceux-ci figure dans le rapport de rémunération supra. Ces rémunérations ne seront payées qu’après l’assemblée générale ordinaire d’Ascencio Management SA.

Enfin, la rémunération pour l’exercice écoulé des membres du comité exécutif, en ce compris le CEO, s’élève à un montant de 1,56 million EUR.

NOTE 43 • FILIALES

	Participation directe	Participation indirecte
SCI CANDICE BRIVES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI HARFLEUR 2005 Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI KEVIN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LA PIERRE DE L'ISLE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI MAS DES ABEILLES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI ZTF ESSEY LES NANCY Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI CANNET JOURDAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI DE LA COTE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI DU ROND POINT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI SEYNOD BARRAL Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI CLERMONT SAINT JEAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI SAINT AUNES RETAIL PARC Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES HALLES DE CRECHES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES HALLES DE LOZANNE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI LES PORTES DU SUD Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant

	Participation directe	Participation indirecte
SCI GUYANCOURT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI TESTE DE BUCH Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SCI VIRIAT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100 %	Néant
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100 %	Néant

NOTE 44 • RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Audit des comptes	65	67
Autres missions	5	5
TOTAL	71	72

Depuis le 1^{er} octobre 2024, la réalisation de l’audit de la Société a été confiée à KPMG Réviseurs d’En-treprises, en remplacement de la société Deloitte qui assurait le mandat de Commissaire depuis la création d’Ascencio. Le mandat du nouveau commissaire, d’une durée de 3 ans, ainsi que le montant de ses honoraires, ont fait l’objet d’une approbation de l’assemblée générale ordinaire d’Ascencio SA tenue le 31 janvier 2025.

NOTE 45 • DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Opérations de financement :

- Ascencio a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions (telles que dans la clause de ‘negative pledge’) au terme de divers contrats de financement.
- Ascencio a repris des crédits d’investissement logés dans certaines de ses filiales françaises au moment de leur acquisition, aux termes desquels les actifs sous-jacents ont fait l’objet d’une mise en gage. En date du 30 septembre 2025, seul un crédit d’investissement de ce type subsiste au sein de la SCI Saint Aunès auprès du Crédit Agricole, pour un montant résiduel de 1,0 million EUR, avec pour échéance de remboursement le 15 mai 2027.

Garanties :

- Dans le cadre de ses contrats de location, Ascencio perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale de trois à six mois de loyer.
- Dans le cadre du projet d’extension de son supermarché d’Ottignies (Belgique), la Société a conféré à la ville d’Ottignies-Louvain-la-Neuve, en vertu du permis de bâtir obtenu, une garantie bancaire portant sur la réalisation de travaux d’urbanisme liés au projet.

NOTE 46 • ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Depuis la date de clôture de l’exercice, aucun événement pouvant occasionner un impact matériel sur les états financiers consolidés de la Société n’est intervenu.

b. Comptes statutaires abrégés

Les états financiers statutaires de Ascencio SA sont résumés ci-après conformément à l’article 3:17 du Code des Sociétés et Associations. Il s’agit d’une version abrégée. La version intégrale des états financiers statutaires de Ascencio SA, le rapport de gestion et le rapport du Commissaire (reprenant une attestation sans réserve) seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

Pour l’établissement de ses comptes annuels statutaires, la Société a décidé de comptabiliser ses participations selon la méthode de mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28. Toutes les filiales de la Société étant détenues à 100 %, il a en outre été décidé d’appliquer l’approche par transparence ("look through"); cette approche pouvant être définie comme une approche de consolidation, tant au niveau de l’obligation de distribution que de l’affectation du résultat et de la limitation de distribution dans les comptes statutaires. En effet, lorsque cette approche est appliquée, la quote-part du résultat des participations dans les comptes statutaires sont imputées aux rubriques de réserves indisponibles et disponibles comme s’il s’agissait du résultat de la SIR société-mère elle-même.

Il est à noter que cette approche n’est appliquée qu’aux filiales détenues à 100 % du fait qu’elle présente certains risques, notamment:

- les résultats des participations sont susceptibles d’être distribués par la société-mère sans que celle-ci ne les ait déjà perçus de ses filiales;
- le montant des dividendes distribués par la société-mère n’est plus influencé par les règles comptables locales des filiales;
- le résultat distribuable de la SIR ne dépend donc plus directement de ce que la législation locale autorise la participation à verser au titre de dividende.

L’application de cette méthode de mise en équivalence de ses participations avec l’approche par transparence est reflétée dans les tableaux présentés ci-après.

Bilan statutaire (format abrégé)

ACTIF (000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
ACTIF			
I	ACTIFS NON COURANTS		
B	Immobilisations incorporelles	444	360
C	Immeubles de placement	575.856	572.152
D	Autres immobilisations corporelles	778	963
E	Actifs financiers non courants	23.313	29.122
J	Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	121.097	118.989
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		721.488	721.586
II	ACTIFS COURANTS		
A	Actifs détenus en vue de la vente	0	259
B	Actifs financiers courants	666	926
D	Créances commerciales	4.244	5.270
E	Créances fiscales et autres actifs courants	33.937	39.373
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.247	2.099
G	Comptes de régularisation	419	1.093
TOTAL ACTIFS COURANTS		41.513	49.019
TOTAL DE L'ACTIF		763.001	770.606

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
CAPITAUX PROPRES			
A	Capital	38.659	38.659
B	Primes d'émission	253.353	253.353
C	Réserves	122.546	125.391
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	67.404	55.186
	e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	6.336	21.680
	m. Autres réserves	48.805	48.526
D	Résultat net de l'exercice	35.637	25.517
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		450.195	442.921

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
PASSIF			
I	PASSIFS NON COURANTS	231.617	200.421
B	Dettes financières non courantes	227.343	195.405
	a. Etablissements de crédit	192.474	149.905
	c. Autres	34.870	45.500
C	Autres passifs financiers non courants	2.466	3.417
F	Passifs d'impôts différés	1.808	1.599
II	PASSIFS COURANTS	81.188	127.264
B	Dettes financières courantes	68.992	114.721
	a. Etablissements de crédit	32.856	64.204
	c. Autres	36.136	50.517
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.226	9.969
F	Comptes de régularisation	2.971	2.575
TOTAL DU PASSIF		312.806	327.685
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		763.001	770.606

Compte de résultats statutaire
(format abrégé)

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
I	Revenus locatifs	42.025	41.703
III	Charges relatives à la location	-102	-171
RÉSULTAT LOCATIF NET		41.923	41.532
IV	Récupération de charges immobilières	865	597
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.051	5.866
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.289	-6.156
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-66	167
RÉSULTAT IMMOBILIER		42.485	42.007
IX	Frais techniques	-800	-774
X	Frais commerciaux	-808	-440
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-482	-719
XII	Frais de gestion immobilière	-2.744	-2.646
XIII	Autres charges immobilières	-161	-142
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4.995	-4.722
RÉSULTAT D’EXPLOITATION DES IMMEUBLES		37.490	37.285
XIV	Frais généraux	-4.701	-4.625
XV	Autres revenus et charges d’exploitation	835	619
RÉSULTAT D’EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		33.623	33.280
XVI	Résultat sur vente d’immeubles de placement	1.061	1
XVIII	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	152	4.685
RÉSULTAT D’EXPLOITATION		34.837	37.966

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
XX	Revenus financiers	3.014	5.106
XXI	Charges d’intérêts	-5.835	-6.394
XXII	Autres charges financières	-932	-796
XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.408	-16.395
RÉSULTAT FINANCIER		-6.161	-18.478
XXIV	Résultats des participations dans des entreprises liées	7.692	6.458
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		36.368	25.945
XXV	Impôt des sociétés	-730	-428
Impôts de l'exercice		-521	-364
Impôts différés		-209	-63
IMPÔTS		-730	-428
RÉSULTAT NET		35.637	25.517
Résultat net de base et dilué (EUR/action)		5,40	3,87

État du résultat global statutaire

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
I	RÉSULTAT NET	35.637	25.517
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	0	0
RÉSULTAT GLOBAL		35.637	25.517

État statutaire des variations des capitaux propres

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

(000 EUR)			Réserves*			Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.680	48.526	25.517	442.921
Distribution de dividendes						-28.363	-28.363
Affectation aux réserves			6.478	-13.548	4.225	2.845	0
Résultat net						35.637	35.637
Reclassification des réserves			5.741	-1.795	-3.945		0
SOLDE AU 30/09/2025	38.659	253.353	67.404	6.336	48.805	35.637	450.195

* 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)		30/09/2025 (000 EUR)	30/09/2024 (000 EUR)
RÉSULTAT NET STATUTAIRE		35.637	25.517
(+)	Amortissements	179	118
(+)	Réductions de valeur	-98	-162
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur participations financières)	76	-1.278
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur sur instruments financiers)	2.408	16.395
(+/-)	Autres éléments non monétaires (Variation de valeur des dettes d’impôts différés)	228	238
(+/-)	Résultat sur vente de biens immobiliers	-1.061	-1
(+/-)	Résultat sur vente d'actifs et passifs financiers	-457	-299
(+/-)	Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-152	-4.685
= RÉSULTAT CORRIGÉ (A)		36.759	35.843
(+/-)	Plus-values et moins-values réalisées ^(*) sur biens immobiliers durant l'exercice	-5.575	1
= PLUS-VALUES NETTES SUR RÉALISATION DE BIENS IMMOBILIERS NON EXONÉRÉS DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (B)		-5.575	1
TOTAL ((A + B) x 80 %)		24.948	28.675
(-)	DIMINUTION DE L'ENDETTEMENT	-14.727	-5.594
OBLIGATION DE DISTRIBUTION		10.221	23.081
MONTANT DISTRIBUÉ		29.352	28.363
PAY-OUT RATIO ^(**)		79,8 %	79,1 %

L’obligation de distribution s’obtient en corrigeant le résultat net des éléments non monétaires générés au cours de l’exercice (principalement les variations de valeur des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés), ainsi que des plus ou moins-values réalisées sur cessions d’actifs ou de passifs (immobiliers ou financiers). Le résultat obtenu est alors multiplié par 80 % et réduit du remboursement de dettes intervenu au cours de l’exercice, constituant ainsi le montant minimum distribuable au regard de la réglementation SIR.

Il est à noter que, la Société appliquant pour ses participations la méthode de la mise en équivalence avec approche par transparence, les résultats des filiales sont pris en compte dans le schéma de calcul de l’obligation de distribution pour la détermination du "Résultat corrigé (A)".

^{*} Par rapport à la valeur d’acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.
^{**} Montant distribué par rapport au résultat corrigé.

Affectations et prélèvements

PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
A	RÉSULTAT NET	35.637	25.517
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	6.285	-2.845
1.	Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	77	5.963
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 (+)	-2.408	-16.395
10.	Transfert aux/des autres réserves	8.616	7.586
C	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL MINIMALE*	10.221	23.081
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	19.131	5.282
C+D	DIVIDENDE BRUT TOTAL DISTRIBUÉ	29.352	28.363
DIVIDENDE BRUT PAR ACTION		4,45	4,30

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

(000 EUR)			Réserves*			Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
PROPOSITION D’AFFECTION	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.		
SOLDE AU 30/09/2025	38.659	253.353	67.404	6.336	48.805	35.637	450.195
Proposition de distribution de dividendes						-29.352	-29.352
Affectation aux réserves			77	-2.408	8.616	-6.285	0
SOLDE AU 30/09/2025 APRÈS AFFECTATION	38.659	253.353	67.481	3.929	57.421	0	420.843

* Réserves:

C.b.: Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers.

C.e.: Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

C.m.: Autres réserves.

L'affectation du résultat (qui sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 30 janvier 2026) 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 29,4 millions EUR (4,45 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 79,8%), 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)	30/09/2025	30/09/2024
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 (+)	61.226	61.149
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 (+/-)	2.878	5.285
Capitaux propres non distribuables selon l’article 7:212 du Code des Sociétés et Associations	356.116	358.447
Capitaux propres statutaires après distribution	420.843	414.558
Marge restante après distribution	64.727	56.112

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 64,7 millions EUR, représentant plus de 2 années de distribution de dividende d’un niveau équivalent.

c. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE ASCENCIO SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L’EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2025

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Ascencio SA (la "Société") et de ses filiales (conjointement "le Groupe"), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés et 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 2025, conformément à la proposition de l’organe d’administration émise sur recommandation du comité d’audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l’assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2027. C'est la première année que nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés du Groupe.

Rapport sur les comptes consolidés

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe pour l’exercice clos le 30 septembre 2025, établis conformément aux normes comptables IFRS émises par l’International Accounting Standards Board, telles qu’adoptées par l’Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent l’état de la situation financière consolidé au 30 septembre 2025, ainsi que l’état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l’état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l’exercice clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé

des principales méthodes comptables et d’autres informations explicatives. Le total de l’état de la situation financière consolidé s’élève à 773.579.022 EUR et l’état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l’exercice de 35.636.953 EUR.

À notre avis, ces comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 30 septembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l’exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables IFRS émises par l’International Accounting Standards Board, telles qu’adoptées par l’Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

FONDEMENT DE L’OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d’audit (ISA) telles qu’applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d’audit approuvées par l’IAASB et applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Responsabilités du commissaire relatives à l’audit des comptes consolidés" du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s’appliquent à l’audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l’indépendance.

Nous avons obtenu de l’organe d’administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

POINTS CLÉS DE L’AUDIT

Les points clés de l’audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l’audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n’exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Nous référons à la rubrique C "Immeubles de placement" de l’actif du bilan consolidé ainsi qu’à la note annexe 6 "Immeubles de placement" des états financiers consolidés.

Description

Le portefeuille d’immeubles de placement du Groupe comprend des bâtiments commerciaux ainsi que des immeubles en cours de développement. Au 30 septembre 2025, la valeur comptable du portefeuille s’élevait à 746,4 millions d’euros, représentant 96,4 % du total des actifs.L'évaluation des immeubles de placement est complexe et nécessite un degré élevé de jugement. En effet, la juste valeur est déterminée en définissant la technique de valorisation appropriée et dépend des hypothèses retenues dans l'application de ce modèle de valorisation.

Des facteurs tels que les loyers actuels du marché, la situation locative, les budgets d'investissements et les frais de transaction liés ainsi que la nature, l'état et l'emplacement de l'immeuble de placement ont une incidence significative sur la juste valeur estimée. Conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers externes mandatés par la direction. Compte tenu de l’importance du portefeuille et des incertitudes liées à l’estimation de la juste valeur, nous considérons ce point comme un point clé de l’audit.

Nos procédures d’audit

Avec l’assistance de nos spécialistes en évaluation immobilière, nous avons effectué les procédures suivantes :

- Évaluation de la conception et de la mise en oeuvre des contrôles clés relatifs au processus d’évaluation des immeubles de placement ;
- Evaluation de la compétence, de l’indépendance et de l'intégrité des experts immobiliers externes ;
- Evaluation des rapports de valorisation préparés par les experts immobiliers externes pour l'ensemble des immeubles de placement et réconciliation des justes valeurs avec la comptabilité et les états financiers ;
- Evaluation du processus de valorisation mis en place par les experts immobiliers externes, de la performance du portefeuille immobilier et des hypothèses et jugements d'experts utilisés ;
- Comparaison des hypothèses clés appliquées avec les données externes du secteur disponibles ;
- Vérification de l'exactitude arithmétique du modèle d'évaluation retenu par les experts immobiliers externes ;
- Evaluation de l’intégrité, de la précision et de l'exhaustivité des données utilisées par les experts immobiliers externes, notamment les revenus locatifs et autres caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation sous-jacents ;
- Evaluation, le cas échéant, des contrats liés aux acquisitions et cessions d’immeubles ainsi que du traitement comptable de ces opérations ;
- Evaluation de la classification et présentation adéquate des immeubles de placements et des immobilisations financières et participations dans des entreprises liées dans les comptes annuels ;
- Evaluation du caractère approprié et exhaustif des informations fournies dans les comptes annuels concernant la juste valeur des immeubles de placement.

AUTRE POINT

Les comptes consolidés du Groupe pour l’exercice clos le 30 septembre 2024 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 24 décembre 2024, une opinion sans réserve sur ces comptes consolidés.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes comptables IFRS émises par l'International Accounting Standards Board, telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d’audit notamment l’étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d’audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l’indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d’avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d’audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l’audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l’audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

RESPONSABILITÉS DE L’ORGANE D’ADMINISTRATION

L’organe d’administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d’audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

A l’issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d’avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l’article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l’audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n’avons pas d’anomalie significative à vous communiquer.

MENTIONS RELATIVES À L’INDÉPENDANCE

- Notre cabinet de révision et notre réseau n’ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l’article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l’annexe des comptes consolidés.

FORMAT ÉLECTRONIQUE UNIQUE EUROPÉEN (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de la norme relative au contrôle de la conformité du rapport annuel avec le format électronique unique européen (ci-après "ESEF"), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après «Règlement délégué») et de l’arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après "l'AR du 14 novembre 2007").

L’organe d'administration est responsable de l’établissement, conformément aux exigences ESEF, d’un rapport annuel, reprenant des comptes consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après "comptes consolidés numériques").

Notre responsabilité est d’obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format du rapport annuel et le balisage XBRL des comptes consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l’AR du 14 novembre 2007.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d’avis que le format du rapport annuel et le balisage d’informations dans la version officielle française des comptes consolidés numériques repris dans le rapport annuel de Ascencio SA au 30 septembre 2025 et qui seront disponibles au mécanisme officiel belge pour le stockage des informations réglementées (STORI) de la FSMA sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué et de l’AR du 14 novembre 2007.

AUTRE MENTION

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.

Zaventem, le 19 décembre 2025

KPMG Réviseurs d’Entreprises
Commissaire

Représentée par Jean-François Kupper - Réviseur d’Entreprises

d. Lexique des indicateurs alternatifs de performance ("IAP")

On entend par "IAP" un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Ascencio utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Mesures Alternatives de Performance (APM – *Alternative Performance Measures*) au sens des guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – *European Securities and Markets Authority*). Ces IAP ont été définis par Ascencio dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

Loyers contractuels

DÉFINITION

Il s'agit des loyers en base annuelle à la date de clôture des comptes, tels que définis contractuellement dans les baux, après déduction des gratuités d'occupation consenties aux locataires.

UTILITÉ

Cet IAP

- permet d'estimer les loyers générés par le portefeuille d'immeubles sur les 12 mois à venir à compter de la date de clôture, sur base de la situation locative à cette date;
- permet de calculer le rendement brut du portefeuille à une date donnée (loyers contractuels / valeur d'investissement).

Coût moyen de l’endettement

DÉFINITION

Il s’agit du coût moyen des dettes financières, obtenu en divisant les charges de ces dettes sur base annuelle par la dette moyenne pondérée de la période.

Le numérateur correspond à la somme

- des charges d’intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats, annualisées ;
- des commissions de non-utilisation de crédits et aux frais de mise en place des crédits, annualisés.

Le dénominateur correspond au niveau moyen des dettes financières en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, location-financement, Commercial Papers, Medium Term Notes, Bonds).

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

UTILITÉ

La Société se finance en partie par de l’endettement financier. Cet IAP permet de mesurer le coût de cette source de financement et son impact sur les résultats. Il permet également une analyse de son évolution dans le temps.

RÉCONCILIATION

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16)		5.722	6.297
Commissions de non-utilisation de crédits		748	640
Frais de mise en place des crédits		117	90
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	6.587	7.028
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	307.044	316.279
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	2,15 %	2,22 %

Ratio de couverture

DÉFINITION

Il s’agit du pourcentage de dettes financières dont le taux d’intérêt est fixé ou plafonné par rapport au total des dettes financières.

Le numérateur correspond à la somme

- des dettes financières à taux fixe ;
- des dettes financières à taux variable fixés via des contrats d'échange de taux d’intérêt (IRS).
- des dettes financières à taux variables plafonnés via des contrats d’option (CAP/FLOOR).

Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières.

Les composants de cet IAP se rapportent aux dettes et instruments de couverture à la date de clôture.

UTILITÉ

Une partie significative des dettes financières de la Société sont à taux variable. Cet IAP permet de mesurer le risque lié à la fluctuation des taux d’intérêt et son impact potentiel sur les résultats.

RÉCONCILIATION

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes financières à taux fixe	68.986	89.542
Dettes financières à taux variables fixés via des IRS	213.000	223.000
Dettes financières à taux fixes variabilisés via des IRS	-20.000	-20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXES OU FIXÉS	261.986	292.542
Dettes financières à taux cappés	20.000	0
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXÉS OU PLAFONNÉS = A	281.986	292.542
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COUVERTES	10.000	13.750
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES = B	291.986	306.292
RATIO DE COUVERTURE = A / B	96,6 %	95,5 %

Marge opérationnelle

DÉFINITION

Il s’agit du résultat d’exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs.

Les composants de cet IAP se rapportent à la période passée arrêtée à la date de clôture.

UTILITÉ

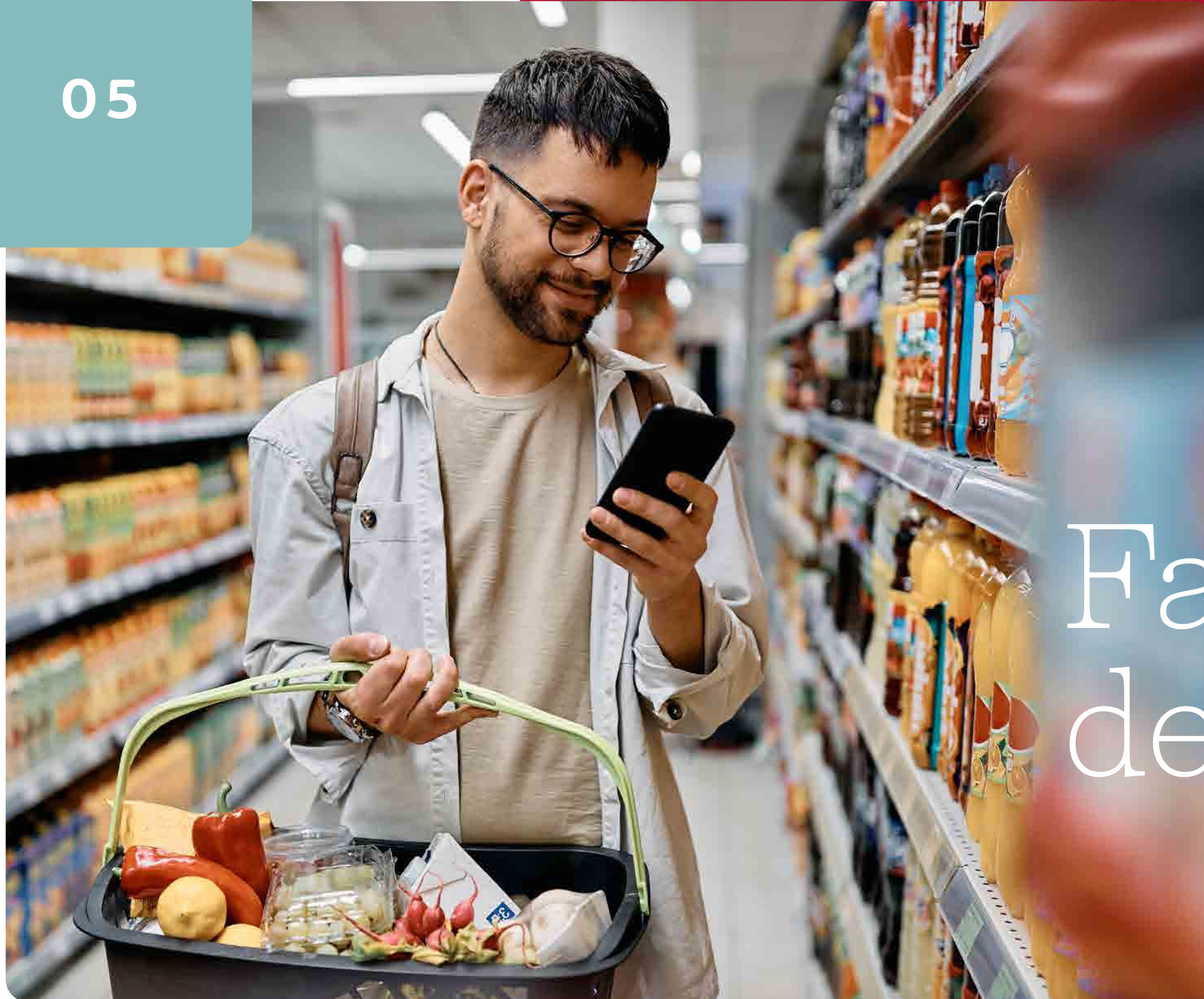
Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la Société en pourcentage des revenus locatifs.

RÉCONCILIATION

Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	44.086	43.534
Revenus locatifs	= B	53.866	53.345
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	81,8 %	81,6 %

05



Facteurs
de **risques**

EU ÉGARD À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT PROSPECTUS DU 21 JUILLET 2019, SEULS LES FACTEURS DE RISQUES REPRIS CI-APRÈS SONT CONSIDÉRÉS PAR ASCENCIO COMME SPÉCIFIQUES ET SIGNIFICATIFS POUR LA SOCIÉTÉ. LES RISQUES NON SPÉCIFIQUES NE SONT PAS REPRIS DANS LE PRÉSENT CHAPITRE.

Dans ce chapitre, pour chaque risque auquel Ascencio est confrontée, est décrit l'impact potentiel des risques identifiés.

Si certains de ces risques venaient à se réaliser, il est probable que les résultats d'Ascencio seraient affectés négativement.

La liste des risques est basée sur des informations connues au moment de la rédaction du présent Rapport. D'autres risques inconnus, peu probables, non spécifiques ou dont la réalisation n'est pas susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière peuvent exister.



Risques liés aux activités et au secteur d'activité d'Ascencio

CONJONCTURE

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque lié au marché locatif de l'immobilier commercial

Un affaiblissement de la demande en immobilier commercial, une surabondance de l'offre, l'e-commerce et la détérioration de la situation financière des clients, pourraient avoir un impact significatif sur le marché immobilier.

Une inflation élevée pourrait rendre les loyers indexés difficilement soutenables pour certains locataires, contribuant ainsi à une diminution de la demande en immobilier commercial.

Risque lié au marché de l'investissement en immobilier commercial

Le marché de l'investissement en immobilier commercial est susceptible de subir une diminution de la demande de la part des investisseurs immobiliers. Cette tendance pourrait s'avérer exacte compte tenu de l'impact de l'inflation sur la rentabilité potentielle des biens immobiliers commerciaux. Lorsque l'inflation augmente, les rendements réels sur les investissements immobiliers peuvent être réduits, ce qui pourrait décourager certains investisseurs.

En conséquence, une baisse de la demande d'investissement pourrait entraîner une pression à la baisse sur les prix du marché immobilier, tels qu'évalués par des experts indépendants pour des biens similaires à ceux détenus par Ascencio.

IMPACT POTENTIEL

1. Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée.
2. Baisse des loyers : pression sur les loyers lors de la négociation des nouveaux baux ou (re)négociation à la baisse des loyers avant échéance des contrats.
3. Gel de l'indexation des loyers.
4. Insolvabilité et/ou faillite des locataires.
5. Impact négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la valeur de l'actif net par action (en abrégé la "NAV").

1. Impact négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de concentration

Ce risque correspond à l'exposition trop importante du portefeuille à un nombre limité de secteurs d'activité, de zones géographiques ou de groupes de locataires, ce qui peut amplifier l'impact d'événements défavorables tels qu'une crise sectorielle, un déclin économique local, un changement réglementaire ou la défaillance d'un exploitant clé.

Son évaluation tient compte de la répartition des actifs par type de bâtiment (retail park, clusters, stand alone...), de leur localisation (zones urbaines, régionales, pays) et de la dépendance vis-à-vis de certains locataires ou groupes d'enseignes et de leur solidité financière.

Risque de vétusté, de détérioration et d'obsolescence des immeubles

La détérioration cyclique des bâtiments au niveau technique et conceptuel peut entraîner une perte de valorisation temporaire et la nécessité d'exposer des frais importants de remise en état.

L'obsolescence touche cependant moins le secteur commercial où le propriétaire n'est responsable que de la coque et non des aménagements intérieurs.

Néanmoins, l'évolution des exigences et législations en matière de performance énergétique des bâtiments entraînent un accroissement des responsabilités des bailleurs et des propriétaires fonciers. Voir aussi Risques Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance ci-dessous.

IMPACT POTENTIEL

1. Diminution de la demande en location et vacance locative plus élevée.
2. Baisse des loyers : pression sur les loyers lors de la négociation des nouveaux baux ou (re)négociation à la baisse des loyers avant l'échéance des contrats.

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de variation négative de la juste valeur des biens immobiliers

La valeur marchande des biens immobiliers utilisés comme investissements, telle qu'elle est enregistrée dans le bilan sous la forme de la juste valeur, est sujette à des fluctuations et dépend de divers facteurs, certains étant hors du contrôle d'Ascencio.

Ces facteurs comprennent une baisse de la demande et du taux d'occupation, des variations des taux d'intérêt sur les marchés financiers, et des augmentations des droits de mutation.

D'autres éléments, tels que l'état technique des biens, leur positionnement commercial, les budgets d'investissement nécessaires à leur bon fonctionnement et leur commercialisation, influent également sur leur valorisation.

Une variation significative négative de la juste valeur des biens immobiliers d'une période à l'autre aurait un impact défavorable sur les résultats financiers, réduisant l'actif net et augmentant le niveau d'endettement.

Risque de destruction des immeubles

Le risque de destruction totale ou partielle d'un actif (incendie, explosion, inondation, tempête, effondrement, vandalisme) peut entraîner une interruption d'activité locative prolongée.

Ce risque pourrait être amplifié en cas de sous-assurance: sommes assurées inférieures au coût de reconstruction à neuf (bâtiments, honoraires, mises aux normes), sous-limites insuffisantes (déblai/dépollution, conformité réglementaire), franchises élevées ou période d'indemnisation pertes d'exploitation trop courte par rapport aux délais réels de reconstruction (permis, chantier).

IMPACT POTENTIEL

1. Impact négatif sur le résultat net, sur la NAV et sur le taux d'endettement.
 2. Impact sur la capacité de distribution du dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables.
-
1. Impact négatif sur le résultat net.
 2. Impact négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.
 3. Hausse de la vacance locative et allongement des délais de relocation.

CLIENTS

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque d’insolvabilité des locataires

Risque de non-paiement des loyers et de faillite des locataires.

Ce risque est aggravé par la pression exercée sur les locataires dans le contexte économique actuel et d’une augmentation des coûts de l’énergie (charges).

Risque de vide locatif

Ce risque correspond à l’incapacité de certains preneurs à honorer leurs engagements financiers, pouvant entraîner des arriérés, des pertes de revenus locatifs, des frais de recouvrement et, en cas de faillite, des périodes de vacances prolongées avant relocation.

Il est aggravé par la pression croissante sur les locataires dans un contexte économique incertain marqué par la hausse des coûts de l’énergie et des charges d’exploitation, l’inflation, l’évolution des habitudes de consommation et la concurrence accrue du commerce en ligne.

IMPACT POTENTIEL

- 1. Diminution des revenus locatifs.
- 2. Vide locatif inattendu.
- 3. Frais de justice.
- 4. Frais de commercialisation à exposer.
- 5. Risque de relocation à un prix inférieur.

- 1. Diminution des revenus locatifs.
- 2. Impact négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.
- 3. Augmentation des coûts directs liés aux vides locatifs (charges et taxes sur immeubles non loués) et des frais de commercialisation.

Risques liés à la situation financière d'Ascencio

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de liquidité

La stratégie d'investissement d’Ascencio repose en grande partie sur sa capacité à obtenir des fonds, que ce soit par le biais d'emprunts ou en mobilisant des capitaux propres.

Cependant, cette capacité est influencée par des facteurs extérieurs sur lesquels Ascencio n'a pas de contrôle, tels que la situation des marchés internationaux des capitaux, la disponibilité du crédit accordé par les banques, la perception de la solvabilité d’Ascencio par les acteurs du marché, ainsi que l'opinion générale concernant le secteur immobilier commercial.

Ce risque doit être appréhendé avec le risque de résiliation anticipée des lignes de crédit en cas de non-respect des covenants notamment du ratio d’endettement "SIR" fixé à 65 %.

IMPACT POTENTIEL

- 1. Non renouvellement ou résiliation des lignes de crédit existantes entraînant des coûts additionnels de restructuration et éventuellement des coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits.
- 2. Impossibilité de financement des acquisitions ou à des coûts plus élevés entraînant une baisse de rentabilité estimée.
- 3. Nécessité de vente d’actifs à des conditions non optimales.

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt, qu'ils soient à court ou à long terme, peuvent connaître des fluctuations importantes sur les marchés financiers, en particulier lorsque l'inflation augmente.

IMPACT POTENTIEL

1. Augmentation des charges financières en cas de hausse des taux d'intérêt sur la partie de la dette qui a été conclue à taux variable et qui ne ferait pas l'objet d'une couverture, et partant, diminution de l'actif net par action.
2. Détérioration du résultat net de la Société par l'effet d'une diminution de la juste valeur des instruments financiers en cas de baisse des taux d'intérêt.

Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement et paramètres légaux

La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats (covenants), notamment en matière de ratios financiers.

La plupart des conventions de crédit comprennent en outre une clause de changement de contrôle. Celle-ci prévoit qu'en cas de changement de contrôle d'Ascencio les prêteurs ont la faculté de dénoncer les crédits accordés et d'en exiger le remboursement anticipé.

1. Résiliation éventuelle des conventions de crédits et coût supplémentaire éventuel de refinancement ou cessions d'actifs à des conditions non optimales.



Risques juridiques et réglementaires

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque lié au non-respect du régime légal

Ascencio bénéficie du statut de Société immobilière Réglementée en Belgique ("SIR") et a opté pour le statut de Société d’investissement Immobilier cotée en France ("SIIC") et de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Il existe un risque que les activités d’Ascencio ou de ses filiales ne soient pas conformes aux exigences réglementaires associées à ces statuts. De plus, il est possible que les réglementations subissent des modifications de la part des autorités législatives.

Le régime SOCIMI a été adopté par la filiale espagnole d’Ascencio. Ce régime repose sur une décision générale prise par les autorités espagnoles en faveur d'une autre SIR belge. Ascencio a soumis une demande de ruling, mais les autorités espagnoles n'ont pas encore rendu de décision à ce sujet.

Risque lié à la législation et à l’obtention des permis d’urbanisme

La construction et l'implantation d'un commerce de détail ou un changement d’affectation sont soumis à autorisation.

Les conditions d’obtention de ces autorisations administratives sont essentielles pour Ascencio. Les difficultés qu’Ascencio pourrait rencontrer dans le cadre de l’obtention de ces autorisations impactent sa capacité à relouer rapidement les cellules vides ou à réaliser certains projets de développement.

IMPACT POTENTIEL

1. Perte d’agrément et perte corrélative du régime de transparence fiscale en cas du non-respect du régime légal SIR/SIIC/SOCIMI.
2. Non-respect des covenants et obligation de remboursement anticipé des crédits.
3. Impact négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.

1. Restriction des possibilités d’exploitation des immeubles avec un impact potentiellement négatif sur les revenus locatifs et sur le vide locatif et partant sur la rentabilité de la Société.
2. Frais complémentaires à déboursier notamment en matière de dépollution.
3. Impact négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.
4. Allongement des délais de relocations.



DESCRIPTION DU RISQUE

Risque de modification de la législation sur les baux commerciaux

Les évolutions légales en Belgique, en France et en Espagne peuvent limiter la liberté contractuelle, notamment en matière d'indexation des loyers, de durée ou de résiliation des baux. De telles modifications peuvent réduire les revenus locatifs attendus, accroître les contraintes administratives et limiter la flexibilité de gestion du portefeuille.

Risque de modification de la législation fiscale

Des changements dans les règles fiscales nationales ou dans les conventions bilatérales entre pays peuvent affecter la charge d'impôt supportée par la société. Ils peuvent concerner, par exemple, l'impôt des sociétés, les régimes de déduction (intérêts, amortissements), les retenues à la source sur dividendes, intérêts ou redevances, ou encore les conditions applicables aux sociétés immobilières réglementées.

A titre d'exemple, la convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 9 novembre 2021 aura pour effet une augmentation de la "*branch tax*" pour la porter à 25 % (contre 5 % actuellement) du résultat fiscal de la succursale française d'Ascencio. Cette convention n'a pas encore été ratifiée par tous les niveaux de pouvoirs en Belgique et demeure en négociation.

IMPACT POTENTIEL

1. Diminution des revenus locatifs.
2. Difficulté de négociation contractuelle et de finalisation des contrats.
3. Difficulté budgétaire et d'anticipation.

1. Diminution des revenus locatifs.
2. Augmentation de la charge d'impôt.

Risque relatif au contrôle interne

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque lié au contrôle interne

Un dispositif inadapté peut limiter l'action des organes de surveillance (auditeur interne, *compliance officer*, *risk officer*, comités et conseil d'administration), entraînant des erreurs ou fraudes non détectées, un suivi réglementaire défaillant et une gouvernance affaiblie.

(cf. section "Contrôle interne et gestion de risques" du chapitre "Déclaration de gouvernance d'entreprise").

Risque lié à l'intégrité des systèmes informatiques, cyber- criminalité et cyber-fraude

La Société est exposée aux cyberattaques et à la cyber-fraude (ransomware, phishing, compromission de comptes, attaques via prestataires). Ces événements peuvent compromettre l'intégrité, la disponibilité et la confidentialité des données, perturber la gestion locative, la facturation et le reporting, et entraîner des risques RGPD.

IMPACT POTENTIEL

1. La gestion de la Société ne se ferait pas de manière ordonnée et prudente.
2. Des lacunes en matière de gestion des risques pourraient avoir pour conséquence une mauvaise protection du patrimoine de la Société.
3. Manque d'intégrité et de fiabilité des données financières et des données de gestion.

1. Interruption opérationnelle des systèmes.
2. Perte et vol de données.
3. Pertes financières (demande de rançon, extorsion,...).

Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance ("ESG")

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque climatique - aléas physiques

Des conditions météorologiques extrêmes (tempêtes, inondations, vagues de chaleur) peuvent fragiliser les bâtiments et leurs infrastructures, entraînant des coûts de réparation et d'adaptation supplémentaires, des interruptions d'activité, ainsi qu'une hausse possible des primes d'assurance et des exigences techniques lors des remises en état.

Risque de transition climatique (énergie, carbone & finance verte)

Le renforcement mondial des réglementations climatiques et énergétiques impose des normes minimales de performance et de résilience des bâtiments, générant des charges administratives et des coûts d'adaptation (rénovations, équipements). L'essor de la finance verte et des cadres associés orientent les marchés vers des actifs performants sur le plan environnemental, ce qui peut restreindre l'accès au capital et réduire la liquidité pour les actifs moins performants.

IMPACT POTENTIEL

- 1. Diminution des revenus locatifs.
- 2. Impact négatif sur le résultat net.
- 3. Impact négatif sur la juste valeur des immeubles et partant sur la NAV.

- 1. Diminution de l'attractivité des cellules et vacance locative corrélative.
- 2. Variation négative de la juste valeur des immeubles. Diminution du prix et de l'attractivité potentiel des immeubles en cas de vente.
- 3. Difficultés de financement et surcoût.

DESCRIPTION DU RISQUE

Risque lié à la transparence en matière d'ESG

La responsabilité sociétale des entreprises est au centre de l'opinion publique générale, des investisseurs privés et des institutionnels.

Celle-ci recouvre de nombreux aspects, par exemple au niveau des effets des activités de la Société sur l'environnement, la collectivité et la gouvernance.

Il peut exister un risque de perception de manque de transparence quant à certains de ces aspects ou une référence à des cadres normatifs différents qui ne sont pas encore standardisés.

Risque lié à la concentration de compétences clés

La structure actuelle est composée d'une équipe restreinte et repose sur un nombre limité de collaborateurs qui détiennent des connaissances techniques, opérationnelles et organisationnelles déterminantes pour le bon fonctionnement d'Ascencio.

Le départ non anticipé de l'un de ces collaborateurs pourrait entraîner des difficultés temporaires dans la transmission des savoirs et la continuité des activités.

IMPACT POTENTIEL

- 1. Dégradation de la réputation de la Société auprès des différentes parties prenantes.
- 2. Accès moins aisé au marché des capitaux (dette et capitaux propres).

- 1. Perturbation temporaire des opérations.
- 2. Perte de savoir-faire et de mémoire organisationnelle.
- 3. Coût de recrutement et d'intégration.

06

Informations générales

a. Identification

Dénomination

La dénomination de la Société est "Ascencio" précédée ou suivie des mots "Société Immobilière Réglementée publique de droit belge" ou "SIR publique de droit belge".

Constitution, forme juridique et publication

La Société a été constituée le 10 mai 2006, suivant acte dressé par le notaire Olivier Vandembroucke, à Lambusart (Fleurus), à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, publié par extraits aux annexes au Moniteur belge, le 24 mai 2006, sous le numéro 06087799.

La Société a la forme d'une société anonyme avec un administrateur statutaire unique.

Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Siège social

Le siège social est établi Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Charleroi (Gosselies) - Belgique.

La succursale d'Ascencio en France est établie cours Valmy 11/13 - Tour Pacific à 92977 Paris La Défense.

Objet – Article 3 des statuts

3.1

La Société a pour objet exclusif d'exercer les activités permises par la réglementation SIR :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR.

Par "biens immobiliers", on entend :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 3.47 et 3.49 du nouveau Code Civil (anciennement articles 517 et suivants de l'ancien Code Civil) et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la Société ;

- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de 25 % du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société ;

- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

- vi. les parts de SICAFI publiques et institutionnelles ;

- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux SICAFI publiques ;

- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre état membre de l'Espace Economique Européen ; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour acti-

vité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "Real Estate Investment Trusts", en abrégé "REIT's") ;

x. les certificats immobiliers visés par la loi du 11 juillet 2018 ; et

xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, la Société pourrait également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

i. contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;

ii. contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain" ;

iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" ; et / ou

iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

- la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et
- la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ;

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2

A titre accessoire ou temporaire, et dans les limites prévues par la réglementation SIR, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées par la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

Capital

Le capital d'Ascencio est de 39.575.910 EUR. Il est représenté par 6.595.985 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/six millions cinq cent nonante cinq mille neuf cent quatre-vingt-cinquième du capital social et entièrement libérées.

La valeur nominale par action est de 6 EUR.

Il n'existe pas d'action non représentative du capital.

La Société ne détient pas d'action propre, ni en son nom ni par l'intermédiaire de ses filiales.

Il n'existe pas de valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bon de souscription.

Il n'existe ni droit, ni privilège, ni restriction attaché à différentes catégories d'actions.



Capital autorisé

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

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

iii. toute autre forme d’augmentation de capital.

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

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

Cette autorisation est renouvelable par période de cinq (5) années maximum, par décision de l’assemblée générale prise selon les règles pour la modification des statuts, moyennant le consentement préalable et exprès de l’administrateur unique.

Assemblées générales

L’assemblée générale annuelle se réunit le 31 janvier de chaque année à quatorze heures trente minutes ou, le cas échéant, le premier jour ouvrable qui précède.

L’assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l’intérêt de la Société l’exige.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément à l’article 7:126 du Code des Sociétés et des Associations, requérir la convocation d’une assemblée générale en vue d’y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % de l’ensemble des actions donnant le droit de vote.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital social de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations, requérir l’inscription de sujets à traiter à l’ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l’ordre du jour. Les sujets ou propositions de décisions additionnelles à traiter doivent parvenir à la Société au plus tard le vingt-deuxième (22^{ème}) jour qui précède la date de l’assemblée générale.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Admission à l’assemblée

La procédure d’enregistrement se déroule comme suit :

- les détenteurs d’actions nominatives devront être inscrits dans le registre des actions nominatives d’Ascencio le quatorzième (14^{ème}) jour qui précède l’assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la "date d'enregistrement") pour le nombre d’actions pour lequel ils souhaitent participer à l’assemblée générale.
- les propriétaires d’actions dématérialisées devront notifier à leur intermédiaire financier ou teneur de compte agréé au plus tard le quatorzième (14^{ème}) jour qui précède l’assemblée générale, à vingt-quatre heures (minuit - heure belge) (la "date d'enregistrement") le nombre d’actions pour lequel ils souhaitent être enregistrés et pour lequel ils souhaitent participer à l’assemblée générale.

Seules les personnes qui sont actionnaires à la date d’enregistrement auront le droit de participer et de voter à l’assemblée générale, sans qu’il soit tenu compte du nombre d’actions détenues par l’actionnaire au jour de l’assemblée générale.

La confirmation de la participation se déroule comme suit :

- les actionnaires qui ont l’intention d’assister à l’assemblée générale doivent notifier leur intention de participation à l’assemblée générale au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée. En supplément de la procédure d’enregistrement décrite ci-dessus, les actionnaires devront prévenir Ascencio par lettre ordinaire, par fax ou par courriel de leur intention d’assister à l’assemblée au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée.

Conformément à l’article 7:129, 7:146, du Code des Sociétés et des Associations, tout actionnaire peut voter par correspondance en utilisant le formulaire de procuration établi par la Société.

Ce formulaire pourra être obtenu sur le site internet de la Société (www.ascencio.be) ou sur simple demande auprès de la Société.

Conformément aux articles 7:142 et 7:143 du Code des Sociétés et des Associations, les actionnaires peuvent également se faire représenter par un mandataire, en utilisant le formulaire de procuration établi par la Société. Ce formulaire pourra être obtenu sur le site internet de la Société (www.ascencio.be) ou sur simple demande auprès de la Société.

Les actionnaires qui souhaitent se faire représenter devront se conformer à la procédure d’enregistrement et de confirmation décrite ci-dessus, et l’original du formulaire signé sur support papier doit être adressé au siège social d’Ascencio au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée.

Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut être réalisée que dans le cadre d’une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 7:153 et 7:155 du Code des Sociétés et des Associations.

Modification de l’actionnariat de Ascencio Management SA – Changement de contrôle

Les actionnaires d’Ascencio Management SA ne se sont pas consentis un droit mutuel de préemption sur les actions.

Disposition concernant les membres des organes d’administration, de direction et de surveillance

Les dispositions concernant ce point sont reprises au titre IV des statuts d’Ascencio SA.

Il est précisé à l’article des statuts de l’administrateur statutaire unique Ascencio Management SA que la Société est administrée par un conseil composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, dont au moins trois doivent être indépendants au sens de l’article de l’article 7:87 § 1 du Code des Sociétés et Associations et de l’article 3.5 du Code 2020. Les administrateurs sont nommés pour quatre ans au plus par l’assemblée générale ordinaire et sont révocables ad nutum.

Le conseil d’administration de l’administrateur statutaire unique élit parmi les membres désignés sur proposition de Carl, Eric et John Mestdagh un président et se réunit sur convocation de ce dernier ou de deux administrateurs, laquelle convocation est effectuée au moins 24 heures avant la réunion.

Le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux réservés par la loi ou par les statuts à l'assemblée générale ordinaire. Aussi longtemps qu'Ascencio Management SA sera l'administrateur statutaire unique de la Société, elle sera représentée suivant ses propres règles en matière de représentation générale et de gestion journalière.

D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'informations dont la FSMA a demandé la transmission.

L'assemblée générale ordinaire de la Société du 31 janvier 2025 a décidé de nommer pour un terme de trois ans la société KPMG Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à B-1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1K, représentée aux fins de l'exercice de son mandat par Monsieur Jean-François KUPPER.

Statuts d'Ascencio SA

Les statuts d'Ascencio SA ont été modifiés pour la dernière fois le 5 juillet 2023. Les statuts sont disponibles au greffe du tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, au siège d'Ascencio et enfin, sur son site internet (www.ascencio.be).

Le commissaire

Le commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce également un double contrôle.

D'une part, conformément au Code des Sociétés et des Associations, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels.



Les experts immobiliers

Conformément à la réglementation applicable, Ascencio SA fait appel à plusieurs experts indépendants dans le cadre des évaluations périodiques ou occasionnelles de son patrimoine.

Les experts ne sont pas liés, n’ont pas de lien de participation avec les actionnaires de référence, n’exercent pas de fonction de gestion auprès de la Société et n’ont pas d’autre lien ou de relation avec elle de nature à affecter leur indépendance.

Les experts possèdent l’honorabilité professionnelle requise et l’expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et leur organisation est appropriée à l’exercice de l’activité d’expert.

Les experts sont désignés pour un terme de maximum 3 ans, renouvelable. Un expert ne peut être chargé de l’évaluation d’un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans. Afin de respecter ce prescrit, la Société a mis en place un système de rotation de ses experts et de la partie du portefeuille qu’ils expertisent.

A la fin de chaque exercice, les experts évaluent les biens immobiliers de façon détaillée et cette évaluation lie la Société pour l’établissement des comptes annuels. En outre, à la clôture des trois premiers trimestres de l’exercice, les experts actualisent l’évaluation globale des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques et de l’évolution du marché. Les experts évaluent aussi les biens immobiliers de la Société chaque fois que celle-ci procède à l’émission d’actions, à l’inscription en bourse ou au rachat d’actions autrement qu’en bourse.

Les experts évaluent chaque bien immobilier à acquérir ou à céder par la Société avant que l’opération ait lieu. Si le prix d’acquisition ou de cession du bien immobilier s’écarte de plus de 5 % de cette évaluation au préjudice de la Société, l’opération concernée doit être justifiée dans le rapport annuel de la Société et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

La valeur du portefeuille est estimée sur une base trimestrielle et annuelle.

La rémunération HTVA des experts immobiliers est fixée sur une base forfaitaire par immeuble expertisé.

Conformément à l’article 24 de la loi SIR, Ascencio procède tous les 3 ans à la rotation de ses experts.

Suite à la rotation effectuée au 30 septembre 2024, les experts immobiliers de la Société sont jusqu’au 30 septembre 2027 :

BELGIQUE	Jones Lang LaSalle	Greet Hex	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles
	Cushman & Wakefield	Emeric Inghels	Avenue des Arts 58 1000 Bruxelles
	CBRE	Kevin Van de Velde	Boulevard de Waterloo 16 1000 Bruxelles
FRANCE	Cushman & Wakefield	Jean-Philippe Carmarans	Rue de l’Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises	Paul Cooper	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
	CBRE Valuation	Béatrice Rousseau	Avenue Wagram 131 75017 Paris
ESPAGNE	Cushman & Wakefield	Tony Loughran	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6ºPlanta 28006 Madrid

Le service financier

La Société fait appel pour son service financier à BNP Paribas Fortis Banque SA.

Informations historiques incluses par référence

Les rapports financiers annuels, les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels des trois derniers exercices sont inclus par référence dans le présent document et peuvent être consultés au siège social ou téléchargés sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Les conclusions des experts immobiliers actualisées à la fin des trois premiers trimestres conformément à la législation applicable sont également incluses par référence (article 47§2 de la loi SIR).

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés

Les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société ou par voie électronique sur le site internet de la Société (www.ascencio.be) :

- derniers statuts de la Société;
- informations financières historiques de la Société;
- rapports annuels incluant les rapports du commissaire et des experts immobiliers;
- communiqués de presse.

L'acte constitutif et les statuts sont disponibles sur le site du Moniteur belge : www.ejustice.just.fgov.be.



b. Cadre légal

Statut de société immobilière réglementée publique

Depuis sa création en 2006, Ascencio a bénéficié du statut SICAFI.

Le 18 décembre 2014, Ascencio adopte le statut de Société Immobilière Réglementée publique, en abrégé "SIRP".

En cette qualité, la Société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014, modifiée par la loi du 22 octobre 2017, et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018 ("la Loi").

Ascencio est constituée sous la forme d'une société anonyme dont l'administrateur statutaire unique, est la société anonyme Ascencio Management. Les attributions de l'administrateur statutaire unique de la SIR publique sont exercées par le conseil d'administration d'Ascencio Management SA ou sous sa responsabilité.

En tant que SIRP, la Société bénéficie d'un régime fiscal de transparence. Les résultats (revenus locatifs) sont exonérés d'impôts des sociétés au niveau de la SIRP mais pas au niveau de ses filiales.

Afin de préserver son statut, la SIRP respecte les contraintes édictées par la loi et notamment de:

- (i)mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, (ii), dans les limites du cadre légal, posséder d'autres types de biens immobiliers (actions dans des SICAF publiques, droits de participation dans des OPC, actions émises par d'autres REIT et certificats fonciers), et (iii), dans le cadre de la mise à disposition

de biens immobiliers, peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers; la SIRP ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier (sauf de façon occasionnelle);

- suivre une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers sur le long terme;
- privilégier, dans l'exercice de ses activités, une gestion active;
- être cotée en bourse et maintenir au moins 30 % de son actionnariat en *free float*;
- se conformer à des règles strictes concernant les conflits d'intérêts et les structures de contrôle interne.

La SIRP peut avoir des filiales contrôlées exclusivement ou conjointement, ayant ou non le statut de SIR institutionnelle; la SIRP est soumise au contrôle prudentiel de la FSMA.

Règlementations spéciales applicables à la SIR publique

PATRIMOINE IMMOBILIER

Les actifs de la SIRP doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire; aucune opération de la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de

20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment "un seul ensemble immobilier".

COMPTABILITÉ

La législation européenne stipule que les SIR publiques, comme toutes les autres sociétés cotées en bourse, sont tenues d'établir leurs comptes annuels consolidés selon le référentiel international IAS/IFRS. Par ailleurs, une SIR publique (comme une SIR institutionnelle) doit, dans le cadre de l'application de la Loi, également établir ses comptes annuels statutaires conformément aux normes IAS/IFRS.

Comme les placements immobiliers représentent la plus grande partie des actifs d'une SIR, les SIR doivent évaluer ces placements à leur juste valeur en application de la norme IAS 40.

VALORISATION DES IMMEUBLES

La juste valeur d’un bien immobilier déterminé est estimée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier. Cette juste valeur est actualisée par cet expert à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l’exercice, en vertu de l’évolution du marché et des caractéristiques du bien immobilier concerné. Ces valorisations sont contraignantes pour la SIR publique en ce qui concerne la composition de ses comptes annuels statutaires et consolidés.

En outre, l’expert immobilier devra dans certains cas valoriser le bien immobilier déterminé. C’est entre autres le cas lors de l’émission des actions ou dans le cas d’une fusion, d’une scission ou d’une opération assimilée.

Le bien immobilier détenu par une SIR publique n’est pas amorti.

RATIO DE DISTRIBUTION

La SIRP doit distribuer à titre de rémunération du capital un montant correspondant au moins à la différence positive entre :

- 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution et,
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement.

Cette obligation ne s’applique que si le résultat net est positif et pour autant que la Société dispose d’une marge distribuable conformément au droit des sociétés.

DETTES ET GARANTIES

Le taux d’endettement consolidé et statutaire de la SIR publique est limité à 65 % du total des actifs statutaires ou, selon le cas, consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés). Lorsque le taux d’endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés (après déduction des instruments de couverture autorisés), elle doit élaborer un plan financier accompagné d’un calendrier d’exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d’endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Une SIRP ou les filiales de celle-ci ne peuvent consentir une hypothèque ou octroyer d’autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement des activités immobilières du Groupe. Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales. Par ailleurs, aucune hypothèque, sûreté ou garantie ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé en question.

Régime fiscal

La SIR (publique et institutionnelle) est soumise à l’impôt des sociétés au tarif normal, mais seulement sur une base imposable limitée, composée de la somme des (1) avantages anormaux ou bénévoles obtenus par elle et (2) des dépenses et des coûts non déductibles au titre de frais professionnels, autres que les réductions de valeur et les moins-values réalisées sur des actions.

Le précompte mobilier sur les dividendes versés par une SIRP est en principe égal à 30 %. Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers domiciliés en Belgique.

Les sociétés qui font une demande d’agrément en tant que SIR, qui opèrent une fusion avec une SIR ou qui scindent une partie de leur patrimoine immobilier et la transfèrent dans une SIR sont soumises à une imposition spécifique sur la plus-value (*exit tax*) de 15 %. L’exit tax est le pourcentage d’imposition que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun.

Statut de société d'investissement immobilier cotée en france, en abrégé "SIIC"

Le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), instauré par la loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30 décembre 2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge applicable à la Société, d'un régime fiscal favorable. Le régime SIIC a été modifié à de nombreuses reprises par la loi finances.

Ce régime permet à Ascencio de bénéficier pour sa succursale et pour ses filiales en France d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes:

- la société mère doit avoir la forme d'une SA ou toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation sur un marché boursier européen;
- l'activité principale est limitée à l'acquisition et/ou la construction de biens immobiliers dans le but de les louer, ainsi que des investissements directs ou indirects en portefeuille dans des sociétés de personnes ou d'autres sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant des activités et des objectifs similaires à ceux de la SIIC. Les activités annexes ne doivent pas dépasser 20% de la valeur brute comptable des actifs de la société;
- un actionnaire principal ou un groupe d'actionnaires agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions d'Ascencio;

- le régime français SIIC ne prévoit pas de restrictions spécifiques en matière d'effet de levier;
- la société bénéficie d'une exonération d'impôt des sociétés sur la fraction du bénéfice provenant de i) la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime des SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part de bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière;
- la société doit respecter un pay-out ratio de 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 70 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC;
- lorsque la société opte pour le régime SIIC, cette option donne lieu au paiement sur quatre ans d'une exit tax au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC, et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés;
- les bénéfices, nets d'impôt sur les sociétés, réalisés par les établissements stables de sociétés étrangères sont susceptibles d'être soumis à un impôt supplémentaire. S'agissant de la Belgique, l'article 17 de la convention franco-belge prévoit une retenue à la source de 5 %. Cette convention a été modifiée de sorte que la retenue à la source passera à 25 % une fois que la convention sera ratifiée par la France et la Belgique.

Statut de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en espagne, en abrégé "socimi"

Le REIT espagnole a été fondée en octobre 2009 sous le nom de Sociudades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Son régime juridique a été défini dans la loi 11/2009 du 26 octobre 2009, qui a ensuite été modifiée par la loi 16/2012 du 27 décembre 2012, afin d'assouplir les conditions légales de leur constitution, de supprimer les obstacles réglementaires et d'améliorer le traitement fiscal applicable à partir de 2009.

Plus précisément, la SOCIMI sera imposée à un taux de 0 %. En outre, et comme dans d'autres états européens, un prélèvement spécial de 19 % a été introduit dans le but d'éviter les régimes dont les bénéfices distribués par la SOCIMI sont libres ou soumis à une faible imposition au niveau des investisseurs. Ainsi, les dividendes distribués doivent être imposés à un taux minimum de 10 %.

En juillet 2021, un autre prélèvement spécial de 15 % a été introduit sur le montant des bénéfices obtenus au cours de l'exercice qui ne sont pas distribués, pour la partie qui provient d'un revenu qui n'a pas été imposé au taux standard des sociétés et n'est pas un revenu couvert par la période de réinvestissement.

Les principales caractéristiques du régime SOCIMI sont les suivantes :

- la société mère doit avoir la forme d’une SA ou toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation sur un marché boursier européen ;
- les actions de la société-mère doivent être nominatives ou il doit être permis d’identifier au moins 95 % de son actionnariat ;
- l’objet de la filiale SOCIMI non cotée est l’acquisition, la vente et le développement de biens immobiliers urbains destinés à la location. La filiale SOCIMI espagnole ne peut détenir d’actions dans le capital de sociétés immobilières et doit détenir ses actifs en direct ;
- le régime espagnol SOCIMI ne prévoit pas de restrictions spécifiques en matière d’effet de levier.

TEST D’ACTIFS

Au moins 80 % des actifs de la SOCIMI sont constitués d' "actifs éligibles" à savoir des biens immobiliers urbains destinés à la location, parcelles destinées à l’érection de biens immeubles destinés à la location (à condition que le développement commence dans un délai de trois ans suivant la date d’achat).

Il n’y a pas de règle de diversification des actifs et les SOCIMI ont le droit de détenir un seul actif immobilier.

TEST D’ACTIVITÉ

Au moins 80% des revenus de la SOCIMI doivent provenir de la location d’actifs éligibles.

Par conséquent, les SOCIMI sont en mesure de développer des activités auxiliaires qui représentent moins de 20 % des revenus totaux au cours de la période d’imposition.

PÉRIODE DE DÉTENTION MINIMALE

Les actifs admissibles doivent être détenus par la SOCIMI pendant une période de trois ans depuis (i) l’acquisition de l’actif ou (ii) le premier jour de l’exercice où la société est devenue une SOCIMI, si l’actif était la propriété de la société avant de devenir une SOCIMI.

La période d’exploitation signifie que ces actifs doivent être loués ; la période pendant laquelle l’actif figure sur le marché à louer (même s’il est vacant) sera pris en compte, avec un maximum d’un an.

OBLIGATION DE DISTRIBUTION

REVENUS OPÉRATIONNELS	PLUS-VALUE	PÉRIODE
• Obligation de distribuer 80 % des bénéfices obtenus à partir des revenus locatifs et activités auxiliaires.	• Obligation de distribuer 50 % des bénéfices résultant de la cession de biens admissibles lorsque la période d’exploitation a été respectée ; • Les 50 % restants doivent être réinvestis dans des actifs admissibles dans un délai de trois ans.	• La résolution de distribution doit être prise dans un délai de maximum de six mois à compter de la fin de l’exercice ; • Les dividendes doivent être distribués aux actionnaires dans un délai d’un mois suivant cette résolution.

c. Déclarations

Personne responsable

L’administrateur statutaire unique d’Ascencio SA, Ascencio Management SA, dont le siège social est sis Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies (Belgique):

- déclare qu’il assume la responsabilité des informations contenues dans le présent rapport à l’exception des informations fournies par des tiers dont les rapports du commissaire et des experts immobiliers;
- déclare qu’à sa connaissance le jeu d’états financiers a été établi conformément aux normes comptables applicables et donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats et des entreprises comprises dans la consolidation; les états financiers sont conformes à la réalité et ne contiennent pas d’omission;
- déclare qu’à sa connaissance le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l’évolution des affaires, les résultats, la situation d’Ascencio Management SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu’une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés;
- atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d’enregistrement sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée;

- sous réserve des communiqués de presse publiés par la Société depuis la rédaction du présent rapport annuel, la Société ne relève aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 30 septembre 2025.

Déclaration relative aux administrateurs et aux dirigeants effectifs

L’administrateur statutaire unique d’Ascencio SA déclare, sur base des informations qui lui ont été communiquées, qu’au cours des cinq dernières années, ni ses administrateurs ni les dirigeants effectifs de la Société:

- n’ont été condamnés pour fraude;
- n’ont fait l’objet d’une condamnation, mise en faillite, mise sous séquestre ou liquidation;
- n’ont fait l’objet d’aucune incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires et n’ont davantage été empêchés par un tribunal d’agir en qualité de membre d’un organe d’administration, de direction ou de surveillance d’un émetteur ou d’intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires.

L’administrateur statutaire unique d’Ascencio SA déclare sur base des informations qui lui ont été communiquées:

- que les administrateurs ne détiennent pas d’actions de la Société excepté ce qui est précisé sous la section "Déclaration de gouvernance - L’administrateur statutaire unique et son organe: Le conseil d’administration - Les administrateurs" du présent rapport annuel;
- que jusqu’à présent aucune option sur des actions de la Société n’a été accordée;
- qu’aucun lien de famille n’existe entre les administrateurs.

Procédure judiciaire et d’arbitrage

Il n’y a pas eu, au cours de l’exercice social couvert par le présent rapport, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d’arbitrage qui a eu ou qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Information provenant de tiers, déclarations d’experts

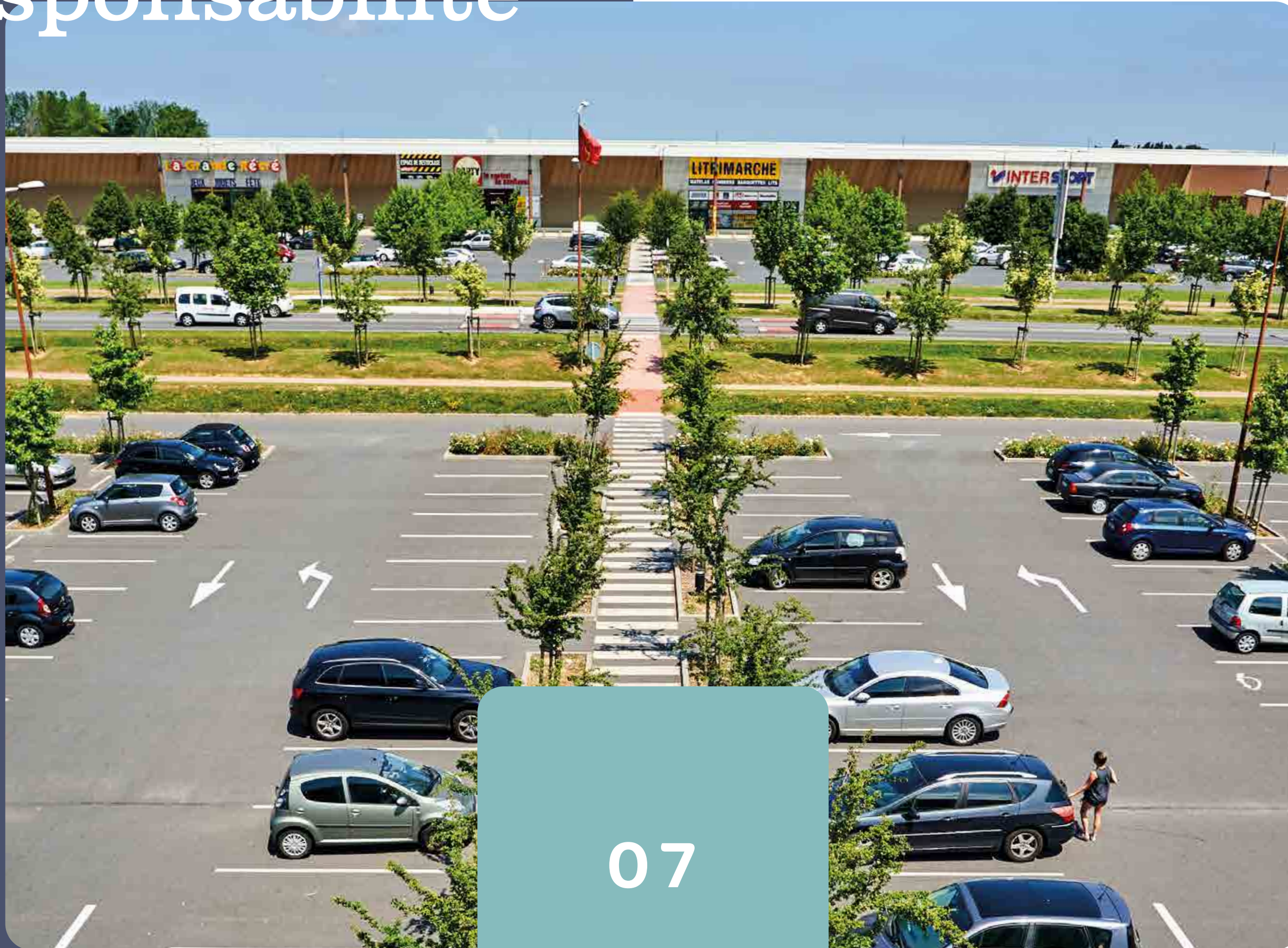
Ascencio déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire agréé ont été fidèlement reproduites avec leur accord et pour autant qu’Ascencio le sache, et soit en mesure de l’assurer à la lumière des données publiées par ces parties, aucun fait n’a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Le rapport financier annuel est également disponible en anglais mais seule la version française du document fait foi.

La version anglaise est une traduction libre.

RAISON SOCIALE	Ascencio SA
STATUT	Société Immobilière Réglementée
SIÈGE SOCIAL	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies - Belgique
ADRESSE SUCCURSALE	Tour Pacific – Cours Valmy 11/13 92977 Paris La Défense - France
TÉLÉPHONE	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
REGISTRE DES PERSONNES MORALES	Charleroi
NUMÉRO D’ENTREPRISE	0881.334.476
DATE DE FONDATION	10 mai 2006
AGRÉMENT EN TANT QUE SIR PUBLIQUE	28 octobre 2014
DURÉE	Indéterminée
COMMISSAIRE	KPMG
EXPERTS IMMOBILIERS	JLL - Cushman & Wakefield - CBRE
SERVICE FINANCIER	BNP Paribas Fortis Banque SA
CLÔTURE DE L’EXERCICE FINANCIER	30 septembre
CAPITAL SOCIAL	39.575.910 EUR
NOMBRE D’ACTIONS	6.595.985
COTATION	Euronext Brussels
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	746.468.037 EUR
NOMBRE D’IMMEUBLES	98
TYPE D’IMMEUBLES	Immeubles commerciaux de périphérie et autres

Clause de non responsabilité¹



Le rapport annuel d'Ascencio est un rapport combiné au sens des articles 3:6 et 3:32 du Code des Sociétés et des Associations.

Ce rapport contient des déclarations de nature prévisionnelle. De telles déclarations comportent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuels soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations futurs quels qu'ils soient, exprimés ou impliqués par ces déclarations de nature prévisionnelle. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations de nature prévisionnelle ne comportent aucune garantie.

¹. Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes statutaires complets et le rapport de gestion statutaire sont déposés à la BNB dans les délais légaux et peuvent être obtenus gratuitement via le site internet de la Société ou sur simple demande adressée à la Société.

Pour tout renseignement
complémentaire

Vincent H. Querton

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

vincent.querton@ascencio.be

Cédric Biquet

CHIEF FINANCIAL OFFICER

cédric.biquet@ascencio.be

Stéphanie Vanden Broecke

SECRETARY GENERAL & GENERAL COUNSEL

stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1

Bâtiment H boîte 4

B-6041 Gosselies

Tel. 0032 71 91 95 00

Email. info@ascencio.be

www.ascencio.be



ASCENCIO.BE