

Rapport financier statutaire

Table des matières

a. Etats financiers statutaires	2
Bilan statutaire	2
Compte de résultats statutaire	4
État du résultat global statutaire	5
État statutaire des variations des capitaux propres	5
Obligation de distribution selon l'arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR.....	6
Affectations et prélèvements.....	7
Capitaux propres non distribuables selon l'article 7/212 du Code des sociétés et associations.....	8
Tableau statutaire des flux de trésorerie	9
Notes annexes aux états financiers statutaires	11
NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES	11
NOTE 2 : SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES SIGNIFICATIFS.....	17
NOTE 3 : GESTION DES RISQUES FINANCIERS	18
NOTE 4 : INFORMATION SECTORIELLE	21
NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23
NOTE 6 : IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	23
NOTE 7 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	28
NOTE 8 : ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS	28
NOTE 9 : PARTICIPATIONS COMPTABILISEES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN EQUIVALENCE	29
NOTE 10 : ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	29
NOTE 11 : CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS	29
NOTE 12 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES	31
NOTE 13 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	32
NOTE 14 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF	32
NOTE 15 : CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION	32
NOTE 16 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES	33
NOTE 17 : INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	35
NOTE 18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	37
NOTE 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	37
NOTE 20 : AUTRES DETTES COURANTES	38
NOTE 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF	38
NOTE 22 : REVENUS LOCATIFS	38
NOTE 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	39
NOTE 24 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIERES	39
NOTE 25 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	39
NOTE 26 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	40
NOTE 27 : FRAIS TECHNIQUES	40
NOTE 28 : FRAIS COMMERCIAUX	40
NOTE 29 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS	41
NOTE 30 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	41
NOTE 31 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	41
NOTE 32 : FRAIS GÉNÉRAUX	42
NOTE 33 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION	42
NOTE 34 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	42
NOTE 35 : VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	43
NOTE 36 : REVENUS FINANCIERS	43
NOTE 37 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES	43
NOTE 38 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	44
NOTE 39 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	44
NOTE 40 : RÉSULTAT DES PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE	44
NOTE 41 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS	44
NOTE 42 : RÉSULTAT PAR ACTION	45
NOTE 43 : INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES	45
NOTE 44 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS	46
NOTE 45 : FILIALES	47
NOTE 46 : RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE	48
NOTE 47 : DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN	48
NOTE 48 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	48
Rapport du commissaire	49

a. Etats financiers statutaires

Les états financiers statutaires de Ascencio SA sont détaillés ci-après conformément à l'article 3:17 du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit de la version intégrale des états financiers statutaires de Ascencio SA. Celle-ci, comprenant notamment le rapport de gestion et le rapport du Commissaire (reprenant une attestation sans réserve), seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés sur le site internet de la Société (www.ascencio.be).

Bilan statutaire

ACTIF (000 EUR)	Note annexe	30/09/2025	30/09/2024
ACTIF			
I ACTIFS NON COURANTS			
B Immobilisations incorporelles			
B Immobilisations incorporelles	5	444	360
C Immeubles de placement	6	575.856	572.152
D Autres immobilisations corporelles	7	778	963
E Actifs financiers non courants	8	23.313	29.122
J Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	9	121.097	118.989
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		721.488	721.586
II ACTIFS COURANTS			
A Actifs détenus en vue de la vente			
A Actifs détenus en vue de la vente	10	0	259
B Actifs financiers courants	8	666	926
D Créances commerciales	12	4.244	5.270
E Créances fiscales et autres actifs courants	13	33.937	39.373
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.247	2.099
G Comptes de régularisation	14	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	15	38.659	38.659
B Primes d'émission	15	253.353	253.353
C Réserves		122.546	125.391
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>		67.404	55.186
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>		6.336	21.680
<i>m. Autres réserves</i>		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		231.617	200.421
B Dettes financières non courantes		227.343	195.405
<i>a. Etablissements de crédit</i>	16	192.474	149.905
<i>c. Autres</i>	16	34.870	45.500
C Autres passifs financiers non courants	17-18	2.466	3.417
F Passifs d'impôts différés	19	1.808	1.599
II PASSIFS COURANTS		81.188	127.264
B Dettes financières courantes		68.992	114.721
<i>a. Etablissements de crédit</i>	16	32.856	64.204
<i>c. Autres</i>	16	36.136	50.517
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	20	9.226	9.969
F Comptes de régularisation	21	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

(000 EUR)	Note annexe	30/09/2025	30/09/2024
I Revenus locatifs	22	42.025	41.703
III Charges relatives à la location	23	-102	-171
RÉSULTAT LOCATIF NET		41.923	41.532
IV Récupération de charges immobilières	24	865	597
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25	6.051	5.866
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26	-6.289	-6.156
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location		-66	167
RÉSULTAT IMMOBILIER		42.485	42.007
IX Frais techniques	27	-800	-774
X Frais commerciaux	28	-808	-440
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	29	-482	-719
XII Frais de gestion immobilière	30	-2.744	-2.646
XIII Autres charges immobilières	31	-161	-142
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4.995	-4.722
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		37.490	37.285
XIV Frais généraux	32	-4.701	-4.625
XV Autres revenus et charges d'exploitation	33	835	619
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		33.623	33.279
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	34	1.061	1
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	35	152	4.685
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		34.837	37.965
XX Revenus financiers	36	3.014	5.106
XXI Charges d'intérêts	37	-5.835	-6.394
XXII Autres charges financières	38	-932	-796
XXIII Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ^(*)	39	-2.408	-16.395
RÉSULTAT FINANCIER		-6.161	-18.478
XXIV Résultats des participations dans des entreprises liées	40	7.692	6.458
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		36.368	25.945
XXV Impôt des sociétés	41	-730	-428
Impôts de l'exercice		-521	-364
Impôts différés		-209	-63
IMPÔTS		-730	-428
RÉSULTAT NET	42	35.637	25.517
Résultat net de base et dilué (€/action)		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 statutaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (000 EUR)				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

État statutaire des variations des capitaux propres

(000 EUR)	Réserves *					
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de l'exercice
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	53.773	22.803	42.204	33.806
Correction des réserves					165	165
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	53.773	22.803	42.369	33.806
Distribution de dividendes					-27.373	-27.373
Affectation aux réserves			620	660	5.152	-6.432
Résultat net					25.517	25.517
Reclassification des réserves			793	-1.783	990	0
Ajustement des réserves			0		15	15
SOLDE AU 30/09/2025	38.659	253.353	55.186	21.680	48.526	25.517
						442.921

(000 EUR)	Réserves *					
	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de l'exercice
SOLDE AU 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.680	48.526	25.517
Distribution de dividendes					-28.363	-28.363
Affectation aux réserves			6.478	-13.548	4.225	2.845
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	67.405	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%

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

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

L'obligation de distribution s'obtient en corrigeant le résultat net des éléments non monétaires générés au cours de l'exercice (principalement les variations de valeur des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés), ainsi que des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs ou de passifs (immobiliers ou financiers). Le résultat obtenu est alors multiplié par 80% et réduit du remboursement de dettes intervenu au cours de l'exercice, constituant ainsi le montant minimum distribuable au regard de la réglementation SIR.

Il est à noter que, la Société appliquant pour ses participations la méthode de la mise en équivalence avec approche par transparence, les résultats des filiales sont pris en compte dans le schéma de calcul de l'obligation de distribution pour la détermination du « Résultat corrigé (A) ».

Affectations et prélèvements

PROPOSITION D'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 PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1ER, AL. 1ER	10.221	23.081
D	RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	19.131	5.281

(*) 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 *						
PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)	Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
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

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 au 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.

Tableau statutaire des flux de trésorerie

TABLEAU STATUTAIRE DES FLUX DE TRÉSORERIE (000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.099	4.173
Résultat de l'exercice	35.637	25.517
Résultat financier	4.210	2.383
Plus (moins)-values nettes réalisées sur cessions d'actifs	-1.518	-300
Charge d'impôt (- produit d'impôt)	521	364
Eléments du compte de résultats sans effet de trésorerie	-4.729	3.822
+/- Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-152	-4.685
+/- Variation des actifs financiers non courants	2.408	16.395
+/- Variation des participations financières non courantes	-7.692	-8.231
+/- Variation des passifs d'impôts différés non courants	209	63
+ Amortissements	179	118
+ Réductions de valeur	319	162
Variation du besoin en fonds de roulement	5.759	3.517
+/- Variation des créances commerciales	707	-449
+/- Variation des créances fiscales et autres actifs courants	5.436	-1.498
+/- Variation des comptes de régularisation de l'actif	123	-837
+/- Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes	-903	6.768
+/- Variation des comptes de régularisation du passif	396	-467
Impôts payés	-371	-339
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	39.510	34.965
- Projets en développement	-375	0
- Autres investissements	-980	-2.417
- Acquisition de sociétés immobilières	114	-1.817
- Acquisition d'immobilisations incorporelles	-142	-219
- Acquisition d'immobilisations corporelles	65	-942
+ Cessions d'immeubles de placement	5.516	8.333
+ Cessions d'actifs financiers	915	-186
- Acquisitions d'actifs financiers	-915	186
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	4.196	2.939
Nouveaux tirages des dettes financières (hors IFRS 16)	96.957	36.034
Remboursement dettes financières (hors IFRS 16)	-110.693	-46.062
Remboursement dettes financières IFRS 16	-206	-56
Autres variations sur actifs et passifs financiers	-1.661	-136
Dividendes bruts payés	-27.137	-27.373
Charges financières décaissées	-4.093	-2.383
Autres ajustements de trésorerie	3.273	0
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-43.558	-39.977
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.247	2.099

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, Châtelaineau, 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 statutaires

NOTE 1 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET MÉTHODES COMPTABLES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ascencio SA (ci-après dénommée « Ascencio SA » ou la « Société ») est une SIR (Société Immobilière Réglementée) de droit belge dont le siège social est établi Avenue Jean Mermoz 1 boîte 4 à 6041 Gosselies (Belgique). Les états financiers statutaires 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 statutaires 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 statutaires 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 statutaires.

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 statutaires sont présentés ci-après.

C. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

La Société enregistre une immobilisation incorporelle lorsqu'elle acquiert un actif ayant les caractéristiques d'être non monétaire, identifiable et sans substance physique mais qui peut être détenu en vue de son utilisation sur plus d'une période comptable pour la production ou la fourniture de biens et de services, pour une location à des tiers ou à des fins administratives. Ce type d'immobilisation n'est pas destiné à être vendu dans le cours normal des affaires et doit être en mesure de fournir des avantages économiques futurs pour la Société.

Lors de son acquisition, l'immobilisation incorporelle est initialement évaluée à son coût, selon les règles applicables aux immobilisations corporelles. Ensuite, cette immobilisation fait l'objet d'une dépréciation de valeur calculée sur base d'un amortissement linéaire de son coût d'acquisition sur la période estimée de son utilisation, avec application d'un prorata d'amortissement correspondant au nombre de mois d'utilisation pour l'année au cours de laquelle l'investissement est effectué.

En ce qui concerne les logiciels informatiques acquis par la Société, le pourcentage annuel d'amortissement est fixé à 20%. Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue pour autant qu'elle corresponde à la durée probable d'utilisation, et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

Si des indices donnent à penser qu'une immobilisation incorporelle a subi une perte de valeur potentielle, sa valeur comptable sera comparée avec sa valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur sera comptabilisée.

L'immobilisation incorporelle sera éliminée du bilan de la Société lorsqu'elle est cédée ou que l'on n'attend plus d'avantages économiques futurs de son utilisation ou de sa cession.

D. IMMEUBLES DE PLACEMENT

IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Évaluation lors de la comptabilisation initiale

Les immeubles disponibles à la location sont initialement évalués à leur coût d'acquisition, y compris les frais de transaction liés à leur acquisition. Pour les immeubles acquis par voie de fusion, scission ou apport, les taxes dues sur les plus-values des sociétés absorbées sont comprises dans le coût d'acquisition.

Évaluation après la comptabilisation initiale

Après comptabilisation initiale, les immeubles disponibles à la location sont évalués à leur juste valeur.

Au terme de chaque trimestre, un expert immobilier indépendant évalue les éléments suivants avec précision :

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les droits réels sur les biens immobiliers détenus par Ascencio SA et par les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont donnés en leasing immobilier à Ascencio SA et les sociétés immobilières dont elle détient le contrôle ainsi que le bien immobilier sous-jacent.

Les experts effectuent leur évaluation des valeurs d'investissement et des justes valeurs des immeubles disponibles à la location conformément aux normes nationales et internationales. La juste valeur, qui est calculée 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

¹ Les immeubles de placement incluent la juste valeur des projets en développement.

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 ;

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-dessus 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.

E. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements linéaires calculés sur base de leur durée d'utilité prévue et des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

Pourcentages d'amortissements annuels :

- Aménagements: 10%;
- Mobilier et matériel de bureau : 20% ;
- Matériel informatique : 33%.

Si des indices donnent à penser qu'un actif a subi une perte de valeur potentielle, sa valeur comptable sera comparée avec sa valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur sera comptabilisée.

Au moment de la vente ou de la désaffectation d'autres immobilisations corporelles, leurs valeurs d'acquisition et les amortissements et/ou pertes de valeur y afférents sont supprimés du bilan et les plus ou moins-values réalisées sont enregistrées dans le compte de résultats.

F. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

La Société utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant du financement de ses activités.

Le traitement comptable des instruments financiers dérivés dépend de leur qualification ou non en tant qu'instrument de couverture ainsi que du type de couverture. Initialement, les produits dérivés sont comptabilisés à leur coût à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu ; ce coût correspondant généralement à leur juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués à la juste valeur à la date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de l'application de la juste valeur sont immédiatement comptabilisés en compte de résultats, étant donné que la Société a choisi de ne pas appliquer le principe de comptabilité de couverture selon l'IFRS 9.

La juste valeur des instruments financiers dérivés est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés comme des actifs financiers si leur valeur est positive, et comme des passifs financiers si leur valeur est négative. Les dérivés dont l'échéance est supérieure à 12 mois sont repris dans les postes non-courants du bilan (actifs et/ou passifs), tandis que les autres produits dérivés sont repris dans le poste courant du bilan (actifs et/ou passifs). 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.

G. PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

Toutes les filiales de la Société étant détenues à 100%, la Société a en outre décidé d'appliquer l'approche par transparence (« look through »); cette approche pouvant être définie comme une approche de consolidation, tant au niveau de l'obligation de distribution que de l'affectation du résultat et de la limitation de distribution dans les comptes statutaires. En effet, lorsque cette approche est appliquée, la quote-part du résultat des participations dans les comptes statutaires sont imputées aux rubriques de réserves indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société-mère elle-même.

Il est à noter que cette approche, conformément aux prescrits de la FSMA, n'est appliquée qu'aux filiales détenues à 100% (ce qui est le cas pour toutes les filiales détenues actuellement pas Ascencio) du fait qu'elle présente certains risques, notamment :

- les résultats des participations sont susceptibles d'être distribués par la société-mère sans que celle-ci ne les ait déjà perçus de ses filiales ;
- le montant des dividendes distribués par la société-mère n'est plus influencé par les règles comptables locales des filiales ;
- le résultat distribuable de la SIR ne dépend donc plus directement de ce que la législation locale autorise la participation à verser au titre de dividende.

L'application de cette méthode de mise en équivalence de ses participations avec l'approche par transparence est reflétée dans les tableaux présentés dans ce rapport.

H. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les actifs détenus en vue de la vente (provenant des immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur (déterminée par les experts immobiliers indépendants), conformément à l'IFRS 5.

I. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme. Dans la mesure où ils sont soumis à des variations de valeur négligeables, ils sont évalués à leur valeur nominale.

J. COMPTABILISATION, ÉVALUATION ET DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Au moment de leur acquisition, tout actif entrant au bilan de la Société est enregistré au coût (« *at cost* »), comprenant tant le prix d'acquisition que les frais et taxes afférents à l'opération d'acquisition. Ensuite, sauf pour les immeubles de placement, actifs détenus en vue de la vente et instruments financiers dérivés réévalués à leur juste valeur de marché, les autres actifs continuent à être enregistrés au coût, qu'il soit amorti linéairement ou déprécié en cas de perte de valeur durable. Ces pertes de valeur sont notamment enregistrées pour les créances commerciales faisant l'objet de réductions de valeur pour créances douteuses ou irrécouvrables.

À chaque date de clôture, la Société revoit la valeur comptable de ses actifs afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif puisse avoir subi une perte de valeur, auquel cas un test de dépréciation est réalisé. Un actif est déprécié lorsque sa valeur comptable est supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une Unité Génératrice de Trésorerie (UGT) est la valeur la plus élevée entre, d'une part, sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et, d'autre part, sa valeur d'utilité.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une UGT excède sa valeur recouvrable, l'excédent constitue une perte de valeur comptabilisée directement en charges et imputée prioritairement en diminution du goodwill affecté à l'UGT.

La Société apprécie, à chaque date de clôture, s'il existe une indication qu'une perte de valeur comptabilisée au cours de périodes antérieures est susceptible de ne plus exister ou d'avoir diminué. S'il existe une telle indication, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif et effectue, le cas échéant, une reprise de perte de valeur.

K. CAPITAUX PROPRES

Les instruments de capitaux propres émis par la Société sont comptabilisés à la valeur de la contrepartie reçue, nette des frais d'émission.

Les réserves comprennent les 3 rubriques principales suivantes :

- la « Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers », intégrant toutes les variations de juste valeur enregistrées sur le portefeuille d'immeubles de placement depuis leur acquisition ;
- la « Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée », reprenant toutes les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés détenus par la Société depuis leur acquisition ;
- les « Autres réserves » reprenant le résultat reporté des exercices antérieurs non distribué accumulé par la Société.

Les dividendes ne sont sortis des capitaux propres qu'à l'issue de leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires. Ils sont alors enregistrés dans les autres dettes courantes de la Société. 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. 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 étalement 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. RÉSULTATS DES PARTICIPATIONS COMPTABILISÉES SELON LA MÉTHODE DE MISE EN ÉQUIVALENCE

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

résultats intitulée « Résultat des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

S. IMPÔTS

Les SIR (« Sociétés Immobilières Réglementées ») 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'impôts courant à verser relatif aux activités de l'exercice clôturé, au taux en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes. Il reprend également 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 statutaires, 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 majeure partie (76%) 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'écart 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* ») représentants 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 représentants les flux de trésorerie futures

à verser par la Société (en tant qu'emphytéote, usufruitier, ...) aux nus-propriétaires pour bénéficier de la jouissance de ces droits, dont la juste valeur est déterminée par la Société sur base d'une méthode d'actualisation de ces flux de trésorerie futurs (sur base de paramètres financiers tels que des taux d'actualisation, des spreads reflétant les risques débiteurs, ...). Il est à noter que, concernant la valorisation des passifs financiers mentionnés ci-dessus, celle-ci est calculée au démarrage du contrat sur base de paramètres de marché en vigueur à cette date. Ces passifs font ensuite l'objet de réévaluations au fil du temps calculées sur base de ces paramètres de marché d'origine ; même si ceux-ci ont connu depuis lors des fluctuations importantes.

NOTE 3 : GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques financiers auxquels la Société est confrontée sont également décrits dans la section "Facteurs de risque" du rapport annuel.

STRUCTURE DE LA DETTE ET RATIO D'ENDETTEMENT

La structure de la dette au 30/09/2025 est décrite à la Note 16.

Le ratio d'endettement de la Société doit être maintenu en dessous du maximum autorisé pour les SIR (65%) conformément à l'article 23 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018. En outre, l'article 24 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 exige des SIR d'élaborer un plan financier à l'attention de la FSMA au cas où le ratio d'endettement consolidé dépasserait 50 %.

Au 30/09/2025, le ratio d'endettement d'Ascencio, tel que défini par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 s'élève à 41,0 % au niveau 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 45,0% au niveau statutaire.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 30/09/2025, 76,6% 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 17.

Sur la base de l'endettement financier total au 30/09/2025 hors IFRS 16 (soit 291,0 millions EUR) et des couvertures mises en place à cette date, une partie de la dette égale à 281,0 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 jusqu'à 2032. Le détail des contrats conclus est repris à la Note 17.

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 0,1 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

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

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. 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 hollandaises 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 373,0 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.
- 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 418,5 millions EUR (dont 291,0 millions EUR utilisés au 30/09/2025), dont l'échéancier en capital de ces dettes se présente comme suit :

- 2025/2026 : 60,0 millions EUR
- 2026/2027 : 70,5 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 minimum de couverture de charges d'intérêts par le résultat opérationnel, sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits. Ces ratios font l'objet d'une surveillance régulière de la part de la Société et d'un reporting sur base semestrielle ; 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 remplacement 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 et en France.

Au 30/09/2025, les immeubles commerciaux représentent 98,7% 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 70,3% de la juste valeur du patrimoine, ceux situés en France 28,7%. En outre, les projets de développement, situés exclusivement en Belgique, représentent 1,0% du portefeuille total des immeubles de placement.

En application de la norme IFRS 8, les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés :

- Belgique : immeubles situés en Belgique ;
- France : immeubles situés en France ;

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne de la Société fourni à la direction générale. Les méthodes comptables en note annexe 1 sont utilisées pour le reporting interne et dès lors pour le reporting sectoriel présenté ci-dessous.

Tous les produits proviennent de clients externes.

Tous les actifs détenus en France sont des immeubles à usage commercial.

Au 30/09/2025, trois locataires représentent plus de 5 % des revenus locatifs statutaires :

- Intermarché : 23,3 % ;
- Brico : 8,3 % ;
- Carrefour : 5,7 %.

(000 EUR)	Belgique		France		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
I Revenus locatifs	29.618	29.502	12.407	12.201	0	0	42.025	41.703
III Charges relatives à la location	-53	-92	-49	-78	0	0	-102	-171
RÉSULTAT LOCATIF NET	29.565	29.410	12.359	12.122	0	0	41.923	41.532
IV Récupération de charges immobilières	678	471	187	126	0	0	865	597
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.313	4.122	1.738	1.744	0	0	6.051	5.866
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.551	-4.417	-1.738	-1.739	0	0	-6.289	-6.156
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	-48	169	-17	-2	0	0	-66	167
RÉSULTAT IMMOBILIER	29.956	29.755	12.529	12.252	0	0	42.485	42.007
IX Frais techniques	-696	-742	-104	-32	0	0	-800	-774
X Frais commerciaux	-662	-359	-146	-80	0	0	-808	-440
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-437	-683	-45	-37	0	0	-482	-719
XII Frais de gestion immobilière	-2.102	-1.920	-642	-725	0	0	-2.744	-2.645
XIII Autres charges immobilières	-104	-90	-58	-52	0	0	-161	-142
CHARGES IMMOBILIÈRES	-4.001	-3.794	-995	-927	0	0	-4.995	-4.721
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25.956	25.961	11.534	11.325	0	0	37.490	37.286
XIV Frais généraux	-4.273	-4.228	-428	-397	0	0	-4.701	-4.625
XV Autres revenus et charges d'exploitation	577	68	258	551	0	0	835	619
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.260	21.800	11.364	11.480	0	0	33.623	33.280
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.061	1	0	0	0	0	1.061	1
XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement	444	8.003	-292	-3.318	0	0	152	4.685
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23.765	29.805	11.071	8.162	0	0	34.837	37.966
XX Revenus financiers	806	2.642	2.208	2.464	0	0	3.014	5.106
XXI Charges d'intérêts	-5.468	-5.958	-367	-436	0	0	-5.835	-6.394
XXII Autres charges financières	-905	-769	-28	-27	0	0	-932	-796

XXIII	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.408	-16.395	0	0	0	0	-2.408	-16.395
RÉSULTAT FINANCIER		-7.974	-20.480	1.813	2.001	0	0	-6.161	-18.479
XXIV	Résultats des participations dans des entreprises liées	0	0	0	0	7.692	6.458	7.692	6.458
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		15.792	9.325	12.884	10.162	7.692	6.458	36.368	25.945
XXV	Impôt des sociétés	-103	-3	-621	-425	0	0	-724	-428
XXVI	Exit Tax	-6	0	0	0	0	0	-6	0
IMPÔTS		-110	-3	-621	-425	0	0	-731	-428
RESULTAT NET		15.682	9.322	12.264	9.737	7.692	6.458	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		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
Immobilisations incorporelles	309	219	135	141	0	0	444	360
Immeubles de placement	410.458	406.467	165.398	165.685	0	0	575.856	572.152
Autres immobilisations corporelles	778	963	0	0	0	0	778	963
Autres actifs non courants	44.872	50.985	99.538	97.125	0	0	144.410	148.111
Actifs courants	8.837	13.344	32.676	35.675	0	0	41.513	49.019
TOTAL DE L'ACTIF	465.254	471.979	297.747	298.627	0	0	763.001	770.606

NOTE 5 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		
Acquisitions		142
Amortissements		-59
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE		444
		360
		231

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	570.077	566.613
Projets de développement	5.779	5.539
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	575.856	572.152

A. Immeubles disponibles à la location

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	566.613	573.495
Investissements	980	2.417
Acquisitions	6.387	7.254
Transfert du compte projets de développement	0	0
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	438	-1.638
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	570.077	566.613

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 1,0 million EUR de travaux en Belgique, correspondant à la poursuite de son programme d'investissement pluriannuel, principalement dans des projets de rénovation de toitures (Châtelet, Châtelineau, Ottignies, ...) et au redéveloppement d'une cellule commerciale à Messancy.

Le montant repris dans la rubrique « **Acquisitions** » représente l'entrée en portefeuille des unités commerciales précédemment détenues par la filiale Holdtub dans le retail park Bellefleur à Couillet (Belgique), au moment de l'absorption de cette filiale au sein du périmètre statutaire d'Ascencio.

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 0,5 million EUR (+0,1%), par rapport à -1,6 millions EUR (-0,3%) 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. Cette variation de juste valeur est par contre négative en France (-0,3 million EUR / -0,2%), 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 raisonnableté 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 chômage locatifs peuvent également être intégrées pour tenir compte d'une certaine rotation locative au sein de l'immeuble concerné. Selon la méthode de capitalisation dite « *Hardcore* », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité en date de réalisation de l'évaluation ; cette valeur capitalisée étant ensuite ajustée pour tenir compte des loyers en cours, qu'ils soient au-dessus ou en-dessous des valeurs locatives, ainsi que d'autres éléments propres à l'immeuble (chômage locatif, 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 Taux de capitalisation	41 €/m ² 5,5%	228 €/m ² 8,3%	105 €/m ² 6,4%
	Stand alone (alimentaire)	91.969	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	60 €/m ² 6,1%	120 €/m ² 8,3%	86 €/m ² 6,8%
	Retail park	203.755	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	41 €/m ² 6,1%	171 €/m ² 8,1%	112 €/m ² 6,5% ⁽¹⁾
	Cluster	107.738	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	75 €/m ² 5,5%	228 €/m ² 7,1%	108 €/m ² 6,0%
	Autres	6.997	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	70 €/m ² 7,4%	70 €/m ² 7,4%	70 €/m ² 7,4%
France	TOTAL	165.398	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	96 €/m ² 5,3%	249 €/m ² 7,8%	156 €/m ² 6,5%
	Stand alone (alimentaire)	72.590	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	96 €/m ² 5,3%	249 €/m ² 6,8%	202 €/m ² 6,0%
	Retail park	63.428	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	119 €/m ² 6,6%	131 €/m ² 6,8%	128 €/m ² 6,7%
	Cluster	29.380	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	102 €/m ² 6,5%	102 €/m ² 7,8%	102 €/m ² 7,4%
TOTAL		575.856					

PAYS	PAYS	JUSTE VALEUR 30/09/2024 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE
Belgique	TOTAL	406.467	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	41 €/m ² 4,8%	228 €/m ² 9,6%	106 €/m ² 6,5%
	Stand alone (alimentaire)	90.734	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	60 €/m ² 5,2%	120 €/m ² 9,6%	86 €/m ² 6,8%
	Retail park	197.260	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	41 €/m ² 6,1%	171 €/m ² 8,0%	112 €/m ² 6,5%
	Cluster	112.172	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	75 €/m ² 4,8%	228 €/m ² 7,3%	111 €/m ² 6,3%
	Autres	6.302	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	64 €/m ² 7,3%	64 €/m ² 7,3%	64 €/m ² 7,3%
France	TOTAL	165.685	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	96 €/m ² 5,4%	249 €/m ² 7,4%	155 €/m ² 6,6%
	Stand alone (alimentaire)	71.880	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	96 €/m ² 5,4%	249 €/m ² 6,9%	202 €/m ² 6,1%
	Retail park	63.591	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	119 €/m ² 6,5%	130 €/m ² 6,9%	127 €/m ² 6,6%
	Cluster	30.214	Capitalisation / Term & reversion	Valeur locative estimée Taux de capitalisation	99 €/m ² 6,5%	105 €/m ² 7,4%	103 €/m ² 7,1%
TOTAL		572.152					

⁽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.

La durée résiduelle moyenne des contrats ainsi que les surfaces locatives sont disponibles dans le rapport de gestion – rapport immobilier ci-avant.

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

- Une augmentation de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une augmentation de 29.708 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 5% des valeurs locatives estimées (VLE) des immeubles entraînerait une diminution de 29.708 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une augmentation de 1,0% du taux de capitalisation entraînerait une diminution de 80.372 KEUR de la juste valeur du portefeuille.
- Une diminution de 1,0% du taux de capitalisation entraînerait une augmentation de 110.984 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'emphytoses octroyées ou des emphytoses acquises sans détention des droits résiduaires. Les experts immobiliers tiennent compte dans leurs valorisations des structures de propriétés propres à chaque actif. Au 30/09/2025, 100% des actifs détenus par la Société sont non-grevés de suretés et ne présentent donc pas, à la connaissance de la Société, de restrictions à la cession.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus futurs 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	40.226	32.320	22.888	8.000	3.971	28.148
30/09/2025		39.712	30.669	14.284	4.308	28.051

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	49
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
Prêts et créances	9.318	13.200
Autres	76	75
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	23.313	29.122
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 : PARTICIPATIONS COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE MISE EN EQUIVALENCE

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	118.988	113.133
Fusions	-1.163	0
Distribution de dividendes	-2.094	-2.472
Réévaluations des participations mises en équivalence	5.365	8.328
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	121.096	118.988

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

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a réalisé la fusion par absorption de sa filiale Holdtub SA, intégrant ainsi les actifs de cette filiale au périmètre statutaire de la Société. Les dividendes perçus au cours de l'exercice sont relatifs aux filiales Ascencio Iberia (1,2 million EUR) et SCI Portes du Sud (0,9 million EUR).

NOTE 10 : 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 11 : 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	23.313	23.313	29.122	29.122		
Créances	9.318	9.318	13.200	13.200	A	2
Cautions versées	76	76	75	75	A	2
Instruments dérivés	13.919	13.919	15.847	15.847	C	2
ACTIFS COURANTS	41.093	41.093	47.668	47.668		
Instruments dérivés	666	666	926	926	C	2
Créances commerciales	4.244	4.244	5.270	5.270	A	2
Créances et autres actifs courants	33.937	33.937	39.373	39.373	A	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.247	2.247	2.099	2.099	A	2
TOTAL	64.406	64.406	76.790	76.790		

(000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024		Catégorie	Niveau
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur		
PASSIFS NON COURANTS	230.080	229.505	198.822	199.549		
Dettes bancaires	192.744	192.435	145.481	144.714	A	2
Autres dettes financières non courantes	30.500	30.233	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	1.505	1.505	1.698	1.698	A	2
PASSIFS COURANTS	78.217	78.090	127.264	127.017		
Dettes bancaires	32.856	32.683	64.204	63.758	A	2
Autres dettes financières courantes	36.136	36.182	50.517	50.715	A	2
Dettes commerciales	8.100	8.100	9.969	9.969	A	2
Autres dettes courantes	1.126	1.126	2.575	2.575	A	2
TOTAL	308.297	307.595	326.086	326.565		

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 significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur correspond à la valeur actualisée des flux en capital et en intérêts (sur base du taux IRS relatif à la durée restante de l'emprunt et de la marge applicable aux derniers financements bancaires conclus par Ascencio) ;
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

Les justes valeurs des dettes financières à taux fixes ont été estimées en actualisant les flux de paiements d'intérêts et de remboursements de capital de ces dettes jusqu'à leurs échéances finales par des facteurs d'actualisation calculés sur base des taux IRS de durées correspondantes à leurs durées respectives augmentés de la marge moyenne des derniers financements conclus par la Société.

La juste valeur des dettes financières IFRS 16 a été réévaluée en actualisant, à leurs taux d'intérêts effectifs, les redevances emphytéotiques indexées jusqu'aux termes de ces contrats.

NOTE 12 : CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)	Plus de 90 j	de 30 à 90 j	De 0 à 30 j	Total
<u>30/09/2025</u>				
Créances ouvertes	191	124	3.097	3.411
Créances douteuses	863	0	0	863
Pertes attendues sur créances douteuses	-758	0	0	-758
Solde créances facturées	295	124	3.097	3.516
Factures à émettre				728
Solde créances commerciales				4.244
<u>30/09/2024</u>				
Créances ouvertes	206	179	3.238	3.623
Créances douteuses	936	0	0	936
Pertes attendues sur créances douteuses	-646	0	0	-646
Solde créances facturées	496	179	3.238	3.913
Factures à émettre				1.357
Solde créances commerciales				5.270

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 191 KEUR, en baisse par rapport au solde de 206 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 863 KEUR (contre 936 KEUR au 30 septembre 2024). Ces créances font l'objet d'un suivi régulier pour tenter d'en optimaliser le recouvrement.

Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 758 KEUR (contre 646 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 (104 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	646	514
Dotations	319	295
Reprises	-204	-167
Tva à récupérer sur douteux	-4	3
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	758	646

NOTE 13 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Impôts	401	396
Créances sur sociétés liées	31.831	36.901
Autres	1.704	2.076
TOTAL	33.937	39.373

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 de « Créances sur sociétés liées » reprend l'état des comptes courants entre Ascencio et ses filiales, en montant principal et en intérêts.

La rubrique « Autres » comprend principalement les appels de provisions des gestionnaires d'immeubles correspondant aux provisions de charges établis par les gestionnaires français et facturés aux locataires.

NOTE 14 : COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Charges financières à reporter et produits financiers à imputer	67	781
Autres charges à reporter et produits à imputer	353	312
TOTAL	419	1.093

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 15 : 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 16 : DETTES FINANCIÈRES COURANTES ET NON COURANTES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Dettes financières non courantes	227.343	195.405
a. Etablissements de crédit	192.538	145.589
c. Autres - Medium Term Note	20.470	30.454
c. Autres - Bonds	9.965	14.937
c. Autres - Dettes financières IFRS 16	4.370	4.425
Dettes financières courantes	68.992	114.721
a. Etablissements de crédit	32.856	64.204
c. Autres - Bonds	5.232	10.361
c. Autres - Commercial Papers	20.250	39.500
c. Autres - Medium Term Note	10.654	656
TOTAL	296.335	310.126

Au 30/09/2025, le solde des dettes financières s'élève à 296.335 KEUR. Ces dettes se répartissent en différents types de financements repris ci-dessous (desquels 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 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).

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).
- 68.000 KEUR de dettes à taux fixe (vs 88.000 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 67.298 KEUR (vs 88.480 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.

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 dans 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
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	310.126	114.776	160.205	35.145
	30/09/2025	296.335	69.047	187.445	39.844

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 dans plus de 5 ans	Total
Au 30/09/2024	124.455	180.184	32.990	337.629
Au 30/09/2025	77.278	203.199	40.412	320.889

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

NOTE 17 : INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Au 30/09/2025, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 76,6 % d'emprunts à taux flottant. 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, 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 soutes 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.

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

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.

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 18) 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.

A la date d'échéance finale de chaque instrument financier, leur valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Le risque lié aux instruments de couverture est décrit dans la note 3 – Gestion des risques financiers.

Ces instruments financiers sont tous des produits dérivés « de niveau 2 » au sens de l'IFRS 13.

Le tableau ci-dessous reprend l'analyse de maturité des instruments financiers dérivés au 30/09/2025 :

(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 18 : AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Instruments de couverture autorisés	961	1.719
Garanties reçues	1.505	1.698
TOTAL	2.466	3.417

Cette rubrique intègre à la fois les instruments financiers dérivés à plus d'un an présentant des valorisations négatives, comme indiqué ci-dessus, mais aussi les garanties reçues de la part des locataires, par virement bancaire ou sous la forme d'un cautionnement (bancaire ou d'une maison-mère) pour couvrir pendant une certaine période leur obligation de versement des indemnités d'occupation.

NOTE 19 : PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Passifs d'impôts différés	1.808	1.599
TOTAL	1.808	1.599

Cette rubrique comprend les impôts différés relatifs à la taxation différée des plus-values latentes sur les actifs français, calculée comme étant la retenue à la source au taux de 5% sur l'écart entre la valeur de marché et la valeur comptable de ce portefeuille.

Le solde de cette rubrique a augmenté au cours de l'exercice écoulé du fait de la réévaluation 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 20 : AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
a. Dettes commerciales	8.100	8.698
- Fournisseurs	7.012	7.907
- Locataires	1.088	791
b. Dettes fiscales	845	916
c. Dettes salariales et sociales	273	343
d. Dettes vis-à-vis d'entreprises liées	8	12
e. Autres dettes d'exploitation	9.226	9.969

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 ; et de
- 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 21 : COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Revenus immobiliers perçus d'avance	729	197
Intérêts et autres charges courus non échus	2.242	2.377
TOTAL	2.971	2.575

La rubrique « Intérêts et autres charges courus non échus » porte principalement sur la rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale d'Ascencio SA, la rémunération des administrateurs d'Ascencio Management SA et des provisions pour gratifications.

NOTE 22 : REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Revenus fixes d'occupation immobilière	41.705	41.968
Revenus variables d'occupation immobilière	206	105
Revenus de bornes de recharge	19	7
Revenus de panneaux photovoltaïques	51	0
Gratuités locatives	-360	-518
Lissage IFRS gratuités locatives	96	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	309	142
TOTAL	42.025	41.703

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 recharge 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 23 : CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Loyers à payer sur locaux pris en location	4	9
Réductions de valeur sur créances commerciales	319	295
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	-204	-167
Plus ou moins-values réalisées sur créances commerciales	-18	33
TOTAL	102	171

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 24 : RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Récupération frais marketing	330	262
Récupération assurance	233	172
Récupération honoraire de gestion	117	124
Récupération autres	185	39
TOTAL	865	597

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 de montants d'indemnités sur dégâts locatifs compensant des frais de remise en état de surfaces laissées vacantes par les locataires.

NOTE 25 : 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	2.327	2.098
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	3.724	3.769
TOTAL	6.051	5.866

Cette rubrique intègre toutes les récupérations de charges locatives et de taxes incomptant aux locataires mais facturées initialement au propriétaire. Pour certains locataires, cette récupération de charges locatives se fait par le biais d'une facturation périodique sous la forme de provisions et d'une régularisation annuelle sous forme d'un décompte des charges effectivement dépensées. Ces charges sont donc parfois répercutées aux locataires avant qu'elles n'aient été effectivement dépensées par la

Société. Il peut y avoir un léger décalage entre les charges réellement facturées aux locataires et celles effectivement prises en charge par la Société du fait de cette régularisation annuelle.

NOTE 26: CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Charges locatives sur immeubles loués	-2.215	2.116
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.074	4.040
TOTAL	-6.289	6.156

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 27 : FRAIS TECHNIQUES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Réparations	-592	-571
Primes d'assurances	-208	-203
TOTAL	-800	-774

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.

NOTE 28 : FRAIS COMMERCIAUX

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Commissions d'agence	-185	-63
Publicité et frais de marketing liés aux immeubles	-339	-287
Honoraires avocats et frais juridiques	-204	-43
Autres	-80	-46
TOTAL	-808	-440

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'un 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 29 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Charges locatives	-146	-64
Précomptes et taxes	-336	-656
TOTAL	-482	-719

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 30 : FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Frais d'équipe	-2.224	-2.162
Frais de fonctionnement	-289	-220
Frais de communication	-15	-42
Honoraires	-217	-222
TOTAL	-2.744	-2.645

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

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 31 : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Honoraires	-161	-142
TOTAL	-161	-142

Les autres charges immobilières intègrent principalement au cours des derniers exercices les honoraires dépensés pour la mise en place et la gestion au sein du portefeuille immobilier de l'outils de collecte des données énergétiques des bâtiments. 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.

NOTE 32 : FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Frais d'équipe	-1.453	-1.346
Rémunération d'Ascencio Management SA	-1.846	-1.777
Frais de fonctionnement	-307	-312*
Frais société cotée	-594	-561
Frais de communication extérieure	-250	-246
Honoraires	-251	-383
TOTAL	-4.701	-4.625

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

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 33 : AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Autres produits d'exploitation	835	619
Autres charges d'exploitation	0	0
TOTAL	834	619

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

NOTE 34 : RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Plus-value sur vente d'immeubles de placement	1.061	1
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 juste 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 35 : 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	6.013	13.823
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.710	-9.036
Variations de la juste valeur des dettes financières IFRS 16	-151	-102
TOTAL	152	4.685

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 (+0,30 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 36 : REVENUS FINANCIERS

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Intérêts et dividendes perçus	2.558	4.808
Plus-value nette réalisée sur actifs financiers	457	299
TOTAL	3.014	5.106

La Société a perçu des dividendes de ses filiales et des intérêts sur comptes courants entre maison-mère et filiales.

Elle a en outre 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 37 : CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
(-) Intérêts nominaux sur emprunts	-10.415	-13.231
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	4.754	7.018
(-) Autres charges d'intérêts	-173	-180
TOTAL	-5.835	-6.394

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 38 : 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	-19	-17
Autres	-48	-37
TOTAL	-932	-796

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

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Variation valeur immeuble des filiales	-76	1.278
Impôts différés des filiales	-19	-174
Quote-part résultat des filiales	7.786	5.354
Total (EUR)	7.692	6.458

NOTE 41 : IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	30/09/2025	30/09/2024
SOCIETE MERE		
Résultat avant impôts	35.637	25.945
Résultat exonéré suite au régime fiscal applicable à la Société	-35.637	-25.945
Impôts des sociétés Belgique	-103	-3
Exit tax Belgique	-6	0
Retenue à la source France	-412	-362
Impôts différés succursale française	-209	-63
TOTAL	-731	-428

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.

NOTE 42 : RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat de l'exercice (numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (dénominateur).

Le résultat dilué par action est identique car la Société ne dispose pas d'instrument dilutif.

	30/09/2025	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 (+0,2 million EUR vs +4,7 millions EUR).

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

NOTE 43 : INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

Sont mentionnés ci-après les montants des transactions conclues avec les co-promoteurs de la Société, à savoir Carl Mestdagh, Eric Mestdagh et John Mestdagh, ainsi qu'avec les parties liées à ceux-ci.

(000 EUR)	30/09/2025	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 concernent 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 44 ci-après.

NOTE 44 : RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

La rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale unique d'Ascencio SA, est fixée à 4% du montant du dividende brut distribué. Sur base de la proposition de dividende brut de 4,45 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 1,58 million EUR.

NOTE 45 : FILIALES

FILIALES	Participation directe	Participation indirecte	Données provenant des derniers comptes annuels disponibles			
			Date de clôture	Devise	Fonds propres	Résultat net
SCI CANDICE BRIVES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	225	104
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	150
SCI HARFLEUR 2005 Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	103
SCI KEVIN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	102	178
SCI LA PIERRE DE L'ISLE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	308
SCI MAS DES ABEILLES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	119
SCI ZTF ESSEY LES NANCY Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	128
SCI CANNET JOURDAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	127
SCI DE LA COTE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	150
SCI DU ROND POINT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	2	254
SCI SEYNOD BARRAL Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	171	226
SCI CLERMONT SAINT JEAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	122
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	-76	928
SCI LES HALLES DE CRECHES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	-221
SCI LES HALLES DE LOZANNE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	123
SCI LES PORTES DU SUD Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	9.208	994
SCI GUYANCOURT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	0	250
SCI TESTE DE BUCH Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	0	114
SCI VIRIAT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France	100%	Néant	30/09/2025	EUR	1	76
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100%	Néant	30/09/2025	EUR	15.193	1.135

NOTE 46 : RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
Audit des comptes	65	67
Autres missions	5	5
TOTAL	70	72

Depuis le 1^{er} octobre 2024, la réalisation de l'audit de la Société a été confié à KPMG Réviseurs d'Entreprises, 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 47 : 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.

Garanties :

- Dans le cadre de ses contrats de location, Ascencio perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale de trois à six mois de loyer.
- Dans le cadre du projet d'extension de son supermarché d'Ottignies (Belgique), la Société a conféré à la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, en vertu du permis de bâtir obtenu, une garantie bancaire portant sur la réalisation de travaux d'urbanisme liés au projet.

NOTE 48 : ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Depuis la date de clôture de l'exercice, aucun événement pouvant occasionner un impact matériel sur les états financiers consolidés de la Société n'est intervenu.

Rapport du commissaire



RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE ASCENCIO SA SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2025

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

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société 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 annuels comprennent le bilan statutaire au 30 septembre 2025, le compte de résultats statutaire, l'état du résultat global statutaire, l'état statutaire des variations des capitaux propres et un tableau statutaire des flux de trésorerie clos à cette date, ainsi que des annexes contenant un résumé des méthodes comptables matérielles et d'autres notes explicatives.. Le total du bilan statutaire s'élève à 763.001 KEUR et le compte de résultats statutaire se solde par un bénéfice de l'exercice de 35.637 KEUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 30 septembre 2025, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie 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 annuels» du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Point clé de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Évaluation des immeubles de placement et des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence

Nous référons à la rubrique C « Immeubles de placement » de l'actif du bilan et à la note annexe « 6 Immeubles de placement » ainsi qu'à la rubrique J « Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence » et à la note annexe « 9 Participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence» des comptes annuels.

• **Description**

Le portefeuille d'immeubles de placement de la Société comprend des bâtiments commerciaux ainsi que des immeubles en cours de développement. Ces immeubles sont détenus directement par Ascensio SA ou indirectement par le biais de participations dans des sociétés comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Au 30 septembre 2025, la valeur comptable du portefeuille s'élevait à 575,9 millions d'euros, représentant 75,5 % du total des actifs ainsi que des participations valorisées à 121 millions d'euros, représentant 15,9 % du total des actifs. L'évaluation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence 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 œuvre des contrôles clés relatifs au processus d'évaluation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ;
- 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 des immeubles inclus dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ainsi que la 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 annuels de l'exercice précédent et, par conséquent, les chiffres correspondants figurant dans les comptes annuels faisant l'objet du présent rapport, 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 annuels.

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. 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 annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les 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 annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Cette responsabilité n'inclut pas l'exécution de la mission d'assurance de l'information en matière de durabilité incluse dans le rapport de gestion, puisque la Société a désigné un autre réviseur d'entreprises pour cette mission d'assurance.

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes annuels.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- 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.
- Nous avons évalué les conséquences patrimoniales pour la Société de la décision prise en conflit d'intérêt telles que décrites dans le procès-verbal de l'organe d'administration et nous n'avons rien à vous signaler à ce sujet.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Zaventem, 22 décembre 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises