

A photograph of a family of three: a woman with blonde hair, a young girl with long brown hair, and a man with grey hair and a beard. They are all smiling and appear to be in a joyful, candid moment. The background is dark and slightly blurred.

ascencio

RAPPORT  
ANNUEL

2024

# Sommaire

01.  
LETTRE AUX



03.  
RAPPORT DE GESTION

14

04.  
RAPPORT FINANCIER





Un dividende

en hausse pour



Chers actionnaires,

Nous sommes très heureux de clôturer cet exercice

Cet exercice nous a permis de dérouler av

Handwritten signature of Vincent H. Quer.

2 Vincent H. Quer

Handwritten signature of Carl Mestdagh.

1 Carl Mestdagh

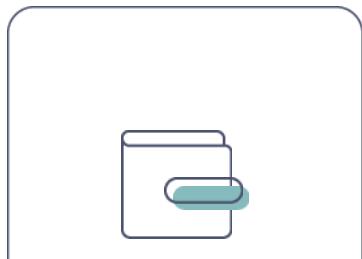
Chief Executive

## À propos





## a. Profil



3 PAYS D'ACTIVITÉ  
**Belgique,**

**53,3** MILLIONS  
EUR





SUPERFICIE DU  
PORTEFEUILLE

JUSTE VALEUR  
DU PORTEFEUILLE

COTÉE SUR  
EURONEXT

DEPUIS  
**2007**

France  
& Espagne



Notre focus :

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES COMMERCES DE PÉRIPHÉRIE

#### → RETAIL PARKS



Mixité  
commerciale



Bon taux  
de conversion

#### → SUPERMARCHÉS



Emplacements  
stratégiques



40 % des revenus  
d'Ascencio

## commerces alimentaires et retail parks

La Société Immobilière d'Ascencio (SIRP) est une société de droit belge soumise à la loi du 12 mai 2014 modifiée par la loi du 22 octobre 2014.



Accessibilité en périphérie



Grandeur et flexibilité des surfaces

Répondent aux besoins primaires

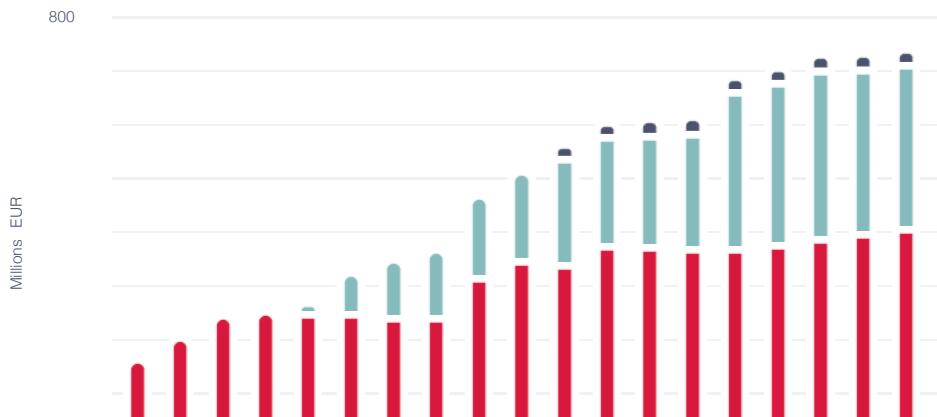


L'ADN d'Ascencio



Impact limité de l'e-commerce

### Évolution



### Croissance du dividende



● Belgique ● France ● Espagne

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



Ambition

Positive mir  
Car nos projets et aventure

# Connected

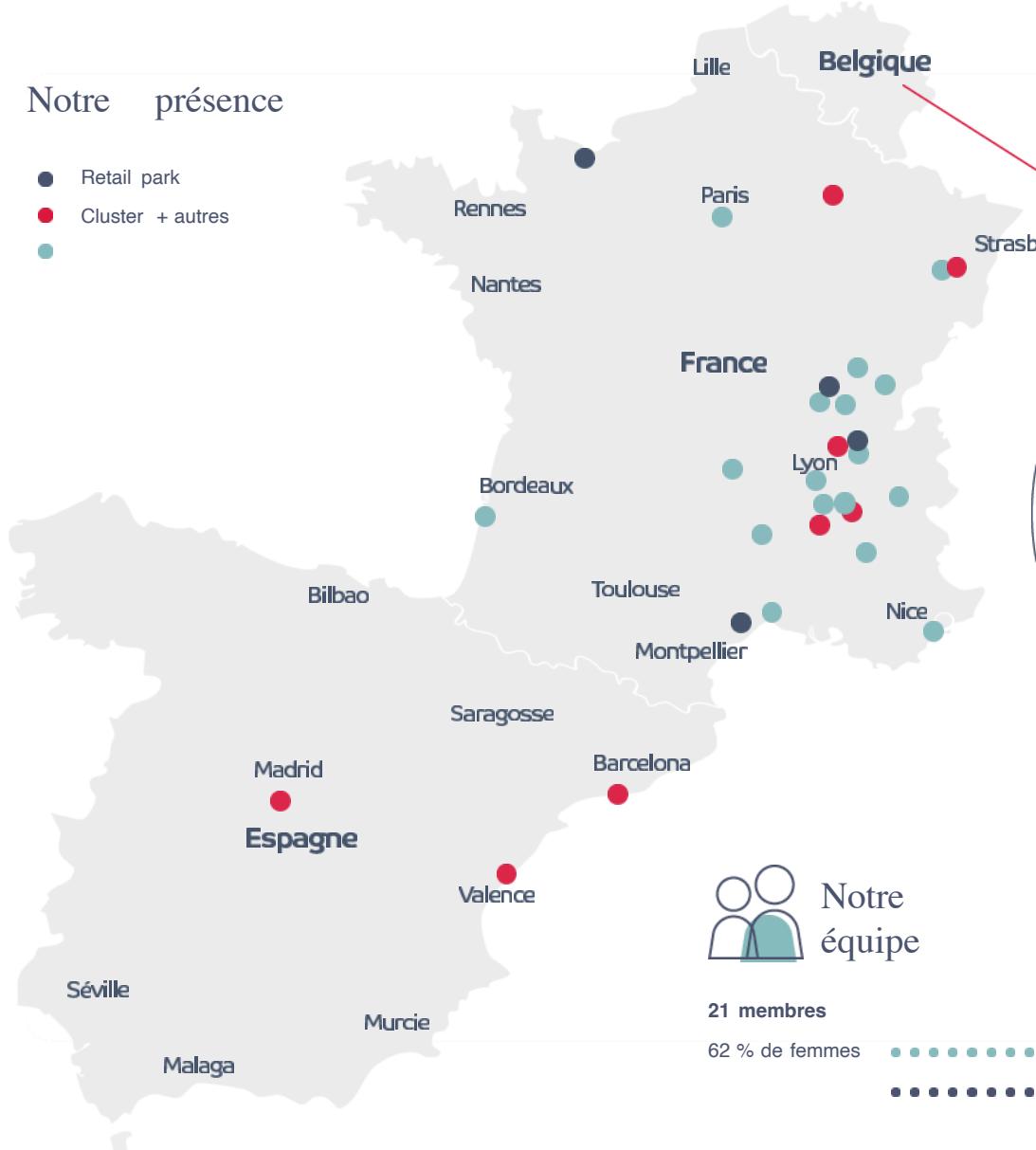
À nos clients, nos collaborateurs,  
nos partenaires, nos marchés

De croissance, tout en respectant  
les cycles du marché

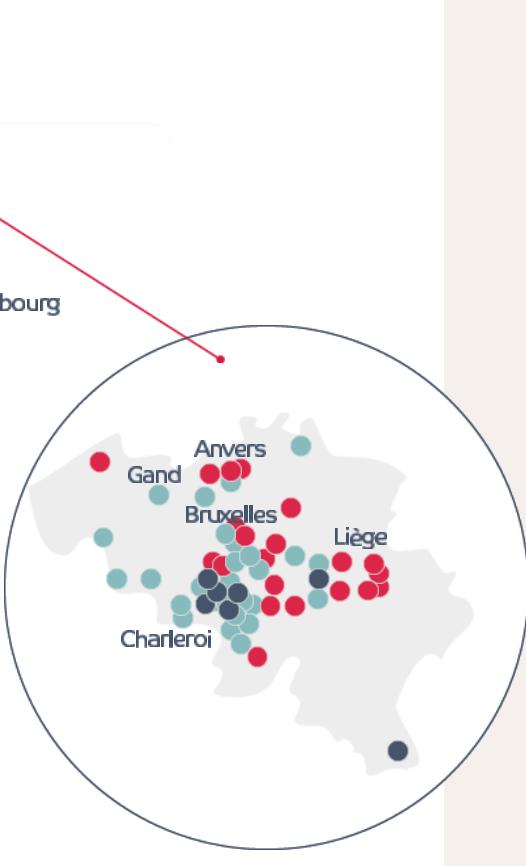
sont toujours plus beaux g

## Notre présence

- Retail park
- Cluster + autres
- 



tout en gardant une politique de couverture de taux



## Notre équipe

21 membres

62 % de femmes



## b. Historique



## c. Stratégie

2016

2013

2012

2015

2011

2014

2010

2006

2007

2008

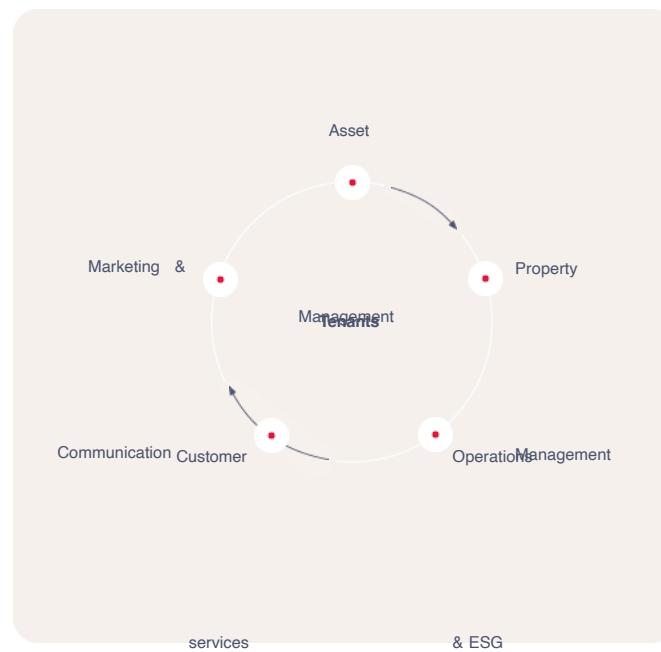


## Constitution & gestion d'un

### GESTION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE CLIENTS

En vue d'assurer la pérennité de ses revenus, Ascencio veille

La Société porte une attention toute particulière à ses retailers et à l'anticipation de leurs besoins. Pour



# Rapport

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

I. GOUVERNANCE  
J. RSE

A. PROFIL      B. HISTORIQUE      C. STRATÉGIE

02      A PROPOS



GESTION D'UNE STRATÉGIE RAISONNÉE  
DE CROISSANCE

POLITIQUE COHÉRENTE  
DE DISTRIBUTION DU DIVIDENDE





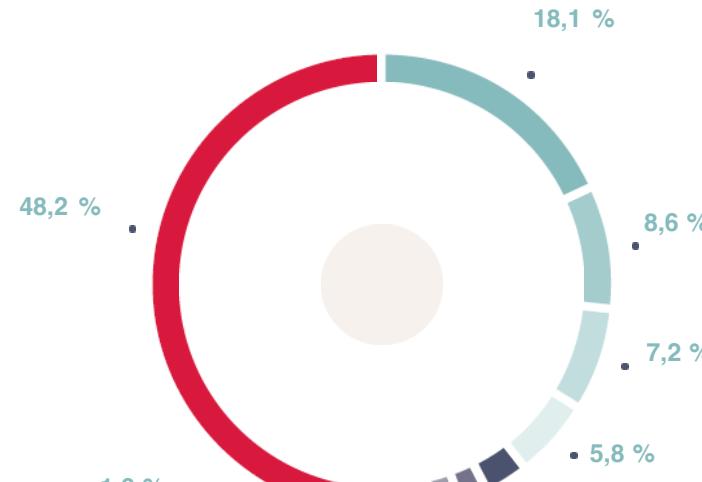
## a. Chiffres clés

30/09/2023

## DONNÉES IMMOBILIÈRES

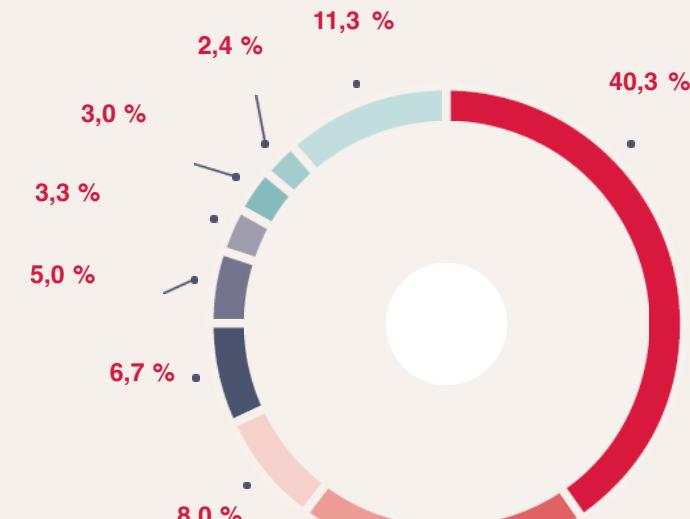
1. Pour 2023/2024, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2025.

## Top 10



## BILAN CONSOLIDÉ

## Répartition



2,22 %

3,0 AN

95,5 %

90 MILLIO EUR



des locataires

Autres

Intermarché

Grand Frais

sectorielle

**4,30 EUR**

**79,1 %**

Autres

Horeca

Animalerie

Chaussures

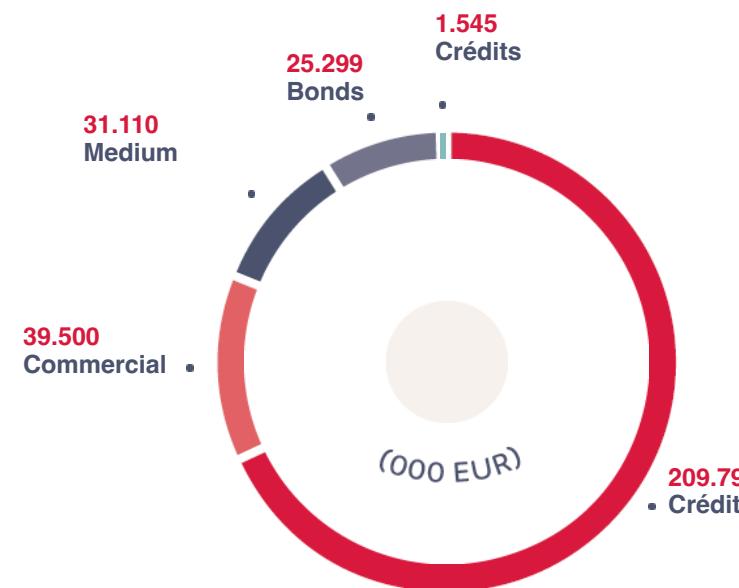
Electro-...  
...tique

**5,49**

**COÛT MOYEN DE FINANCEMENT**

**DURÉE DE LA DETTE**

## Répartition



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

(000 EUR)

Ascencio détient au 30/09/2024 un portefeuille de 102 immeubles de placement réel, en France et en Espagne pour une surface totale de 440.499 m<sup>2</sup>.

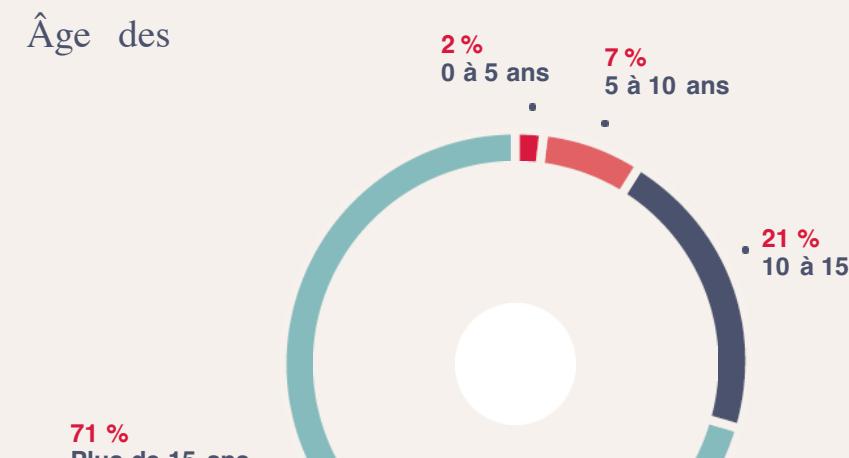


de la dette

## d'investissement

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

Sur base des loyers contractuels en cours au 30/09/2024, le loyer moyen du portefeuille s'élève à 123 EUR/m<sup>2</sup> dont : 107 EUR/m<sup>2</sup> sur la Belgique, 150 EUR/m<sup>2</sup> sur la France et 167



Belgique

30/09/2024

30/09/2023

30/09/2024

30/09/2024

30/09/2023

%

7,2 %

## b. Activité

### Contexte

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

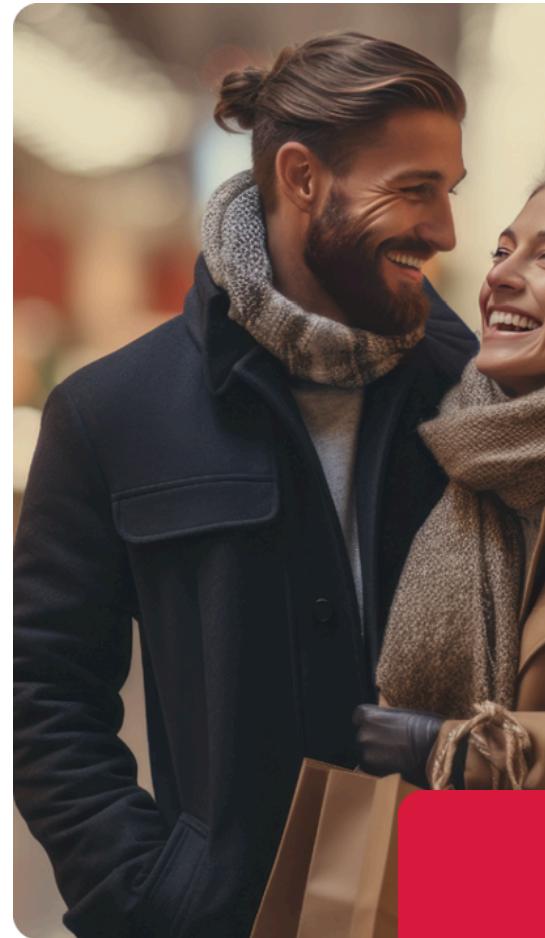
En matière de durabilité, Ascencio s'inscrit dans une démarche d'amélioration permanente de ses performances,

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

Ascencio a en outre conclu ou renouvelé 12 baux de courte durée, principalement pour garder une flexibilité d'occupation dans des

TAUX  
D'OCCUPATION  
EPRA

30/09/2023



## ACQUISITION & CESSION

Au cours de l'année écoulée, Ascencio a travaillé à la rotation de

- le réaménagement complet des espaces de travail de son siège

## Résultats annuels

### POLITIQUE ESG

Conformément à sa politique et s'appuyant sur l'expérience de

4. Le démarrage d'un projet d'installation de panneaux photovoltaïques



## consolidés

(000 EUR)  
REVENUS LOCATIFS

30/09/2023

53.345 51.322

(000 EUR)  
RÉSULTAT EPRA

36.185

---

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

## Bilan consolidé

(000 EUR)

30/09/2023

**ACTIF**

Immeubles

% Juste valeur Juste valeur Juste valeur

**Les revenus locatifs** s'établissent à 53,3 millions EUR en hausse de 3,9 % par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (like-for-like équivalent à 4,7 %). Ils se répartissent, par pays,

**Les charges immobilières** augmentent de 4,4 % (4,8 millions EUR vs 4,6 millions EUR) du fait d'une hausse des charges sur immeubles non loués liée à la prise en compte de taxes non récurrentes sur

taux d'intérêt constatée au cours de l'exercice écoulé, décisions de réduction de taux déjà prises par la Banque Européenne ainsi que des attentes du marché de

	<b>30/09/2023</b>				
Belgique	29.831	56 %	28.638	56 %	4,2 %

**ACTIFS****780.658****786.469**

L'actif du bilan de la Société est constitué à 96 %  
**En particulier, la valeur des immeubles de placement a augmenté positivement** du fait d'une réévaluation positive

d'emphytées par la Société, pour un montant de 8,8 millions d'EUR (en

de placement	valeur totale	(000 EUR)	(000 EUR)	investissement
	30/09/2024	30/09/2023		

des immeubles disponibles à la location vers la ru-

**Les actifs détenus en vue de la vente** intègrent

brique des projets de développement (+5,5 millions EUR), dans la perspective des travaux lourds qui y

l'immeuble situé à Ghlin (Belgique) pour lequel un compromis de vente sans condition a été signé. La

## Capitaux propres et passif

	France	40,7 %	504.500	505.000

### Données consolidées par action

30/09/2023



**NOMBRE D'ACTIONS**

Nombre total d'actions existantes

6.595.985      6.595.985

La baisse pour s'établir autour de 3,5 % à fin septembre 2024.

relative à l'enseigne Casino. Celle-ci, en difficultés

**Proposition d'affectation du résultat****PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)**

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

Actifs détenus en vue de la vente

250

0

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

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

**OBLIGATION DE DISTRIBUTION  
(AR DU 13/07/2014, MODIFIÉ PAR AR DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIR)**

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

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

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

(000 EUR)

30/09/2023

Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)

38.659

38.659

## Financements & couvertures de taux

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

(000 EUR)

30/09/2023

non courant

courant

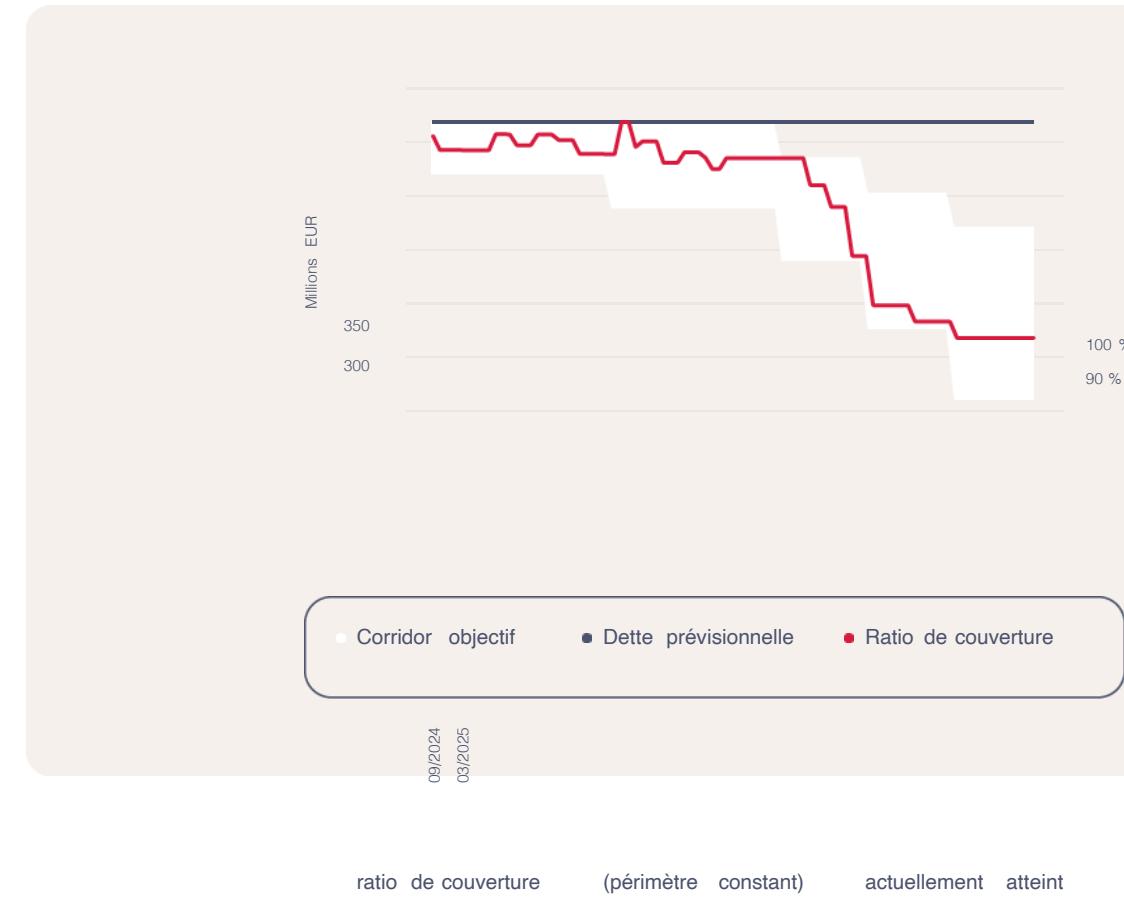


## c. Déclaration

Afin de limiter la volatilité de ses charges financières, Ascencio dispose d'un portefeuille d'instruments de couverture sous forme de contrats d'échanges de taux ("IRS") et le gère de manière à se

- la liquidation de 2 IRS du portefeuille existant, d'un montant notionnel total de 20 millions EUR et actifs entre 2024 et 2029. La soultre perçue a été intégralement réinvestie dans l'acquisi-

Tenant compte de ces opérations de refinancement et renforcement du portefeuille d'instruments dérivés, le taux de financement de la Société s'établit à 2,22 % au 30/09/2024.



# de gouvernance

Gouvernance d'entreprise  
Structure de gestion de la Société

34

35



20  
20

Ascencio Management SA



Structure de

CONSEIL D'ADMINISTRATION

DIRIGEANTS EFFECTIFS

COMPLIANCE OFFICER

Gouvernance d'entreprise

Ascencio SA succursale

Ascencio Iberia SAU

• SCI Saint Aunès Retail Parc

• SCI Cannet Jourdan

Ascencio SA

(France - Statut SIIC)

(Espagne - Statut SOCIMI)

Filles de la succursale française - statut SIIC

• SCI Echirolles Grugliasco

• SCI du Rond Point



- Arrête les orientations stratégiques de la Société
  - Sous la surveillance du conseil d'administration, veillent au respect de la structure de gestion, du contrôle interne, de l'audit
  - Veille au respect du code de conduite, conflits d'intérêts, respect des valeurs d'entreprise, abus et manipulation

## Structure de l'actionnariat

Carl, Eric et John Mestdagh  
et sociétés contrôlées      10 %      684.578

Les actionnaires  
Carl, Eric et John Mestdagh

L'administrateur  
Eric Mestdagh



**Les actionnaires**

statutaire unique est la société anonyme

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

## MISSION ESG

Dans le cadre des missions décrites ci-dessus, le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique s'est réuni à plusieurs reprises au cours de l'exercice écoulé sur différentes périodes.



## FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

NOM	QUALITÉ	INDÉPENDANT	DÉBUT DU MANDAT	FIN DU MANDAT
	Président du conseil d'administration			

1. En personne physique ou via la SRL CAI.

## LES ADMINISTRATEURS



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

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

Le comité de nomination et de rémunération est parvenu à une décision unanime que la collaboration actuelle entre les deux



1. Via la SRL CAI.

**CARL MESTDAGH**  
Président du conseil



**SERGE FAUTRÉ**  
Vice-Président, non exécutif



**VINCENT H. QUERTON**  
Administrateur-délégué, exécutif





**LAURENCE DEKLERCK**  
Administrateur non exécutif, indépendant



**PATRICK TACQ**  
Administrateur non exécutif, indépendant



**STÉPHANIE BONIFACE**  
Administrateur non exécutif, indépendant



**ALEXANDRA LEUNEN**  
Administrateur non exécutif, indépendant



**GÉRARD LAVINAY**





OLIVIER BEGUIN

**JEAN-LOUIS WATRICE**  
**Administrateur non exécutif, indépendant,**  
**Président du comité d'audit**

**Administrateur non exécutif, indépendant**  
Chemin de Saint Zacharie 236

**Administrateur non exécutif**  
Equilis Europe SA

**MISSION ESG**

## Les comités

La mission du comité d'audit en matière ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et de reporting financier.

### LE COMITÉ DE NOMINATION

- mener, sous la direction de son Président, le processus de recrutement et de nomination des membres du conseil d'administration et des directeurs généraux
- faire des propositions au conseil d'administration

## ET DE RÉMUNÉRATION

Le comité de nomination et de rémunération est composé de trois

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

mination et l'évaluation des objectifs de performance, la rémunération individuelle des administrateurs et de la direction du comité exécutif ;

1981. Laurence Deklerck est en outre protégée par un contrat d'assurance-vie avec Henri Schroder Bank and Trust Company. Il est obtenu une maîtrise en administration, et des

Le comité de nomination et de rémunération a notamment, au

Le comité d'investissement exerce sa mission sous la surveillance

Les membres du comité exécutif travaillent en étroite

cours de l'exercice écoulé :

- évalué les objectifs de performance et les critères d'attribution

et sous la responsabilité du conseil d'administration.

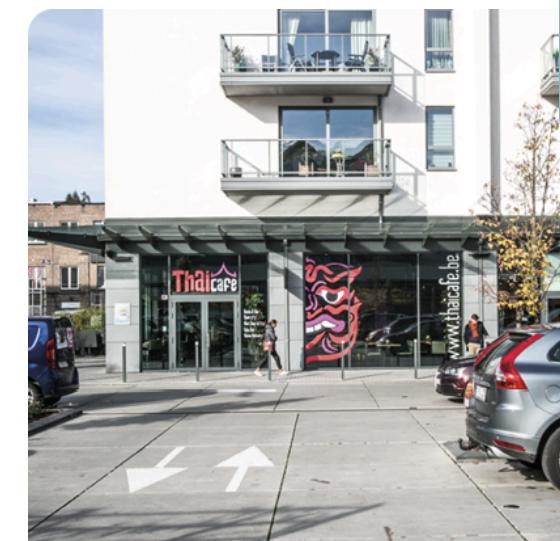
Le comité d'investissement exerce sa mission dans le strict res-

et de manière collégiale. Leurs décisions sont prises par la majorité des voix. Les membres du comité exécutif se réunissent régulièrement lorsque nécessaire. Ils préparent les dossiers à

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

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

## LES DIRIGEANTS EFFECTIFS



3. Pour la SRL Philippe Scheirlinckx.  
4. Pour la BV Beryllium.

Philippe Scheirlinckx a rejoint Ascencio en 2017.

Bernard a rejoint Ascencio en 2022.

Conformément à la loi SIR, la direction effective de la confiée pour une durée indéterminée à trois dirigeants d'Ingenierie du Bâtiment et de l'Aménagement de la ville d'Asencio a décidé que chaque comité

## Politique de diversité



# Rapport de rémunération

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

### PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONTRATS

La Société n'a pas conclu de contrat avec les membres du conseil

De plus, le Chief Executive Officer n'est pas présent le comité de nomination et de rémunération statue sur sa

**Rémunération variable à court terme  
du Chief Executive Officer****Critères****Critère corporate**

Résultat net courant par action (EPRA Earnings)

**Méthode d'évaluation**

Critères financiers à comparer par rapport au marché



\* À périmètre constant.

## Rémunération variable à moyen terme

Rémunération variable à moyen terme cible  
Critères

**Les frais divers et avantages en toute nature :** Ascencio prend en charge les frais opérationnels raisonnablement exposés par le Chief Executive Officer dans l'exécution de ses missions, sur pré-

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU CONTRAT

Les droits et obligations liés à la fonction de Chief Ex

### Mise en œuvre de la

**Méthode d'évaluation**  
Critères qualitatifs,  
financiers et quantitatifs

En application des principes qui précèdent et sur proposition du

Les critères non financiers peuvent varier d'année en année en

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONTRA

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

fonction des priorités et couvrent typiquement des domaines qui peuvent être catégorisés comme projets d'efficacité, de leadership

## AVEC LES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Les autres membres du comité exécutif sont rémunérés



## **AUTRES RÈGLES LIÉES À LA RÉMUNÉRATION VARIABLE**

## PAIEMENT DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE

Si le contrat est résilié de part ou d'autre, les membre

## DU CEO ET DES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

L'article 7 :91, alinéa 2, du Code des Sociétés et Associations prévoit un régime spécifique concernant le paiement différé de la

exécutif continueront à avoir droit à la rémunération mais non encore versée (court et moyen terme).

### CONTRIBUTION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

indépendant des administrateurs non exécutifs, Ascencio est

DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE RÉCUPÉRATION "C"

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

d'avis que l'octroi (d'une partie) de la rémunération en actions ne contribuerait pas nécessairement à l'objectif du Code 2020 de faire agir de tels administrateurs dans la perspective d'un actionnaire

**Le Code 2020 - principe 7.12** préconise d'inclure des mettant à la Société de recouvrer des émoluments var

**Rapport de rémunération  
sur l'exercice 2023-2024**



## RÉMUNÉRATION DU COMITÉ EXÉCUTIF – PERFORMANCE 2023/2024

## RÉMUNÉRATION VARIABLE À MOYEN TERME

(en EUR)

Rémunération *	Rémunération variable **	Assurance groupe	Avantages en nature	R
----------------	--------------------------	------------------	---------------------	---

- \* Comprend rémunération brute et frais forfaitaires.  
 \*\* Comprend bonus et CCT90.

## VARIATION ANNUELLE DE LA RÉMUNÉRATION GLOBALE

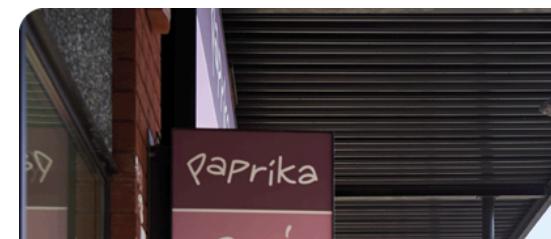
## Règlement

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

**IV. MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS (ARTICLES 7:96 ET 7:97)**

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

Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans un conflit de fonctions, Ascencio SA a décidé d'adopter une procédure calquée en grande partie sur celle prévue



## COMPLIANCE OFFICER

Contrôle interne

POLITIQUE D'INTÉGRITÉ

CONFLITS D'INTÉRÊTS



GB

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

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

Ascencio veille à ce que toute personne travaillant dans le sein agisse conformément à la déontologie et aux principes

RÈGLES PRÉVENTIVES

## INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

INITIÉ

## DES ABUS DE MARCHÉ

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

Une information privilégiée est une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou

Toute personne qui dispose d'une information privilégiée

### LISTE D'INITIÉS

### PÉRIODES FERMÉES ET D'INTERDICTION

### RISK MANAGER

Le compliance officer établit et tient à jour une liste de toutes les personnes qui ont un accès à l'information privilégiée. Cette liste

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

Outre les interdictions visées ci-dessus, les dirigeants ne peuvent effectuer d'opérations sur instruments financiers, ni pour leur

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

Le processus de gestion des risques doit permettre l'identification

## ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR

6. Les accords entre actionnaires, qui sont connus

et l'appréhension des aléas positifs ou négatifs des facteurs qui affectent les activités ou la stratégie de la Société.

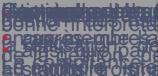
## UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION (OPA)

et peuvent entraîner des restrictions au transfert de

Ainsi conformément à l'article 8 des statuts d'Ascencio SA, l'administrateur statutaire unique est autorisé à augmenter le capital

Le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur au montant cumulé

10. Tous les accords entre l'émetteur et les membres d'administration ou son personnel, qui prévoient des



Rémunération  
sur base équiv

## d. Rapport

Marché immobilier  
du retail



t immédiatement appliquer la procédure

10 %

• aux responsabilités  
de l'entreprise  
EXPO italiane - Accès

B. ACTIVITÉS  
F. EPRA

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

Performance  
Juste valeur de

03 RAPPORT DE GESTION



70



## Table des matières

Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Belgique.....	3
Contexte économique.....	3
Marché du retail – Prise en location – Take-up.....	3
Vacance locative .....	5
Valeurs locatives.....	5
E-commerce en Belgique .....	6
Marché de l'investissement et perspectives .....	6
Rendements primés.....	8
Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - Espagne.....	10
Contexte économique.....	10
Marché de l'occupation – Centre commerciaux et parcs de vente au détail .....	11
Marché de l'occupation – Rue commerçante.....	12

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

G. FINANCIER  
I. CONCLUSION

l'application de la réglementation européenne  
dans les domaines de l'assurance et la méthodologie  
des investissements immobiliers est considérée et comparée.  
Comment y est discuté, ce point fait l'objet d'un

informations sur les règles préventives et  
litiges d'intérêts, nous nous référerons aux détails  
la section y consacrée dans le présent rap

0 %

des sociétés an-

Résultat EPR  
Dividende br

C. DÉCLARATION DE GOUVE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPIRA

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

03 RAPPORT  
DE GESTION

Stock des centres commerciaux.....	13
E-Commerce.....	14
Marché de l'investissement.....	16
<b>Commentaire sur le marché retail au T2 2024 - France .....</b>	<b>21</b>
Contexte économique.....	21
<b>Marché du retail – Prise en location – Take-up .....</b>	<b>22</b>
Impact de l'inflation et performances du commerce de détail .....	22
Évolution des formats de distribution et comportement des consommateurs .....	22
Fréquentation des centres-villes et perspectives pour 2024 .....	22
Dynamique des centres commerciaux en 2024 .....	23
Perspectives d'ouverture pour 2024 : centres commerciaux et parcs d'activités .....	24
<b>E-commerce en France.....</b>	<b>25</b>
<b>Marché de l'investissement et perspectives.....</b>	<b>26</b>

adage porté à Vincent de Gourville et Astem  
vraie passion des hommes et des femmes qui  
exalte les personnes n'asseyant pas  
dans un fauteuil, mais assise sur une chaise  
pour le conseil et l'administration constat

## ON DU DÉLIT D'INITIÉ

7 %

5 %

2

71



## Contexte économique

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

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

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

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

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

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

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

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

3

investissements "commissariés" et "non-commissariés".  
Le terme "commissarié" désigne les investissements réalisés par les administrateurs ou gérants de la Société, tandis que "non-commissarié" désigne les investissements réalisés par les actionnaires ou les tiers extérieurs.

des organes de la Société et du personnel de la Société dans la gestion de la Société, à l'exception de réaliser des transactions avec des tiers extérieurs.

PARTNERS  
BESPOKE  
STRATEGIC  
POLITICAL

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

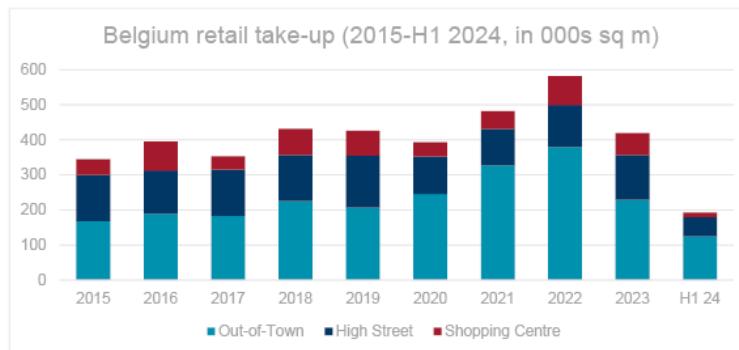
D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES



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

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

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



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

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

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

concerne les règles applicables à la modification ou à la suppression de la disposition de la législation SIR, tout prochainement. Il existe une question de savoir si Ascencio SA soit la société ou les statuts doivent préalablement être soumis

Ascencio doivent le déclarer au préalable au . Il leur est strictement interdit d'acheter



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

#### Vacance locative

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

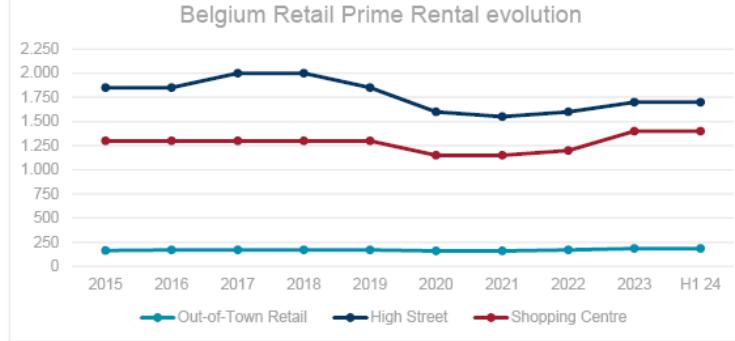
Le nombre d'immeubles vides est passé de 11,3% au début de 2023 à 10,4% à la fin de l'année. En termes de surfaces, la disponibilité a baissé de 9,2% à 8,4%. Cette forte baisse n'est toutefois pas due au fait qu'il y aurait moins de retailers actifs, au contraire. Environ 3.000 immeubles ont reçu une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

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

#### Valeurs locatives

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

des actions pendant les périodes fermées. Il est interdit de communiquer cette information - y compris les membres de leur famille.



5

74

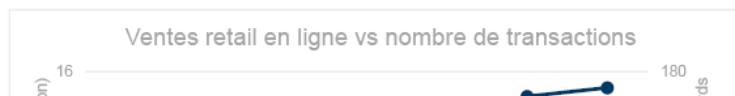


### E-commerce en Belgique

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

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

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



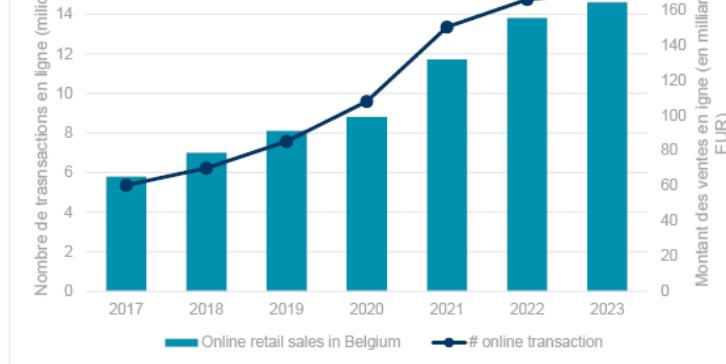
ment de général de la Société ("la Marche")  
ns des organes administratifs ou émissaires  
par exemple, parmi eux l'administrateur  
et l'auditeur, ou la fraction de son patrimonial  
opposé à celui d'Ascencio

## 03 RAPPORT DE GESTION

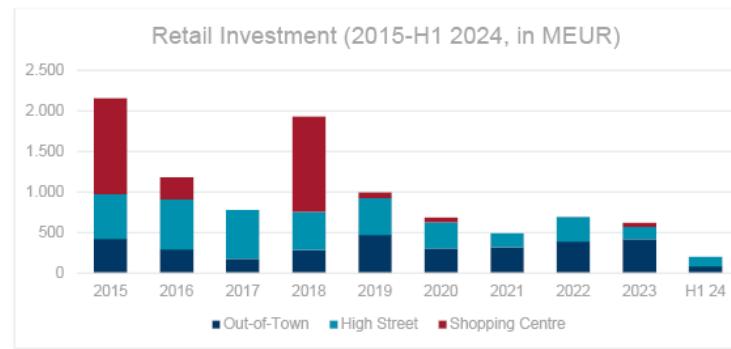
A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

Généralité  
émissions de la S.A.  
26. Si derni  
ception des cor



### Marché de l'investissement et perspectives



6

75



## 03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

Capital et résultats  
des sociétés majeures  
FSMA susmentionnées  
au cours de ses

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

### Top deals invest 2023 (sélection)

Asset	Catégorie	Valeur (estimée)	Acheteur
Mitiska Portfolio	Out-of-town	194 MEUR	Partners Group
Shopping Pajot	Out-of-town	40 MEUR	Privé
Oh Green Portfolio	Out-of-town	35 MEUR	SERRIS REIM
Meir 61-63	High Streets	15 MEUR	FICO
Rue Neuve 39-43	High Streets	13 MEUR	Sontag
Grand Bazar	Shopping Centre	65 MEUR	AXA IM

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

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

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

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

7

le statutaire d'augmenter le capital en application de l'article 98 et suivants du Code des Sociétés et de l'application de l'impact potentiel de chaque risque.

du montant  
Au cours de l'ex-  
porté **i** des aujour-  
d'hui le pre

financier, opérationnel, légal, réputation  
de gravité à 4 niveaux par le management  
de personnes clés de l'organisation ;

**A. CHIFFRES CLÉS**  
**E. APPORT ESG**

**B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE**  
**F. EPRA**

**C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE**  
**G. ASCENCIO EN BOURSE**

**D. RAPPORT IMMOBILIER**  
**H. PERSPECTIVES**



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

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

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

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

#### Rendements primés

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

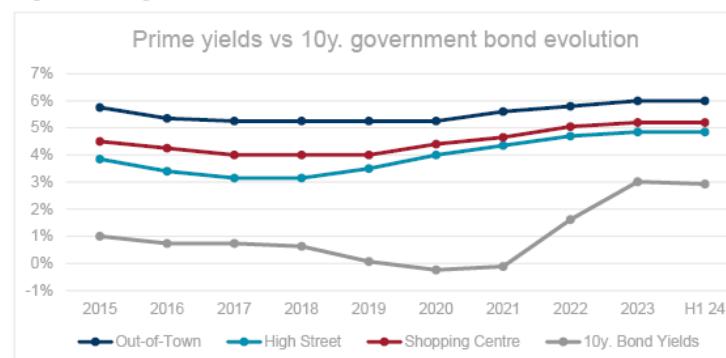
En se tournant vers le secteur du commerce de détail, les rendements prime ont maintenu leur stabilité pendant douze mois consécutifs. Dans le segment des High Streets, le rendement est de 4,85%, représentant une augmentation notable de 170 points de base par rapport au pic du marché. Pendant ce temps,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

ainsi que sur la  
gestion sans possi-

ation de l'appétit pour chaque risque p-  
ration ;



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



Le rapport d'audit de la  
qui en a fait rapport  
III. toute rap



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

#### Contexte économique

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

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

ation du niveau de maîtrise des risques (s de contrôle, existence d'un historique de

## 03 RAPPORT DE GESTION

D. RAPPORT  
H. PERSPECTIVE

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

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

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

Household savings rate - Spain vs Eurozone (%)



Source: Eurostat. Most recent data published in Q1 2024

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

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

10

79

## 03 RAPPORT DE GESTION

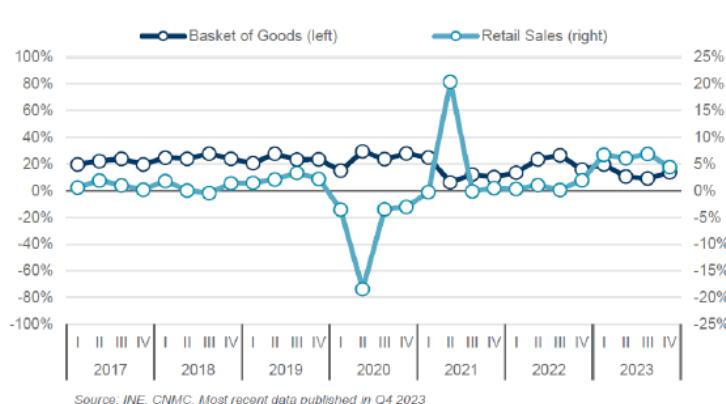
A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE  
D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **Marché de l'occupation – Rue commerçante**

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

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

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

Environ 53 % du nombre total de transactions au cours du premier semestre 2024 concernaient des surfaces allant jusqu'à 300 m<sup>2</sup>.

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

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



#### PRIME RENT (€/sq m/month)



#### C&W Sales/Footfall in Shopping Centres





### Stock des centres commerciaux

La plupart des centres commerciaux espagnols sont considérés comme grands (40 000 – 80 000 m<sup>2</sup>), avec quelques-uns classés comme très grands (+80 000 m<sup>2</sup>) et sont donc devenus dominants dans leurs zones de chalandise.

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

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

13

82



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

Les nouveaux projets sont également importants pour évaluer la vitalité du secteur. Au cours des trois prochaines années, 42 nouveaux projets sont prévus, dont 34 seront des parcs commerciaux, totalisant plus de 722 000 mètres carrés, ainsi que deux très grands centres commerciaux, un grand centre commercial, deux de taille moyenne et trois petits, qui ajouteraient ensemble plus de 100 000 mètres carrés de nouvelle GLA.

## 03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIERS  
H. PERSPECTIVES

### E-Commerce

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

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

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

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

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

14

83



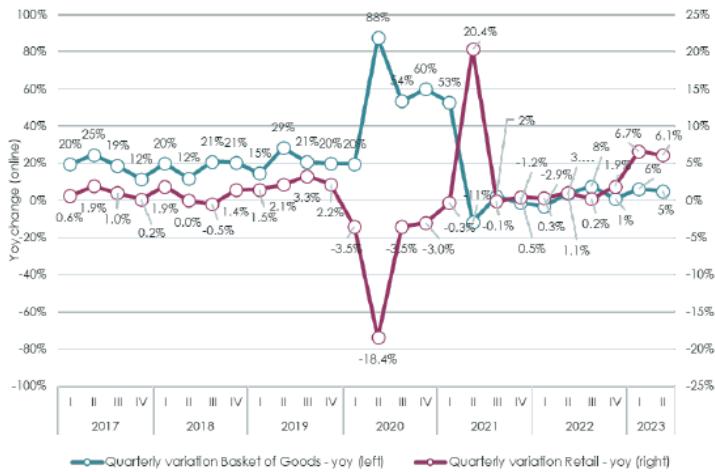
### D. RAPPORT IMMOBILIER H. PERSPECTIVES

### C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE G. ASCENCIO EN BOURSE

### B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE F. EPRA

### A. CHIFFRES CLÉS E. RAPPORT ESG

### 3 RAPPORT

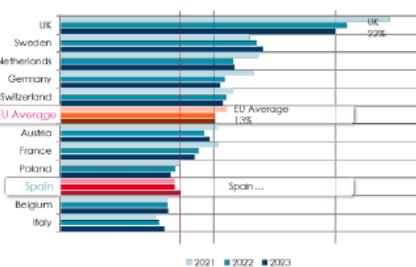


*Green axis makes reference to Online retail trade whereas blue axis shows physical store sales  
Source: CNMCDATA, 2023 [Takes into consideration all (online & physical) transactions taken place in a given quarter]*

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

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

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

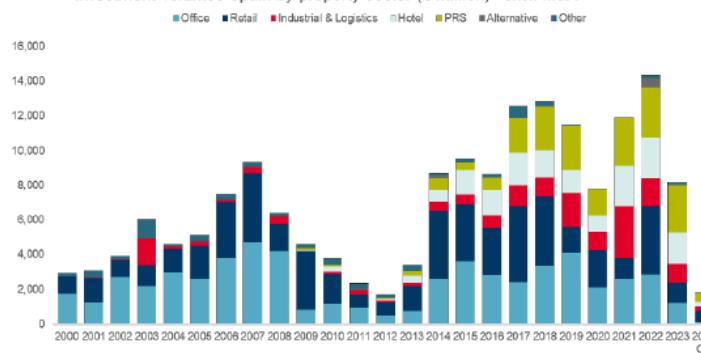




### Marché de l'investissement

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

Investment volumes Spain by property sector (€ million) - excl. M&A



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

Les allocations de capital à l'immobilier restent élevées avec un appétit particulièrement fort pour les opportunités d'achat considérées comme de bonnes positions à long terme, à condition que les



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

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

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

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

#### Retail investment volume (Excl M&A)

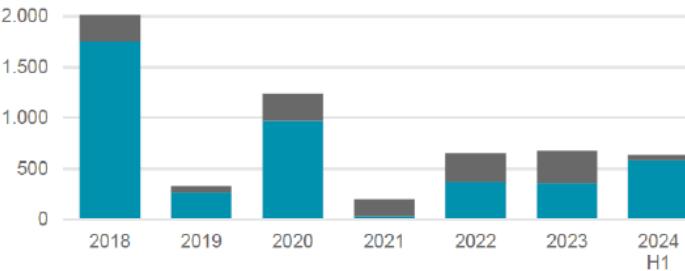


## 03 RAPPORT DE GESTION

C. DÉCLARATION DE GO  
G. ASCENSO EN BOURSE

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG



Source: Cushman & Wakefield Research & Insight

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

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

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

17

86

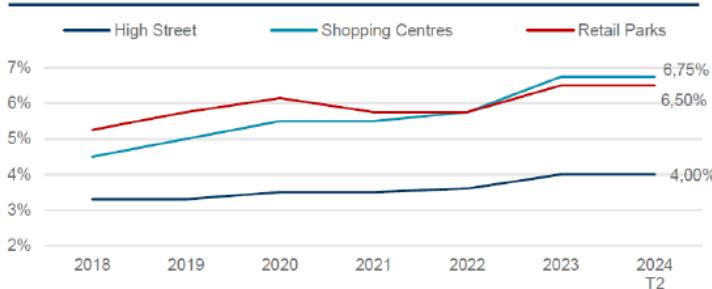


vente au détail plus large. Il y a un nombre croissant d'investisseurs recherchant soit de petits parcs de vente au détail urbains de commodité (avec une bonne ancre de supermarché) soit des projets dominants en périphérie de ville. Le fait que le format de vente des entrepôts de vente au détail soit

## 03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
D. RAPPORT IMMOBILIER  
E. RAPPORT ESG  
F. EPRA  
G. ASCENCE EN BOURSE  
H. PERSPECTIVES

### Trend in Prime Retail Yields (%)



Source: Cushman & Wakefield Research & insight

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

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

18



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

SHOPPING CENTRE/DATE	GLA	VENDOR	PURCHASER	CLASSIFICATION	APROX. PRICE €
CC Salera, Castellón (Dec23)	68,752 m <sup>2</sup>	DWS	Lighthouse Properties	Regional Shopping Centre	€171 Mn
Planetocio, Villalba (Madrid) (Nov23)	19,222 m <sup>2</sup>	Azora	AEW	Neighborhood Leisure Centre	€16 Mn
Nasas Nigran, Nigrán (Vigo) (Oct23)	27,382 m <sup>2</sup>	Lopez Real 21	Unknown	Sub Regional Retail Park	€ -- Mn
Outlet ECI El Faro, Badajoz (Sep23)	20,112 m <sup>2</sup>	ECI	Castellana Properties SOCIMI	Unit within a Prime Shopping Center	€ -- Mn
Parque Comercial Las Cañas, Logroño (La Rioja) (Jul23)	45,000 m <sup>2</sup>	Private Investor	Mosaqui Capital	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ -- Mn
Vistahermosa RP, Alicante Rivas Futura RP, Madrid (Jul23)	33,763 m <sup>2</sup> 36,447 m <sup>2</sup>	LAR España	AEW	Sub Regional Retail Parks	€129Mn C&W advised vendor
El Osito, L'Eliana (Valencia) (May23)	20,332m <sup>2</sup>	Private Investor	Iroko Zen	Sub Regional Retail Park	€26.8 Mn C&W advised buyer
ECI Marineda City, La Coruña (Apr23)	45,000m <sup>2</sup>	ECI	Merlin Properties	Department Store within a Prime Shopping Center	€ -- Mn
Bonaire y Vilamarina, (Valencia) / Viladecans, (Barcelona) (Apr23)	46,846m <sup>2</sup>	MERLIN Properties	Indotek	Factory and Sub Regional Shopping Centre	€22 Mn
Viapark Retail Park, Roquetas de Mar, (Almería) (Mar23)	16,300m <sup>2</sup>	Colonial	Private Investor	Sub Regional Retail Park	€ Mn (Confidential) C&W advised vendor
Quademillos Retail Park, Alcalá de Henares (Madrid) (Feb23)	30,000m <sup>2</sup>	Private investor	Proudreed Spain and BPN Capital Partners	Sub Regional Retail Park	€26 Mn C&W advised vendor
Portfolio of 4 shopping malls, Málaga / Algeciras (Feb23)	24,600m <sup>2</sup>	Carmila	Family Office	Secondary SC adjoining Carrefour Hypermarkets	€75 Mn



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

SHOPPING CENTRE/DATE	GLA	VENDOR	PURCHASER	CLASSIFICATION	APROX. PRICE €
Espacio León (León) (Aug24)	37,000 m <sup>2</sup>	Blackstone	Indotek	Sub Regional Shopping Centers	€ 45 Mn
La Loma (Jaén) (Aug24)	28,000 m <sup>2</sup>	Klepierre	Onix Capital Partners	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ 15 Mn Est.
Parque Vista Alegre (Zamora) (Jun24)	16,000 m <sup>2</sup>	UBS (D) Core Opportunities Europe	Proudreed Spain and BN Inversora	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ 20 Mn
CC La Fuensanta (Jun24)	8,700 m <sup>2</sup>	Gestión de Activos Castellana 40	Lopez Real 21	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ -- Mn N/A
Moraleja Green (Madrid) (Jun24)	30,200 m <sup>2</sup>	Kennedy Wilson	Rivoli AM (Banco Santander)	Secondary / Sub Regional Shopping Centers	€ 63 Mn
Parque Comercial Mejostilla (Cáceres) (Jun24)	7,300 m <sup>2</sup>	Castellana Properties	Iroko Zen	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ 9 Mn TBC
Som Multiespai (Barcelona), Zubiaute (Bilbao), Ruta de la Plata (Cáceres) (May24)	35,000 m <sup>2</sup> 22,000 m <sup>2</sup> 18,000 m <sup>2</sup>	ASG	Private Investor	Secondary / Sub Regional Shopping Centre	€ 140 Mn
Odeón (Narón), Alzamora (Alcoy), El mirador de Cuenca (Cuenca) (Mar24)	25,000 m <sup>2</sup> 16,000 m <sup>2</sup> 16,400 m <sup>2</sup>	Eurofund + Patron Cojab		Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ 70 Mn
H2O, Rivas (Madrid) (Mar24)	51,600 m <sup>2</sup>	Alpha Real Capital / CBRE GI	Lighthouse Properties	Sub Regional Shopping / Leisure Centre	€ 121 Mn
Islazul (Madrid)	90,000 m <sup>2</sup>	Nuveen	Henderson Park /	Sub Regional Shopping	€ Mn (Confidential)

(Mar24)		Eurofund	Centre	C&W advised vendor
Equinoccio, Majadahonda (Madrid)	34,685 m <sup>2</sup>	Unibail-Rodamco-Westfield	Atílan	Sub Regional Retail Park / Leisure Centre € Mn (Confidential)
(Feb24)				C&W advised vendor

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

20

89



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

#### Contexte économique

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

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

Les prévisions à fin 2024 visaient une croissance annuelle « optimiste » aux alentours de 1% globalement en ligne avec celle de 2023. Néanmoins, le flou qui entoure les résultats

## 03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENDIC EN BOURSE

11, et malgré l'absence de victoire pour le candidat socialiste, il sera qui entamera les législatives ne devrait pas se lever de sitôt et pourrait bouleverser la donne dans les mois qui viennent.

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

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

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

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

21

90



## 03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

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

#### IMPACT DE L'INFLATION ET PERFORMANCES DU COMMERCE DE DETAIL

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

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

#### ÉVOLUTION DES FORMATS DE DISTRIBUTION ET COMPORTEMENT DES CONSOMMATEURS

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

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

#### FREQUENTATION DES CENTRES-VILLES ET PERSPECTIVES POUR 2024

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

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

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

Marché	Loyer prime moyen (€/m² ZA)*	Tendance récente
Avenue des Champs-Elysées	15 500	Stable
Rue de Rivoli	3 300	Stable
Boulevard St Germain	4 500	Stable
Rue St Honoré	13 500	Stable
Rue des Francs-Bourgeois	6 000	Stable
Rue de la République Lyon	2 500	Stable
Rue St Ferreol Marseille	1 300	Stable
Rue Ste Catherine Bordeaux	2 500	Stable

#### DYNAMIQUE DES CENTRES COMMERCIAUX EN 2024

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



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

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

Marché	Loyer prime moyen (€/m <sup>2</sup> ) Tendance récente ZA)*
--------	---

Centres super régionaux 2 200 Stable

Centres régionaux 1,150 Stable

Grands centres 825 Stable

Petits centres 525 Stable

#### Périphérie

Boîtes	260	Stable
Retail parks nouvelle génération	470	Stable

## PERSPECTIVES D'OUVERTURE POUR 2024 : CENTRES COMMERCIAUX ET PARCS D'ACTIVITÉS

L'année 2024 devrait voir l'ouverture d'un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, incluant à la fois des centres commerciaux et des parcs d'activités, soit une baisse d'environ 10% par rapport aux prévisions initiales de l'année précédente. Avec environ 70 000 m<sup>2</sup> inaugurés au premier semestre, le taux d'ouverture final devrait avoisiner les 50% des surfaces projetées, en phase avec les moyennes observées ces dernières années.

Parmi les principales inaugurations de la première moitié de l'année, on peut citer la restructuration du CNIT à La Défense, qui s'étend désormais sur 37 000 m<sup>2</sup>, ajoutant des offres en restauration, services et, prochainement, loisirs, en complément du centre

24

93



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

En termes de développement, les parcs d'activités commerciales dominent avec 56% des surfaces à inaugurer en 2024, réparties sur une trentaine de sites. Parmi les créations notables, le centre commercial « Neyric » à proximité de Grenoble est attendu pour l'automne. Développé par APSYS, ce projet de 50 000 m<sup>2</sup> intègre une mixité d'activités autour des commerces, loisirs et restauration, offrant ainsi une réponse aux nouvelles tendances de consommation et aux enjeux de transformation territoriale.

En parallèle, l'État a étendu son programme de transformation des zones commerciales, avec désormais 90 sites concernés par la densification et la mixité des usages. Ce

### 03 RAPPORT DE GESTION

D. RAPPORT  
H. PERSO

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

programme devrait encourager davantage de restructurations dans les années à venir, renforçant ainsi le rôle de la rénovation dans l'évolution des formats commerciaux.

#### E-commerce en France

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

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

25

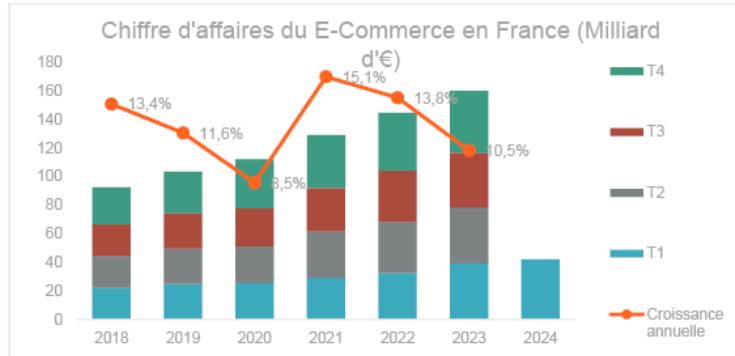
94



## 03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES



### Marché de l'investissement et perspectives

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

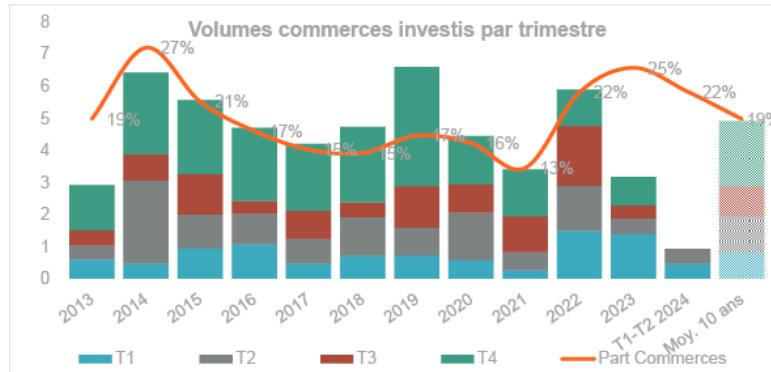
Le recul des opérations portant sur les grands volumes (>100M€) explique en partie cette contraction des investissements avec seulement 2 opérations de ce type sur le semestre. Après l'acquisition du centre commercial « O'Parinor » par KLÉPIERRE et SOFIDY au T1, une nouvelle opération mixte à dominante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

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

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



B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
D. RAPPORT IMMOBILIER  
E. CONSEILS  
F. EPHA  
G. ASCENCIO EN BOURSE  
H. PERSPECTIVES



#### Opérations significatives à l'investissement (S1 2024)

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



DOCKS DE SAINT OUEN

Centres Commerciaux

FREY

BANQUE DES  
TERRITOIRES

RP ARCAL OZ (ANNECY  
SEYNOD)

Retail-Park

BNP REIM

ALTAREA IM

O'PARINOR

Centres Commerciaux

HAMMERTON /  
PATRIZIA

SOFIDY (75%) /  
KLEPIERRE (25%)

## Portefeuille immobilier

Année de rénovation

Loyer

Taux

Loyer contractuel

Valeur loc.



### 03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

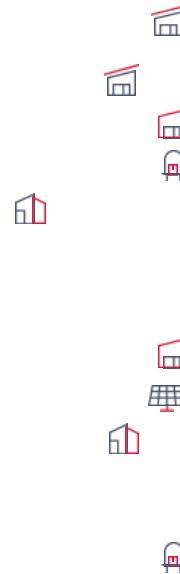
C. DÉCLAR.  
G. ASCENCIO

Sites*	Description	Année de construction	ou améliorations environnementales	Surface	contractuel (000 EUR)	d'occupation EPRA (%)	+ VLE sur inoccupés (000 EUR)	es
--------	-------------	-----------------------	------------------------------------	---------	-----------------------	-----------------------	-------------------------------	----

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



Année de	Année de rénovation	Loyer	Taux	Loyer contractuel	Valeur loc.
----------	---------------------	-------	------	-------------------	-------------



Sites*	Description	construction ou améliorations environnementales	Surface	contractuel (000 EUR)	d'occupation EPRA (%)	+ VLE sur inoccupés (000 EUR)	es
Chapelle-lez-Herlaimont (7160)	Stand alone						

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



ÉCLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXT UNITS EXIS

Année de	Année de rénovation	Loyer	Taux	Loyer contractuel	Valeur loc
----------	---------------------	-------	------	-------------------	------------



Sites*	Description	construction ou améliorations	Surface contractuel (000 EUR)	d'occupation EPRA (%)	+ VLE sur inoccupés (000 EUR)	es
Gembelax (50%) belges sont détenus par Ascencio SA, sauf un site détenu par la SRL Holdtub.		 ECLAIRAGE LED  RÉNOVATION TOITURE  RÉNOVATION FAÇADE  PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES  BORNES DE RECHARGE  RECONSTRUCTION				 EXT UNIT EXIST

Sites*	Description	Année de construction ou améliorations	Surface	Loyer contractuel	Taux d'occupation	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés	Valeur locatives
		    					
							
							

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

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



 ECLAIRAGE  
LED





RÉNOVATION  
TOITURE



RÉNOVATION  
FAÇADE



PANNEAUX  
PHOTOVOLTAÏQUES



The logo consists of a stylized blue and red graphic followed by the text "BORNES DE RECHARGE".



 RECONSTRUCTION



 EXT UNIT EXIST

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

## Sites\*

## Description

## Année de construction

## Année de rénovation ou améliorations

## Surface

## Loyer contractuel

## Taux d'occupation

## Loyer contractuel + VLE sur inoccupés

## Valeur loc es



ÉCLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXT UNI EXIS

## Sites\*

## Description

## Année de construction

## Année de rénovation ou améliorations environnementales

## Surface\*\*

## Loyer contractuel (000 EUR)

## Taux d'occupation EPRA (%)

## Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)

## Valeur locative

Le tableau ci-dessous présente les sites immobiliers gérés par la filiale française. Les sites sont classés par ville et par type de bâtiment.

\* Au 30/09/24, les sites français sont détenus par

des filiales à 100% ou par la succursale française



ÉCLAIRAGE



RÉNOVATION



RÉNOVATION



PANNEAUX



BORNES



RECONSTRUCTION



EXT.

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	Loyer contractuel + VLE sur inoccupés (000 EUR)	Valeur loc es
--------	-------------	-----------------------	--	-----------	-----------------------------	----------------------------	---	---------------

\* Au 30/09/24, les sites français sont détenus par



ÉCLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXT UNI

Sites*	Description	Année de construction	Année de rénovation ou améliorations environnementales	Surface**	Loyer contractuel (000 EUR)	Taux d'occupation EPRA (%)	+ Loyer contractuel sur locaux vacants (000 EUR)	Valeur locative
--------	-------------	-----------------------	--	-----------	-----------------------------	----------------------------	--	-----------------



\* Au 30/09/24, les sites français sont détenus par



ECLAIRAGE LED



RÉNOVATION TOITURE



RÉNOVATION FAÇADE



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



BORNES DE RECHARGE



RECONSTRUCTION



EXT. UNITS

#### Année de rénovation



#### Loyer

#### Taux

#### Loyer contractuel

#### Valeur locative

Sites*	Description	Année de construction	ou améliorations environnementales	Surface**	contractuel (000 EUR)	d'occupation EPRA (%)	+ VLE sur inoccupés (000 EUR)	es
--------	-------------	-----------------------	------------------------------------	-----------	-----------------------	-----------------------	-------------------------------	----

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



## IMMEUBLES COMMERCIAUX ESPAGNE

Sites*	Année de rénovation	Loyer	Taux	Loyer contractuel	Valeur locative

Sant Boi (08830, Barcelona)

Description	Année de construction	ou améliorations environnementales	Surface	contractuel (000 EUR)	d'occupation EPRA (%)	+ VLE sur inocupés (000 EUR)	estim. (
-------------	-----------------------	------------------------------------	---------	-----------------------	-----------------------	------------------------------	----------

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



## IMMEUBLES NON-COMMERCIAUX

Sites*	Année de	Année de rénovation	Loyer	Taux	Loyer contractuel	Valeur locati
--------	----------	---------------------	-------	------	-------------------	---------------



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

- Le retail park de Châtelaineau (BE). Les locataires principaux sont

La Société ne détient aucun ensemble immobilier

Hannut (4280)

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

Description	construction ou améliorations environnementales	Surface contractuel (000 EUR)	d'occupation EPRA (%)	+ VLE sur inoccupés (000 EUR)	estim.
Apparte-	 ECLAIRAGE LED  RÉNOVATION TOITURE  RÉNOVATION FAÇADE  PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES  BORNES DE RECHARGE  RECONSTRUCTION				

### VALEUR ASSURÉE

Valeur d'acquisition (000 EUR)	Valeur assurée (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	Rendement brut
--------------------------------	--------------------------	------------------------	----------------

Conformément à la législation SIR, la Société et ses filiales souscrivent pour l'ensemble de leurs immeubles à une couverture

la valeur de reconstruction à neuf des bâtiments, indexée chaque

## GESTION OPÉRATIONNELLE

La Société entend développer et péror son portefeuille immobilier

Le département Customer Services assure la gestion locative des

Les missions confiées consistent, selon les cas en :

En France, la rémunération des gestionnaires externes est en partie

## BAIL COMMERCIAL TYPE



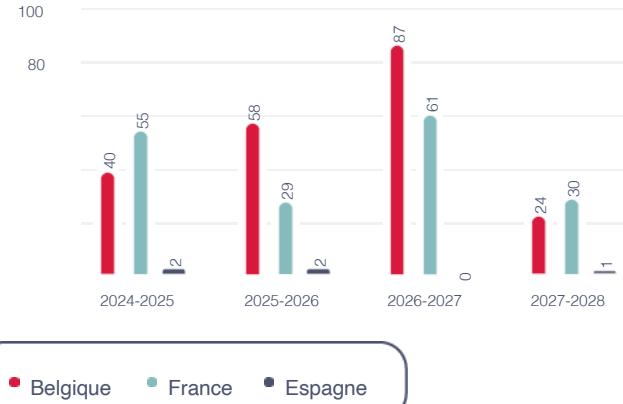
## VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée



● Belgique ● France ● Espagne

Nombre de contrats impactés par pays par les échéances et



	En nombre d'années		En nombre d'années
WALT Belgique :	8,98	WALB Belgique :	2,97
WALT France :	4,36	WALB France :	2,51

# Rapport des experts

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

Sur la  
arrondi  
2024 : nous confir-  
mobilier d'As-



Ardalan Azari MRICS



Greet Hex MRICS



Pieter Paepen MRICS



Valérie Parmentier



Tony Loughran MRICS

Partner  
Cushman & Wakefield



Paul Cooper

Head of Valuation Belux  
Jones Lang LaSalle



Béatrice Rousseau MRICS

Senior Director Valuation  
CBRE Belgium



Directrice  
Cushman & Wakefield

Partner - Head of Valuation  
Cushman & Wakefield

Director  
Jones Lang LaSalle

Directrice  
CBRE France








Partner  
Cushman & Wakefield  
Belgium

Directrice  
Cushman & Wakefield  
France

Head of Valuation Belux  
Jones Lang LaSalle  
Belgium

Director  
Jones Lang LaSalle  
France

Senior Director Valuation  
CBRE Belgium

Directrice  
CBRE France

Partner - Head of Valuation  
Cushman & Wakefield  
Spain

## e. Rapport

Consciente de l'importance d'intégrer toujours davantage les

Ascencio appliquera, dès le reporting de son exercice

### OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT



# ESG

enjeux en matière de durabilité dans sa stratégie d'entreprise, Ascencio a élaboré sa politique ESG autour de ses 3 piliers constitutifs : Social, Environnemental et Gouvernance.

\* En 2015, les Nations Unies ont défini des objectifs de développement durable en vue de communiquer

2025/2026, la nouvelle Directive sur le Reporting de Durabilité des Entreprises (CSRD) et se prépare à en



2.000.000

Certains de ces objectifs ont, dès l'élaboration de la stratégie



## Lutte contre la faim

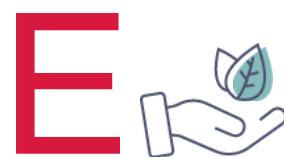
Éliminer la faim, assurer la sécurité



## Accès à la santé



## Accès à une éducation de qualité



• LABÉLISATION

STRATÉGIE  
ESG



• ÉVALUATION & FORMATION

### 03

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA



#### Recours aux énergies renouvelables

**10 CONSUMMATION RESPONSABLE** Consommation responsable en l'attention de la Société et ont été sélectionnés comme piliers du développement de sa stratégie ESG.

**13 MESURES ALIMENTAIRE** Lutte contre le changement climatique

alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture durable.

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

**E**



Volet



A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

RAPPORT  
DE GESTION

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA



A

- G**
- CONSULTATIONS
  - WORKSHOP & COLLABORATIVE OFFICE
  - STRUCTURE DE GOUVERNANCE & COMMUNICATION DES STANDARDS

• CONSULTATIONS

• WORKSHOP & COLLABORATIVE

OFFICE

• STRUCTURE DE GOUVERNANCE & COMMUNICATION DES STANDARDS

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

## environnemental

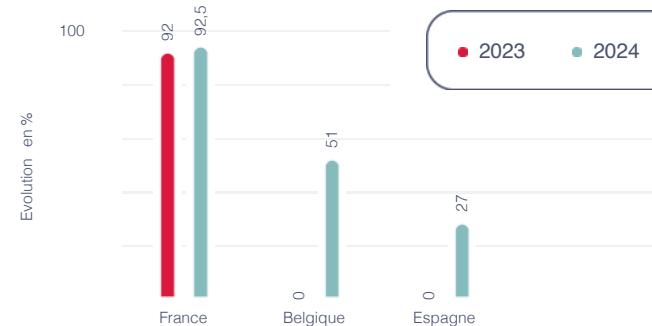


sur base des critères environnementaux, sociaux et

Au terme de l'exercice 2023/2024, 92,5 % des données ont été obtenues pour le portefeuille français et 51 % des données pour le

Ensemble, Ascencio et ses locataires retailers échangent quant aux

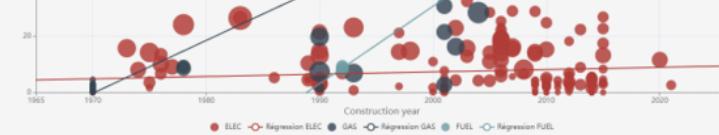
Par ailleurs, afin de suivre les consommations éner-



**Exemple de dashboard AISET illustrant la production de CO<sub>2</sub>**



portefeuille belge  
débuté pour le p  
27 %



ses immeubles, Ascencio a fait appel à la société FAP  
pllication dédiée AISET.

#### **4. OPTIMISATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

## 5. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

par les retailers d'Ascencio. Il s'agit d'un accord tripartite dans lequel Ascencio investit dans l'achat de panneaux photo.





## 6. BORNES DE RECHARGE

Ces partenariats ne requièrent pas d'investissement d'Ascencio sachant que l'ensemble des coûts d'insta



A

C

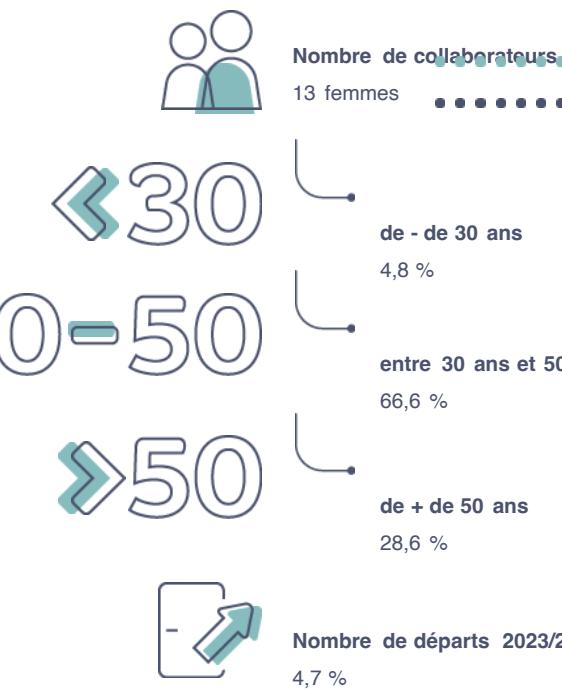
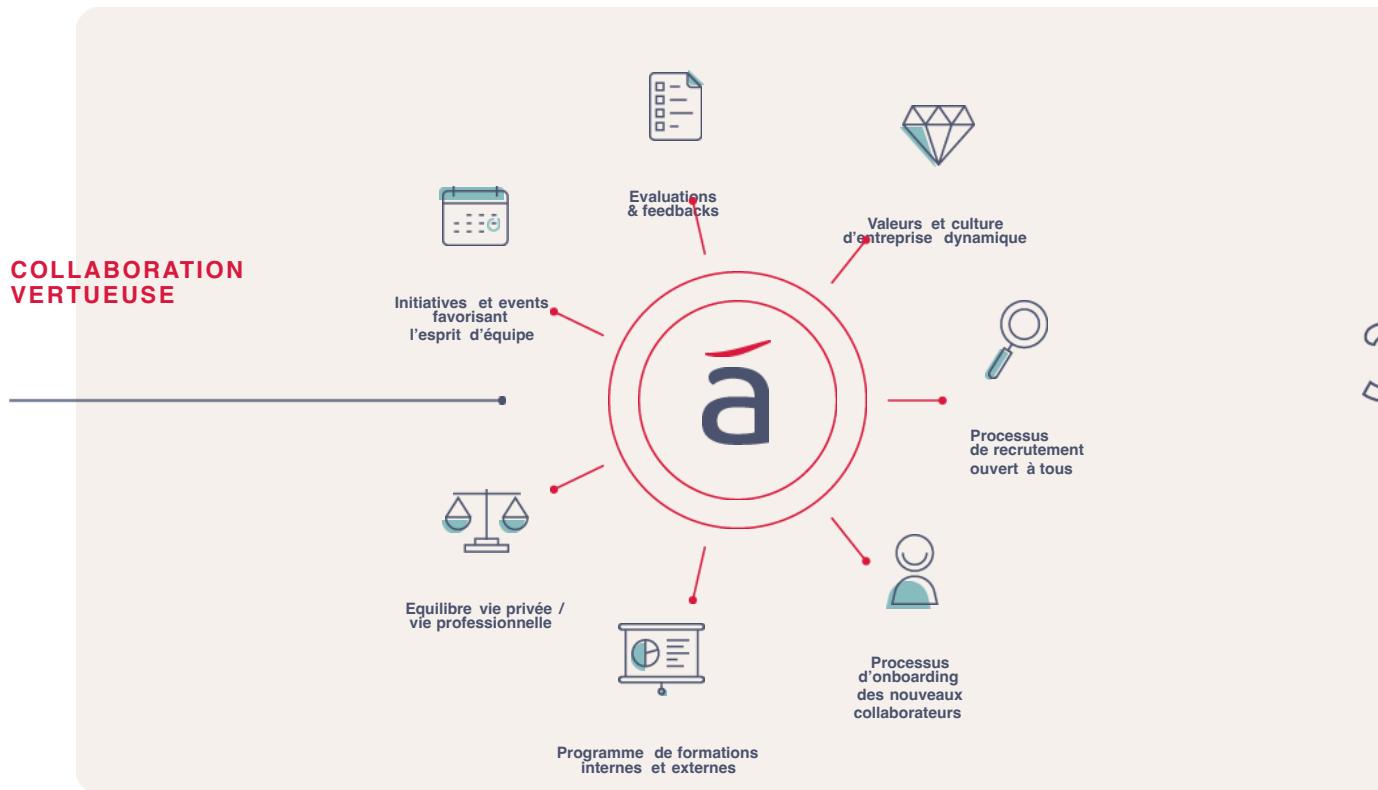
B

## S

Volet



## 1. ÉVALUATION &amp; FORMATION



# 03 RAPPORT

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES



Chaque collaborateur reçoit annuellement, de la part de son manager, une évaluation relative au travail fourni et aux compétences



# G



## 3. HOMEWORKING ET POSITIVE OFFICE



## 4. MOBILITÉ

Ascencio a adapté sa politique de





03

RAPPORT  
DE GESTION

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

C. DÉCLARATION DE  
G. ASCENCIO EN BC

JUIN 2024

Avec l'implémentation du nouvel

Cédric Biquet,  
CFO, IT & digitalisation

# Rapport sur le développement

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

03 RAPPORT DE GESTION

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

DE L'EXERCICE

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

Des règles strictes ont été établies quant aux données à inclure. Par exemple, les données concernant une période supérieure ou

commerciaux. Cette approche permettra de cibler pré efforts internes d'Ascencio en matière de développem

## ENVIRONNEMENT

Au niveau global





2023

2022

2023

**Global**

Plusieurs tendances notables se dégagent en ce qui concerne

2023

2022

2023





le portefeuille belge d'Ascencio :

- Une intensité énergétique plus faible : Au sein du portefeuille

Propriétaire majeure 012 848 870 707 010 388

## France

Observations relatives au portefeuille français

## Espagne

### Observations concernant le portefeuille espagnol

- Une intensité énergétique plus faible : Une rédu

## Performance énergétique au siège social d'Ascencio

Le siège social utilise de l'électricité provenant exclusivement de pompes à chaleur. Entre 2022 et 2023, on a enregistré une



## ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Dans le rapport, les émissions de gaz à effet de serre sont pré-

Ces valeurs tiennent compte du mix de production d'électricité

**Belgique**      177 kg CO<sub>2</sub>/MWh      185 kg CO<sub>2</sub>/MWh



Les sites belges affichent une baisse de 7 % des

## SERREDES ACTIFS COMMERCIAUX

Zone d'impact	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant		de CO <sub>2</sub> .
					2023	2022	2023	2022	

**France**

Zone d'impact	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Sous-catégorie	Valeur absolue		À périmètre constant		En termes de CO <sub>2</sub> des unités françaises, on observe des différences importantes.
					2023	2022	2023	2022	

**Espagne**Les observations sur les émissions de CO<sub>2</sub> des u**Zone**

gnoles sont révélatrices de plusieurs réalités :

## ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERREAU SIÈGE SOCIAL D'ASCENCIO

2023

2022

2023

2022

Le tableau ci-dessous présente les émissions de CO<sub>2</sub> liées uniquement au bâtiment

Comme indiqué précédemment, afin d'obtenir une vue d'ensemble des émissions associées au siège social.

**EAU**

Plusieurs conclusions peuvent être tirées des données fournies dans le tableau :

### ACTIFS COMMERCIAUX

	2023	2022	2023	2022
ACTIFS COMMERCIAUX	100	100	100	100

### SIÈGE SOCIAL

Optimisation de la consommation d'eau au siège de Gosselies (Belgique)



100





## DÉCHETS

À périmètre constant, la quantité totale de déchets générés sur le site a connu une réduction significative de 9 % (environ 230

Environ un tiers de tous les déchets sont incinérés ou mis en dé-

Matériaux

Valeur absolue

À périmètre

Concernant le taux de couverture, le périmètre d'unité est inclus dans le calcul lorsqu'au moins un

## ACTIFS COMMERCIAUX

2023

2022

2023

2022

2023

2022

2023

## SIÈGE SOCIAL

Gestion des déchets au siège de Gosselies (Belgique) ;

Ascencio a signé un accord avec RENEW! pour la gestion du carton

47% Ascencio + 1% RENEW! dans les émissions de CO<sub>2</sub> / 2021 : 0.00 0.07 0.00 0.07

## SOCIAL

### MIXITÉ DES COLLABORATEURS (5.1)

Genre	2022	2023	Delta 2022/2023
-------	------	------	-----------------

- Conseil d'administration : nombre de femmes et nombre d'hommes sur le total des administrateurs (à l'exclusion
- Tous les collaborateurs : toutes les personnes travaillant pour l'entreprise, hormis les cadres et la direc

## RATIO DE RÉMUNÉRATION HOMMES/FEMMES (5.2)

2022	2023	Delta 2022/2023
------	------	--------------------

- Conseil d'administration : la rémunération de base des administrateurs est la même pour les hommes et les femmes. Toutefois, le poste de président du conseil d'administration est occupé par
- Managers : aucun ratio ne peut être calculé, car il n'y a qu'une seule femme dans cette catégorie.



## FORMATION ET DÉVELOPPEMENT (5.3)

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Delta 2022/20213</b>
Femmes	4,58 heures	46,17 heures	+41,59 heures

- L'entreprise permet à son équipe d'assister à des séminaires et à des formations en fonction de ses besoins, des besoins de
- Le dénominateur est le nombre d'heures de formation par an divisé par le nombre de personnes employées par l'entreprise.

## ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE DES COLLABORATEURS (5.4)

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Delta 2022/2023</b>
Femmes	100,0 %	100,0 %	0,0 %

Chaque collaborateur reçoit un retour annuel de la part de son responsable qui évalue le travail effectué par rapport

base pour déterminer si une composante de rémunération variable doit être versée ou non et pour fixer les ob-

## ROTATION ET FIDÉLISATION DU PERSONNEL (5.5)

## ROTATION ET FIDÉLISATION DU PERSONNEL (5.6)

- Nouvelles recrues : Une personne a été engagée en octobre 2022 pour rejoindre la direction générale en tant que directeur (indépendant) Opérations et ESG, en remplacement d'un autre membre de la direction générale qui a repris un poste de salarié. L'arrivée de cette personne n'a

- Taux de blessure : pour l'ensemble des collaborateurs belges, le reporting est basé sur les données fournies par le secrétariat social, qui mentionne qu'il n'y a pas eu d'absence d'accidents du travail en 2023.

2022      2023      Delta  
2022/2023

2022      2023



## **ÉVALUATION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DANS LES PROPRIÉTÉS D'ASCENCIO (5.7)**

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
G. ASCENCIO EN BOURSE

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
F. EPRA

A. CHIFFRES CLÉS  
E. RAPPORT ESG

**RAPPORT  
DE GESTION**

**03**

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

E. ACTION DE GOUVERNANCE  
J. EN BOURSE



## **GOUVERNANCE**

**2022**

- des connaissances des normes, procédures et techni

## GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Composition de la plus haute instance de gouvernance

10

2023

10

tables et financières et de leur application au secteur

▪ Une connaissance approfondie du cadre juridique

\* Les compétences ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) sont des connaissances et/ou les compétences nécessaires pour évaluer, intégrer et communiquer sur l'impact environnemental, social et de gouvernance d'une entreprise.



# Rapport d'assurance limitée de l'EPRA en matière sur les recommandations indépendant en matière

## NOTRE INDÉPENDANCE

BDO applique la Norme internationale pour la gestion de la qualité,

## UTILISATION DU RAPPORT

## ET LE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ

Nos travaux ont consisté à s'enquérir, principalement auprès des

qui exige de la société qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou procédures relatives au respect des exigences éthiques, des

Le présent rapport est exclusivement adressé au conseil d'administration d'Ascencio SA conformément à la norme

\* Agissant pour le compte d'une entreprise.

## f. EPRA

L'EPRA ("European Public Real Estate Association") se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comp-



LE 15 OCTOBRE 2024, ASCENCIO A  
OBTENU LE "EPRA GOLD AWARD"



## EPRA Indicateurs de Performance

## EPRA Earnings

(000 EUR)

30/09/2023

### CONCLUSION ET LIMITATIONS INHERENTES



## EPRA Net Asset Value (NAV ) Metrics

**30/09/2024**

(000 EUR)

**30/09/2023**

(000 EUR)

## EPRA Net Initial Yield (NIY ) et EPRA Topped-up NIY

(000 EUR)

Belgique France Espagne **TOTAL**

(000 EUR)

Belgique France Espagne

1. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Prac-

tices et ne correspond pas aux "charges immobilières" telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

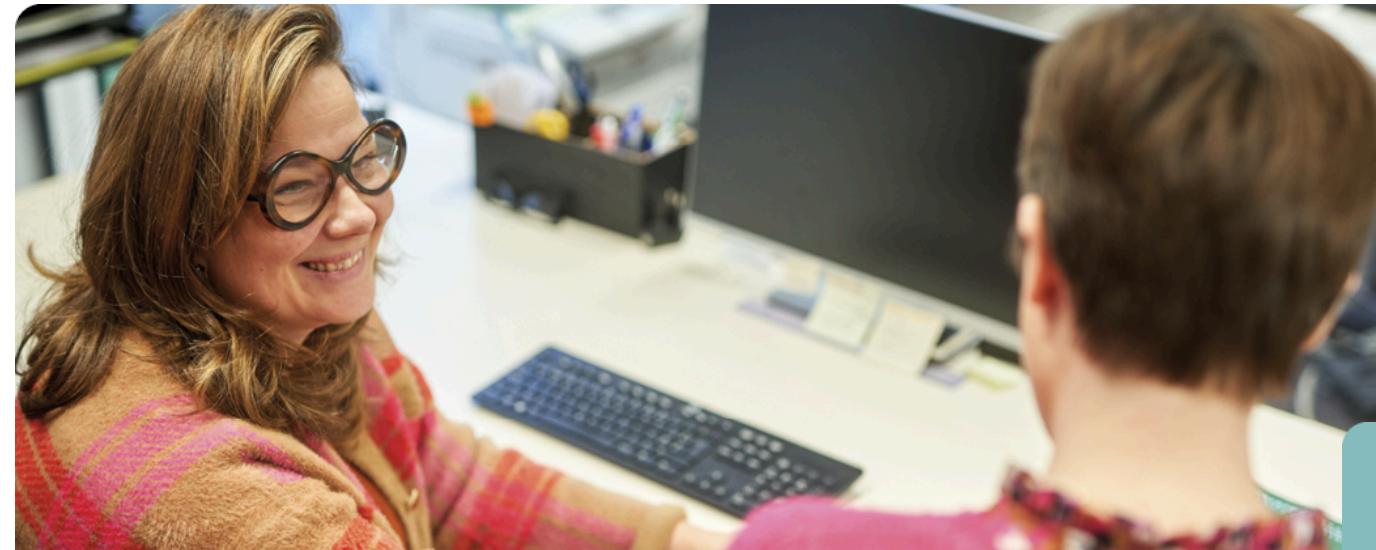
**EPRA**

## Vacancy Rate

(000 EUR)

	Belgique	France	Espagne	TOTAL
--	----------	--------	---------	-------

Cette légère hausse du taux de vacance est principale  
table aux éléments suivants :



## Immeubles en construction



## ou en développement

(000 EUR)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives	VLE à l'issue
-----------	-------------	-------------------	------------------------	-------------------	----------------------	--------------------	---------------

Au cours de l'exercice écoulé, deux projets ont été transférés dans la rubrique des projets de développement, à savoir le redéveloppe-

(000 EUR)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives	VLE à l'issue
-----------	-------------	-------------------	------------------------	-------------------	----------------------	--------------------	---------------

## EPRA

(000 EUR)	30/09/2023	Les dépenses de maintenance (entretiens, petites ré-
-----------	------------	--



## Cost Ratios

### DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS

-9.810

-8.895

effectuées dans les immeubles de placement sont résultat d'exploitation dès lors qu'elles ne sont pas sondages économiques pour les biens considérés.

## EPRA

(000 EUR)

30/09/2023

Les EPRA Capex reprennent les dépenses d'investissements (travaux de rénovation, de redéveloppement, ...) effectuées dans les immeubles de placement et qui sont portées à l'actif dès lors qu'elles sont créatrices de valeur et ac-



## EPRA

(000 EUR)

30/09/2023



## CAPEX

Investissements liés aux immeubles de placement

(1) Acquisitions

7.254

0

(000 EUR)



## LTV

Le calcul de l'EPRA LTV requiert que tous les actifs et passifs de "joint-ventures ", de "material associates " ou de

**À inclure :**

Emprunts auprès d'institutions bancaires	215.654	230.249
--	---------	---------

**g. Ascencio**

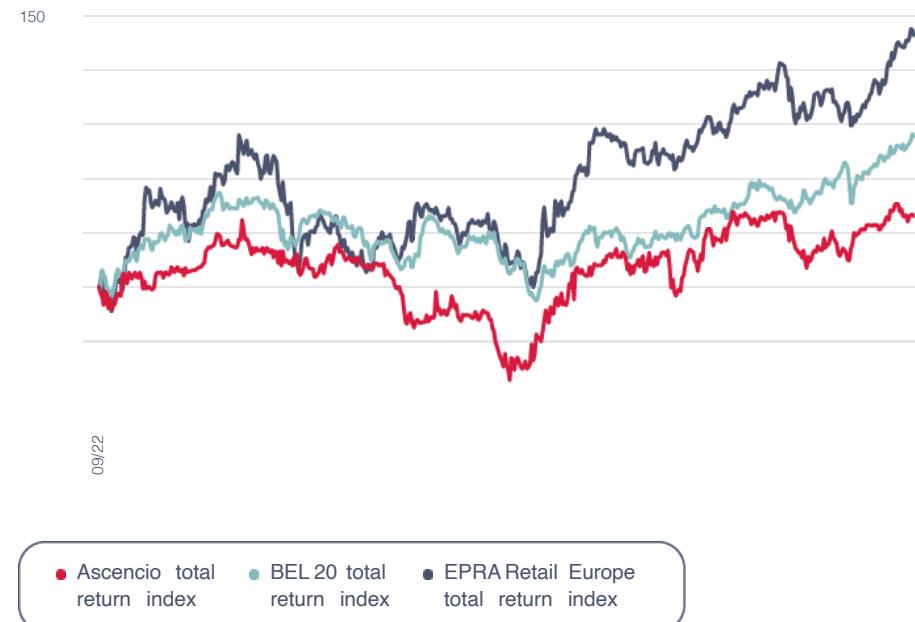
L'ACTION ASCENCIO (ASCE) EST COTÉE  
SUR EURONEXT BRUXELLES DEPUIS

**Chiffres-clés**

30/09/2023

30/09/2022

## Évolution du total return index d'Ascencio par rapport au total



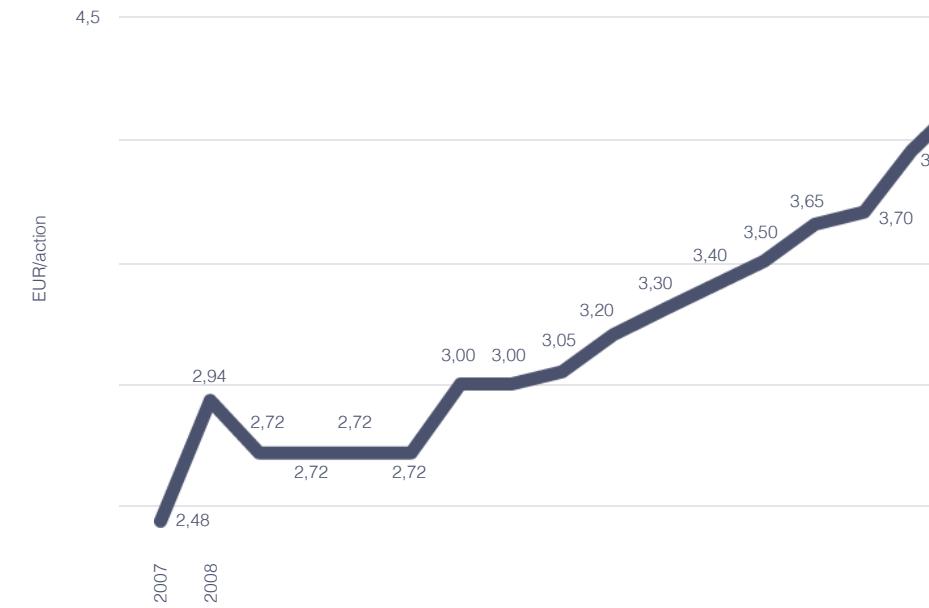
## Évolution du cours, des volumes





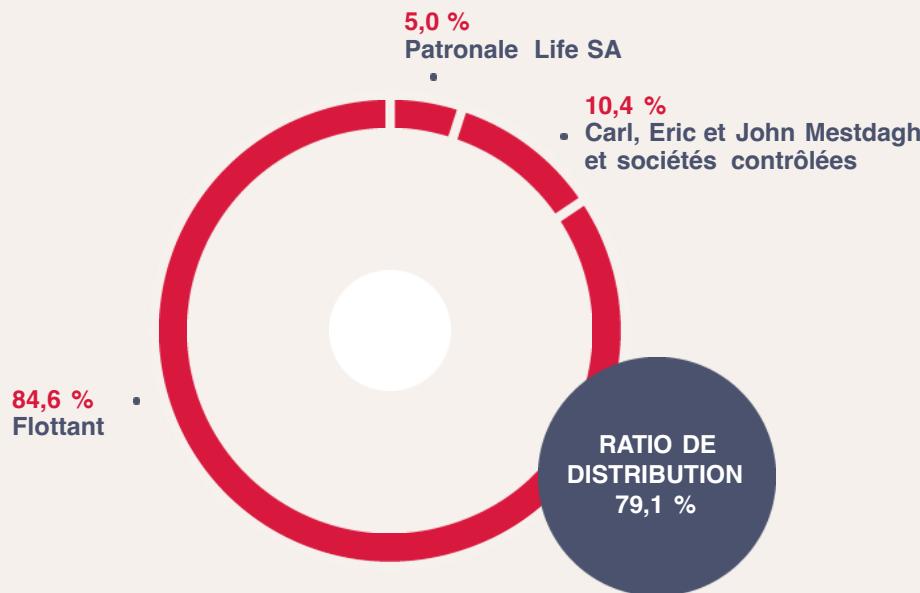
mations sélectionnées ; même organisation. Ces différences devraient diminuer au fil de l'année.

## Politique de dividende



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

## Actionnariat



## Agenda financier de l'actionnaire<sup>1</sup>

Assemblée générale ordinaire 2023/2024

Date de détachement du coupon (Ex date)

31 janvier 2025 (14h30)

6 février 2025

<sup>1.</sup> Ces dates sont sous réserve de modifications qui, le cas échéant, seront communiquées aux actionnaires par communiqué de presse ou sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

## h. Perspectives

Bien que le contexte macro-économique semble offrir des perspectives de redressement à moyen terme, avec la stabilisation des niveaux d'inflation et la baisse entamée des taux d'intérêt, les

d'immobilier commercial de niche (supermarchés et retail parks) qui suscite depuis quelques temps un intérêt accru des investisseurs.



Charges et taxe  
immobilisations  
**EPRA COST** (E)  
incertitudes immobilières  
sur la confiance

90

de joint-ventures

06/23

## 44 RAPPORT

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE



67,43

63,59

66,25

62,35

6



Projets de dév  
faisant l'objet d'  
Activités détenus  
faire attendre.

## REVENUS LOG

# Table des matières

## A · États financiers consolidés

### Bilan consolidé

166

166

-38,8 %

-23,5 %

Actifs financiers  
DE RACONTE  
**Total actifs de**  
toute particulière

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT  
FINANCIER

04

Compte de résultats consolidé

168

916.940

1.593.971

III

Note 25 : Charges locatives et taxes normalement  
assumées par le locataire sur immeubles loués

209

165

EPRA COST R...  
locataires, en v...  
soins, ainsi qu'à

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFOR

Note 26 : Frais techniques

209

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT  
FINANCIER

13,9 % 24,2 %

04

|||

## a. États financiers

Bilan consolidé

Note

166

# consolidés

## EPRA LTV (A/E)

ESG. C'est en effet par l'analyse détaillée de la création de valeur

03/24

04

RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

ACTIF (000 EUR)

**ACTIF**

annexe    30/09/2024    30/09/2023

4,15	3,95
10,0 %	7,8 %

|||

La poursuite d'u  
tielle, de manièr

## CAPITAUX PROPRES/ PASSIF (000 EUR)

Note  
annexe    30/09/2024    30/09/2023

78,0 %    76,8 %

- REPORT**
- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
  - B. COMPTES STATUTAIRES
  - C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
  - D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

**CAPITAUX PROPRES**  
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES  
AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE

442 921      444 763

168

solvabilité dont  
tamment, de ma

Compte de résultats consolidé

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (000 EUR)

Note  
annexe    30/09/2024    30/09/2023

I	Revenus locatifs	21	53 345	51 322
III	Charges relatives à la location	22	(223)	(223)

acteurs de marché.  
En outre, forte dépréciation

## 04 RAPPORT FINANCIER



### État du résultat

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)

Note  
annexe 30/09/2024 30/09/2023

169

reste attentive  
se présenter, da  
des perspectives

## 04

### RAPPORT FINANCIER

B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

## global consolidé

### I RÉSULTAT NET

25 517 33 806

|||

Tableau consolidé des flux de trésorerie

170

## 04

RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

(000 EUR)  
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE  
AU DÉBUT DE L'EXERCICE

30/09/2024	30/09/2023
5 423	4 356

la situation des  
veillera cependant

# État consolidé

## des variations des capitaux propres

maintenant une

(000 EUR)

Réserves\*

Capital	Primes d'émis-	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de	Total des capitaux
---------	----------------	------	------	------	-------------	--------------------

(000 EUR)

Réserves\*

Capital	Primes d'émis-	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de	Total des capitaux
---------	----------------	------	------	------	-------------	--------------------

\* 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

**Reclassification des réserves de variations de juste valeur des immeubles vendus :**

172

## 04

### RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATISTIQUES  
D. INDICATEURS

- Durant l'exercice 2022/2023, aucune opération immobilière nécessitant une reclassification au sein de cette rubrique de réserve n'est intervenue.

# Notes aux états financiers consolidés

## 04 RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

|||

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte  
à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023

04 RAPPORT FINANCIER A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

---

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

#### D. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

La Société enregistre une immobilisation incorporelle lorsqu'elle acquiert un actif ayant les caracté-



Le montant estimé pour les frais de mutation s'élève :

## 04

RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS

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

## 04

### RAPPORT FINANCIER

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. RAPPORT DU COMMISSAIRE

- C. RAPPORT ALTERNATIFS DE PERFORMANCE
- D. INDICATEURS

|||

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



- les "Autres réserves" reprenant le résultat reporté des exercices antérieurs non distribué accumulé par la Société.

**P. CHARGES D'EXPLOITATION**

180

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.

## 04

### RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

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

181

|||

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

## 04 RAPPORT FINANCIER

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES
- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE



### **NOTE 3 • GESTION DES RISQUES FINANCIERS**

Les risques financiers auxquels la Société est confrontée sont également décrits dans la section

**PORT**      A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS      B. COMPTES STATUTAIRES  
                  C. RAPPORT DU COMMISSAIRE      D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

"Facteurs de risque" du rapport annuel.

183



ces contrats ont une valeur nette positive de 15,1 millions EUR qui représente l'encaissement dont la Société bénéficierait si elle décidait de mettre fin à ces contrats.

Une simulation indique qu'une baisse de 100 points de base des taux d'intérêt long terme (10 ans) se traduirait par une nouvelle charge (non monétaire) de 13,56 millions EUR, correspondant à la va-



échéance mars 2027. Ce financement, réalisé à taux fixe et d'une durée moyenne résiduelle de 1,5

## 04

RAPPORT  
FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

an, permet à Ascencio de réduire encore la pondération de dettes bancaires au sein de sa structure de financement.

pect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

## 04

### RAPPORT FINANCIER

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES

- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE



	Belgique	France	Espagne	Non alloué	Total
(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES

L'ESPRESSO

I	Revenus locatifs	29.831	28.638	21.538	20.608	1.975	2.076	0	0	53.345	51.322
	Charges										

187

(000 EUR)	Belgique	France	Espagne	Non alloué	Total
30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023

## 04

### RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES S  
D. INDICATEUR

#### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT

22.931	22.626	19.095	18.292	1.508	1.510	0	0	43.534	42.427
--------	--------	--------	--------	-------	-------	---	---	--------	--------

(000 EUR)

Belgique

France

Espagne

Non alloué

Total

188

## 04

RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Immobi-

30/09/2024      30/09/2023      30/09/2024      30/09/2023      30/09/2024      30/09/2023      30/09/2024      30/09/2023      30/09/2024      30/09/2023

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

|||

### NOTE 5 • IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(000 EUR)

30/09/2024      30/09/2023

189

**NOTE 6 · IMMEUBLES DE PLACEMENT**

SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	236	24
(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023

**A. IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION**

Et à l'implémentation du nouveau système de gestion locative et comptable Adfinity. Ces frais ont été accumulés à leur coût dans ce poste d'actif et font, depuis la mise en production de l'outil, l'objet

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

Immeubles disponibles à la location	743.082	740.856
-------------------------------------	---------	---------

SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	740.856	738.612
------------------------------	---------	---------

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.



- la signature d'un compromis de vente portant sur son site de Ghlin en Belgique (2.000 m<sup>2</sup>), lequel nécessitait un repositionnement complet et sortait du cadre de la stratégie d'investissement de

(000 EUR)

SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE

30/09/2024

30/09/2023

0

320



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

la Société. Cette opération, d'un montant de 0,4 million EUR, est intervenue au cours du premier trimestre 2024/2025.

## 04 RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS

cette rubrique plusieurs unités commerciales du retail park Bellefleur à Couillet (Belgique), ainsi que sa galerie commerciale située Avenue de Fîte à Uccle (Belgique), ces projets étant actuellement en phase de préparation des demandes de permis. Cette rubrique enregistre en outre les premières

192

|||

### INFORMATION QUANTITATIVE CONCERNANT L'ÉVALUATION À LA JUSTE VALEUR SUR BASE DE

JUSTE

## DONNÉES "NON OBSERVABLES"

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles

PAYS	TYPE ACTIF	30/09/2024 VALEUR (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE
------	------------	--------------------------------	----------------------	-------------------------	-----	-----	------------------

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT FINANCIER

04

|||

PAYS	TYPE ACTIF	JUSTE VALEUR 30/09/2023 (000 EUR)	MÉTHODE D'ÉVALUATION	DONNÉES NON OBSERVABLES	MIN	MAX	MOYENNE PONDÉRÉE
------	------------	---	----------------------	-------------------------	-----	-----	------------------



La valeur locative estimée (VLE) d'un immeuble dépend de plusieurs facteurs et principalement de sa localisation (villes principales, villes secondaires de province), de la qualité de l'immeuble, de la

nature des surfaces (surface de vente, zone de stockage) et de la taille des surfaces prises en location. Ces facteurs expliquent l'écart entre les VLE minimales et maximales.



#### UTILISATION DES IMMEUBLES

195

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2027	30/09/2028	30/09/2029	Exercices suivants
-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------------

#### NOTE 7 · AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(000 EUR)	Autres	Total
-----------	--------	-------

La rubrique des autres immobilisations corporelles regroupe principalement les aménagements immobiliers, mobiliers et matériels informatiques détenus par la Société. Au 30/09/2024, le coût du 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

#### **NOTE 8 · ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS**

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

30/09/2023	47.933	32.473	21.330	13.004	7.603	4.187	25.602
------------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	--------

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 IFRS9 "Instruments financiers", qui ont une

30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
------------	------------	------------	------------

196

|||

(voir note 17). Au 30/09/2024, le total des instruments financiers dérivés détenus par la Société

#### **NOTE 9 · ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

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

Au cours de l'exercice 2023/2024, la Société a signé un compromis de vente sans condition suspen-

bénéficiant d'une valeur de marché positive s'établit à 16.772 KEUR, dont 15.847 KEUR sont repris dans la rubrique des actifs financiers non courants du fait de leurs échéances à plus d'un an et 926 KEUR sont repris dans la rubrique des actifs financiers courants du fait de leurs échéances interve-

	30/09/2024	30/09/2023
<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	0	0

sive sur son site de Ghlin (Belgique), pour un prix de cession de 0,4 million EUR. Cet actif a dès lors fait l'objet d'un transfert de la rubrique des "Immeubles de placement" vers celle des "Actifs détenus en vue de la vente". La cession effective de l'actif devrait intervenir au cours du premier semestre de

## DES INSTRUMENTS FINANCIERS

04 RAPPORT FINANCIER  
A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

(000 EUR)	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Catégorie	Niveau
-----------	------------------	--------------	------------------	--------------	-----------	--------

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		
	Valeur	Juste	Valeur	Juste	Catégorie

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 ;

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

REPORT

	comptable	valeur	comptable	valeur
PASSIFS NON FINANCIERS				

- 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) ;

## NOTE 11 • CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

(000 EUR)

La valeur comptable des créances commerciales devrait être recouvrée dans les 12 mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêt. Au 30 septembre 2024, les créances ouvertes depuis plus de 90 jours pour lesquelles la Société n'a

- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par l'actualisation des flux futurs estimés sur base

199



Les créances douteuses font l'objet d'une réduction de valeur à concurrence de 751 KEUR (contre 599 KEUR au 30 septembre 2023). Ce montant représente le risque de défaut estimé au 30 septembre

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

2024 sur base de l'analyse des créances commerciales à cette date. Le montant des créances douces ne faisant pas l'objet de réduction de valeur (324 KEUR) est pour la majeure partie couvert. 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.

#### **NOTE 13 · COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**

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

<b>SOLDE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>599</b>	<b>422</b>
-------------------------------------	------------	------------

Dotations	343	299
-----------	-----	-----

Le solde des comptes de régularisation de l'actif est en hausse par rapport à l'exercice précédent, principalement liée à une augmentation des charges d'intérêt à reporter sur les émissions de Com-

Impôts	534	564
--------	-----	-----

200
-----



#### **NOTE 14 · CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION**

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

Capital souscrit	39.576	39.576
Nombre d'actions lors de la constitution de la Société	2.500	

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.

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

**NOTE 15 · DETTES FINANCIERES COURANTES ET NON COURANTES** 10.000

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

position au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

en différents types de financements repris ci-dessous (desquels sont déduites les commissions de structuration de crédits de 288 KEUR):

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES
- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

- des lignes de crédits utilisables sous forme d'avance à terme fixe : 209.793 KEUR
- des crédits d'investissements : 1.545 KEUR

202

**Coût moyen des dettes financières**

(000 EUR)	Date	Total	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans
-----------	------	-------	----------------------	--------------------------	-------------------------

Le tableau ci-dessous reprend, à titre informatif, les flux non actualisés futurs relatifs aux dettes financières hors IFRS16, en capital et en intérêts, sur base des taux de marchés et des conditions

## 04 RAPPORT FINANCIER

B. COMPTES  
D. INDICATEU

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

	(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans	Total
Au cours de l'exercice 2023/2024, le coût moyen de l'endettement <sup>3</sup> (marges, commissions de non-utilisation, commissions de mise en place des crédits et impact des instruments de couverture inclus) s'est élevé à 2,22 % (vs 2,02 % en 2022/2023).					
— Avances à terme fixe	30/09/2023	223.749	2.417	199.331	22.000

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

Créances douteuses	857	0	0	857
				203

## NOTE 16 • INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 04

### RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Au 30/09/2024, l'endettement de la Société est composé à hauteur de 70,8 % d'emprunts à taux flottant. En vue de limiter le risque de taux lié à ce type de financement, Ascencio a revu au cours de

Type	Montant notionnel	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de	Juste valeur (000 EUR)
------	-------------------	----------------	-------------	----------------	------------------	------------------------

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.

## 04

### RAPPORT FINANCIER

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES
- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Type	Montant notionnel (000 EUR)	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Taux variable de référence	30/09/2024	30/09/2023
						Courant	Non courant
						Courant	Non courant

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

(000 EUR)	Echéant dans l'année	Echéant entre 1 et 5 ans	Echéant à plus de 5 ans	Total
-----------	----------------------	--------------------------	-------------------------	-------

Les flux de trésorerie nets non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont les suivants :

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

206



#### **NOTE 17 · AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

Cette rubrique intègre à la fois les instruments financiers dérivés à plus d'un an présentant des valorisations négatives, apparues au cours de l'exercice écoulé du fait de la baisse des taux attendue,

#### **NOTE 18 · PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS**

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

Cette rubrique comprend les impôts différés relatifs :

Instruments de couverture autorisés	1.719	0
Garanties reçues	3.341	2.806

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.

Passifs d'impôts différés	6.516	6.085
- Belgique	101	0

207



#### NOTE 19 · DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

Les dettes vis-à-vis des fournisseurs reprennent principalement des postes ouverts ou des factures

## 04

### RAPPORT FINANCIER

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES
- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Fournisseurs	5.298	6.035
<b>NOTE 20 · COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF</b>	855	656
(000 EUR)	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>

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 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

### NOTE 21 · REVENUS LOCATIFS

(000 EUR)	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>
-----------	-------------------	-------------------

Revenus immobiliers perçus d'avance	197	212
Intérêts et autres charges courus non échus	2.430	2.901

208



Les revenus d'occupation immobilière augmentent principalement grâce à l'effet combiné de l'indexa-

## NOTE 22 · CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

tion et d'une hausse de l'occupation moyenne du portefeuille au cours de l'exercice. Les gratuités locatives sont en diminution par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de l'arrivée à

Au cours de l'exercice écoulé, les montants de réduction et de reprises de réduction de valeur enre-

Loyers à payer sur locaux pris en location	-32	-34
--	-----	-----

## NOTE 23 · RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

(000 EUR) gistrés sont liés à l'irréécouvrabilité certaine ou potentielle de créances locataires bien identifiées lors des revues trimestrielles des balances clients effectuées par la Société. Ces montants de résultats liés à la collecte des créances commerciales sont restés globalement en ligne par rapport à l'exercice

Cette rubrique du compte de résultats enregistre les récupérations auprès des locataires des charges

Refacturation marketing	278	215
-------------------------	-----	-----

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



**NOTE 24 · RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES  
NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE  
SUR IMMEUBLES LOUÉS**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Refacturation de charges locatives sur immeubles loués	2.500	3.134

Cette rubrique intègre toutes les récupérations de charges locatives et de taxes incombant aux locataires mais facturées initialement au propriétaire. Pour certains locataires, cette récupération de charges locatives se fait par le biais d'une facturation périodique sous la forme de provisions et d'une

**NOTE 25 · CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT  
ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Charges locatives sur immeubles loués	-2.510	-3.217

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

**NOTE 26 · FRAIS TECHNIQUES**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
- Réparations	-631	-666

Les frais techniques représentent les dépenses effectuées à l'occasion de travaux d'entretien ou de réparation relatifs aux immeubles de placement. Ils sont à charge du résultat d'exploitation des immeubles s'ils ne sont pas source d'avantages économiques. Au cours de l'exercice 2022/2023, la So-

Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	4.918	4.756
--	-------	-------

210

|||

### NOTE 27 • FRAIS COMMERCIAUX

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

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

### NOTE 28 • CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

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

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

Commissions d'agence	-89	-172
<b>NOTE 29.1 - FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE</b>	<b>-310</b>	<b>-219</b>
(000 EUR)	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>

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.

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

Charges locatives	-68	-185
Précomptes et taxes	-683	-154

211



### NOTE 30 - AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

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

Les autres charges immobilières intègrent principalement au cours des derniers exercices les ho-

### NOTE 31 - FRAIS GÉNÉRAUX

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

Honoraires	-145	-151
------------	------	------

noraires dépensés pour la mise en place et la gestion au sein du portefeuille immobilier de l'outil. Les frais d'équipe intègrent tous les frais et honoraires liés aux membres de l'équipe interne en charge de collecte des données énergétiques des bâtiments. L'analyse des données collectées permet à la Société de réaliser une cartographie de la performance énergétique de ses bâtiments et ainsi de

Frais d'équipe	-1.410	-1.218
----------------	--------	--------

#### NOTE 32 • AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

de la gestion corporate de la Société, que ce soit sur les aspects juridiques, comptables, financiers, ... de ses activités. L'augmentation constatée sur cet exercice résulte principalement du renforcement de l'équipe de gestion et de l'indexation légale en Belgique des rémunérations .

212



#### NOTE 33 • RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

	(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Plus-value sur vente d'immeubles de placement		1	0
 Au cours de l'exercice 2023/2024, la cession de l'ensemble commercial situé à Jemappes (Belgique)			
Ventes nettes d'immeubles		8.290	0

#### **NOTE 34 • VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES**

a été réalisée, pour un prix de vente de 8,55 millions EUR. Tenant compte des frais liés à la transaction, cette cession a généré un produit net en ligne avec la dernière juste valeur de l'immeuble.

#### **DE PLACEMENT**

	(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Variations positives de la juste valeur		18.467	18.106

Comme indiqué dans la note 6 ci-dessus, cette rubrique enregistre :

- les variations de valeur enregistrées sur les immeubles de placement, projets de développement

#### **NOTE 35 • REVENUS FINANCIERS**

	(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
 La Société a enregistré, au cours des deux derniers exercices, des plus-values nettes sur la liquidation			
Intérêts et dividendes perçus		6	0

de plusieurs instruments de couverture à des valeurs de marché supérieures aux dernières valeurs

213



### **NOTE 36 · CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES**

(000 EUR)

**30/09/2024**

**30/09/2023**

Les charges d'intérêts nettes ont augmenté d'environ 5 % par rapport à l'exercice précédent. Cette tendance résulte de la hausse significative des intérêts sur emprunts (+36 %), liée au différentiel moyen

### **NOTE 37 · AUTRES CHARGES FINANCIÈRES**

(000 EUR)

**30/09/2024**

**30/09/2023**

Les postes de commissions de non-utilisation de crédit et de structuration de financement ont augmenté du fait de la mise en place au cours de l'exercice écoulé de plusieurs nouvelles lignes d'endettement bancaire offrant une plus grande disponibilité de financement à la Société (119 millions EUR

### **NOTE 38 · VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS**

Intérêts nominaux sur emprunts	-13.315	-9.747
Produits résultant d'instruments de couverture	7.018	3.756

Au cours de l'exercice 2023/2024, le niveau des taux d'intérêt ainsi que les perspectives d'évolution de ceux-ci ont été revus significativement à la baisse, générant d'importantes diminutions de valeur du portefeuille d'instruments financiers de couverture. Au cours de l'exercice précédent par contre,

des taux d'intérêt sur les deux derniers exercices, en grande partie compensée par une augmentation (+87 %) des produits générés par les instruments de couverture mis en place par la Société (du fait du différentiel positif entre les taux d'intérêt de marché et les taux fixés par ces instruments). Cette

214



#### NOTE 39 • IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

La rubrique "Société mère - Impôts des sociétés Belgique" intègre la charge fiscale d'Ascencio SA,

**NOTE 40 • RÉSULTAT PAR ACTION**

30/09/2024      30/09/2023

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

**SOCIÉTÉ MÈRE**

Impôts des sociétés Belgique	-3	-4
------------------------------	----	----

celle-ci bénéficiant du statut de SIR publique. Ce statut prévoit l'application de l'impôt des sociétés belges (au taux ordinaire de 25 %) sur une base taxable réduite, à savoir principalement sur les dépenses non admises. Ascencio SA bénéficiant en outre de pertes fiscales reportées, celles-ci viennent

## NOTE 41 • INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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).

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

Résultat net de l'exercice (000 EUR)	25.517	33.806
--------------------------------------	--------	--------

clôturés.

Sont mentionnés ci-après les montants des transactions conclues avec les co-promoteurs de la

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la société Mestdagh SA a été cédée au groupe français Les Mousquetaires, pro-

### Revenus locatifs

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

**RAPPORT FINANCIER**

04

priétaire de l'enseigne alimentaire Intermarché. Cette société a dès lors cessé à cette date d'être considérée comme une partie liée au groupe Ascencio.

## **NOTE 42 · RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS**

La rémunération d'Ascencio Management SA, administrateur personne morale unique d'Ascencio SA,

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES
- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

est fixée à 4 % du montant du dividende brut distribué. Sur base de la proposition de dividende brut de 4,30 EUR par action qui sera soumise pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires

TOTAL -602 -257

217



#### NOTE 43 • FILIALES

Participation  
directe      Participation  
indirecte

## 04

RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

B. COMPTES  
D. INDICATEURS

### SCI CANDICE BRIVES

Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - France

100 %

Néant

218

|||

### NOTE 44 • RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

(000 EUR)

30/09/2024

30/09/2023

### NOTE 45 • DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Opérations de financement :

## b. Comptes

### NOTE 46 · ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Audit des comptes	67	55
Autres missions	5	5

Ascencio a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ("negative pledge") au terme de divers contrats de financement.

# statutaires      abrégés

du Code des Sociétés et Associations. Il s'agit d'une version abrégée. La version intégrale des états financiers statutaires de Ascencio SA, le rapport de gestion et le rapport du Commissaire (reprenant

04

RAPPORT  
FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

## Bilan statutaire

ACTIF (000 EUR)

30/09/2023

**ACTIF**

(format abrégé)

**I ACTIFS NON COURANTS**

B Immobilisations incorporelles	360	231
---------------------------------	-----	-----

221

|||

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (000 EUR)

30/09/2023

## 04

RAPPORT  
FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRE  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS

### CAPITAUX PROPRES

A Capital	38.659	38.659
-----------	--------	--------

222

|||

### Compte de résultats statutaire

(000 EUR)

30/09/2023

## (format abrégé)

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

I	Revenus locatifs	41.703	40.423
III	Charges relatives à la location	-171	-182

## 04 RAPPORT FINANCIER

|||

## État du résultat global statutaire

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (000 EUR)

223

# État statutaire des variations

30/09/2023

I RÉSULTAT NET 25.517 33.806

## des capitaux propres

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

		Réserves*						
		Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres

04 RAPPORT

		Réserves*						
		Capital	Primes d'émission	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres

\* 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)

30/09/2023  
(000 EUR)

<b>RÉSULTAT NET STATUTAIRE</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
** Montant distribué par rapport au résultat corrigé.		
(+) Amortissements	118	23

Le montant des dividendes distribués par la société mère n'est plus influencé par les règles comptables.

225



## Affectations et prélèvements

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)

30/09/2023

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

(000 EUR)

**Réserves\***

## 04

### RAPPORT FINANCIER

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERT

PROPOSITION	Capital	Primes	C.b.	C.e.	C.m.	Résultat de	Total des capitaux
-------------	---------	--------	------	------	------	-------------	--------------------

							226
--	--	--	--	--	--	--	-----

### Capitaux propres non distribuables

(000 EUR)

30/09/2023

#### \* Réserves :

C.b.: Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers.

<b>A</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>B</b>	<b>TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES</b>	<b>-2.845</b>	<b>6.432</b>

L'affectation du résultat (qui sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 31 janvier 2025) prévoit, après transferts de éléments non monétaires dans les rubriques de réserves concernées

selon l'article 7:212 du Code des Sociétés

## et Associations

Après affectation du résultat de l'exercice écoulé et prise en compte du montant de dividende pro-

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

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT FINANCIER

04

posé, les réserves distribuables de la Société s'élèvent à 56,1 millions EUR, représentant environ 2 années de distribution de dividende d'un niveau équivalent.

|||

## c. Rapport

# du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR  
L'EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2024 - COMPTES CONSOLIDÉS

**RAPPORT**      A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS      B. COMPTES STATUTAIRES  
                  C. RAPPORT DU COMMISSAIRE      D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE



## POINTS CLÉS DE L'AUDIT

### POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Valorisation des immeubles de placement et des immeubles inclus dans les participations

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la forma-

**comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence**

- Ascencio SA possède et gère un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 749 mil-

229

**RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVES À**



## 04

### RAPPORT FINANCIER

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES
- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

### L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une

230



de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au

sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre

## Autres obligations légales et réglementaires

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

- A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
- B. COMPTES STATUTAIRES
- C. RAPPORT DU COMMISSAIRE
- D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

232



## d. Lexique des indicateurs

On entend par "IAP" un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

# alternatifs de performance

Ascencio utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Mesures Al-

|||

## Coût moyen de l'endettement

Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16) (000 EUR)	6.297	5.991
--	-------	-------

internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier.

|||

## Ratio de couverture

(000 EUR)

04 RAPPORT FINANCIER A. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
B. COMPTES STATUTAIRES  
C. RAPPORT DU COMMISSAIRE  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Dettes financières à taux fixe

30/09/2023

89.542 92.573

|||

## Marge opérationnelle

30/09/2023

Résultat d'exploitation avant résultat	= A	43.534	42.427
--	-----	--------	--------

B. COMPTES STATUTAIRES  
D. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

INANCIERS CONSOLIDÉS  
ET DU COMMISSAIRE

## DÉFINITION

# Facteurs



05

EU ÉGARD À L'ENTRÉE EN VIGUEUR  
DU RÈGLEMENT PROSPECTUS DU 21

Risques liés aux activités  
et au secteur d'activité d'Ascencio

Dans ce chapitre, pour chaque risque auquel Ascencio est confrontée, est décrit l'impact potentiel des risques identifiés.



## Marché de l'investissement en immobilier commercial

1. Diminution de la juste valeur des immeubles et par conséquent de la valeur de l'actif net par action (en abrégé la "NAV").



CLIENTS

Risque de vétusté, de détérioration et d'obsolescence des immeubles

1. Réalisation de gros travaux et risques liés (dépassement de planning, bud-

Risques liés à la situation

**Risque de vide locatif**

Circonstances imprévues telles que faillites,

1. Diminution des revenus locatifs.
2. Baisse de la juste valeur du portefeuille.

financière d'Ascencio

**DESCRIPTION DU RISQUE****IMPACT POTENTIEL****DESCRIPTION DU RISQUE****IMPACT POTENTIEL**

**Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement et paramètres légaux**

1. Résiliation éventuelle des conventions de

crédits et partant coût supplémentaire de refinancement ou cessions d'actifs à des



## Risques juridiques et réglementaires

### Risque lié au non-respect de la réglementation en matière de permis



1. Restriction des possibilités d'exploitation des immeubles

Risque relatif au contrôle interne

DESCRIPTION DU RISQUE

IMPACT POTENTIEL

**Risque de modification de la législation fiscale**

1. Diminution des revenus locatifs.

**Système de contrôle interne**

**Modification de la législation**

la signature de ces contrats (covenants) notamment en

Risques environnementaux, sociaux

Caractère durable des immeubles

## et de gouvernance ("ESG")

1. Vacance locative.

Contraintes législatives et réglementaires

1. Coût supplémentaire d'infrastructu

Changement climatique

Transparence en matière d'ESG

## Informations





Spécifiques en matière d'urbanisme, d'implantation commerciale

Il existe un risque que les activités d'Accorino ou de ses filiales ne

## a. Identification

Dénomination

Siège social

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par immobilières, dont le capital est détenu directement

tions les concernant fournies par ce dernier :

vité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est

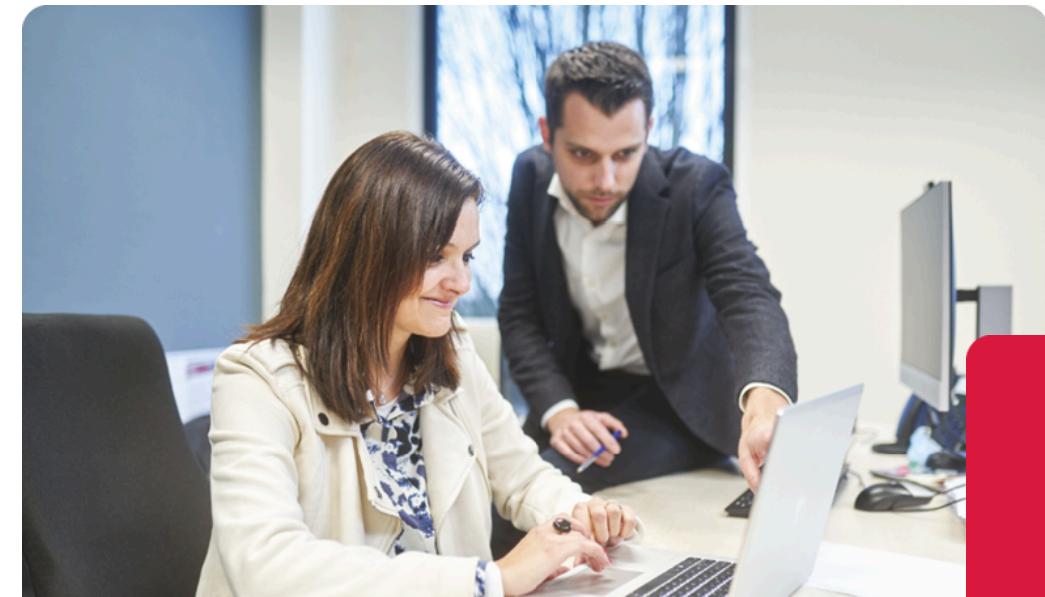
(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle

A titre accessoire ou temporaire, et dans les limites prévues par

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans

## Capital



Capital autorisé

Assemblées générales

Admission à l'assemblée

Modification  
de Ascencio

de l'actionnaire  
Management

Le conseil d'administration de l'administrateur statutaire unique a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux



# Les experts immobiliers

Avenue Marnix 23



Le service financier

Lieux où les doc



## b. Cadre légal

---

Statut de société immobilière

réglementée

publique

Règlementations  
appliquées à la SIR<sup>spéciales</sup> publiqu

### VALORISATION DES IMMEUBLES

### DETTES ET GARANTIES

La juste valeur d'un bien immobilier déterminé est estimée à la fin de chaque exercice par un expert immobilier. Cette juste valeur

Le taux d'endettement consolidé et statutaire de la SIR publique est limité à 65 % du total des actifs statutaires ou, selon le cas,

Régime fiscal

## Statut de société d'investissement immobilier

- le régime français SIIC ne prévoit pas de restrictions spécifiques en matière d'effet de levier ;

## Statut de sociedades

Les principales caractéristiques du régime SOCIMI sont les suivantes :

### PÉRIODE DE DÉTENTION MINIMALE

REVENUS OPÉRATIONNELS

PLUS-VALUE

PÉRIODE

## c. Déclarations

### Personne responsable

- sous réserve des communiqués de presse publiés par la Société depuis la rédaction du présent rapport annuel, la Société ne

L'administrateur statutaire unique d'Ascencio SA décide des informations qui lui ont été communiquées :

## Clause de non

Le rapport financier annuel est également disponible en néerlandais

et en anglais mais seule la version française du document fait foi.

RAISON SOCIALE

STATUT

Ascencio SA

Société Immobilière Réglementée

## Lexique

**ACTIFS CORE**

**FOOTFALL**

**RETAIL PARK**



Le rapport annuel d'Ascencio est un rapport combiné aux articles 3 :6 et 3 :32 du Code des Sociétés et des Ass

1. Le présent rapport est basé sur les comptes consolidés. Les comptes

complets et le rapport de gestion statutaire sont déposés à la BNB dans leur intégralité et peuvent être obtenus gratuitement via le site internet de la Société ou par simple demande adressée à la Société

## Pour tout renseignement

—  
Vincent H. Querton

Terme employé pour désigner les immeubles situés dans les meilleurs endroits - là où il existe une rareté foncière, occupés

Fréquentation piétonne.

Appellation anglophone désignant un espace commercial qui répond à des critères précis comme le fait de cor-

# complémentaire

Av. Jean Mermoz 1

**CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

vincent.querton@ascencio.be



**II des instruments de capital pour les opérations immobilières**  
réalisées par ces sociétés. Il existe une variété de possibilités d'exercer un certain actionnaires de la Société du droit par des préférences provenant de la location des sociétés immobilières ou du droit d'aliénation irreductible, ou de l'obligation des biens immobiliers de la Société chaque fois que celle-

des baux beaucoup plus longs. Les acquisitions réalisées dans ce conformément aux normes comptables applicables et donne des informations détaillées sur le patrimoine, les réalisations financières et les résultats de la loi et notamment des entreprises comprises dans la consolidation :

Cédric Biquet

Email. [info@ascencio.be](mailto:info@ascencio.be)  
[www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

- lorsque la société opte pour le régime SIIC, cette option donne lieu au paiement sur quatre ans d'une exit tax au taux réduit de [WEB](#)

#### REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Charleroi

Appellation anglophone pour désigner la surface locative brute, ayant ou non le statut de SIR institutionnelle ; la SIRP est une déclaration qui correspond au volume de la surface de vente soumise au contrôle prudentiel de la FSMA. SA déclare, sur base de la surface de circulation interne, la chose louée, pour coûts des informations communiquées, pour coûts des

évit parmi soi de toute partie de leur patrimoine immobile. Plus précisément, la SOGIM sera imposée à un taux John, et son transfert dans une SIP sont soumis, un

génération d'assurance pour une évaluation dans la situation financière, de la performance, et des réalisations qu'ils soient, exprimés ou impliqués par ces Procédure judiciaire

D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par le distributeur et d'actions, à l'inscription en bourse MLI au des principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes : certaines actions spécialement formées pour servir la FSMA a demandé en utilisant le formulaire de prospection établi par la Société. Ce

de la recherche d'un rendement sécurisé.

- les états financiers sont conformes à la réalité et ne contiennent
  - (i)mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, pas d'omission ;
  - (ii), dans les limites du cadre légal, posséder d'autres types de

#### **CHIEF FINANCIAL OFFICER**

cédric.biquet@ascencio.be

19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC,

**NUMÉRO D'ENTREPRISE**

0881.334.476

**DATE DE FONDATION**

10 mai 2006

surface de stockage, ni ses administrateurs ni les dirigeants effectifs de la Société :

spéciale imposition spécifique sur la plus-value (exercice fiscal de 1979 a été introduit dans le but d'éviter les festivités). L'exit tax est le pourcentage d'imposition sur les bénéfices distribués par la SOCIETE son titulaire ou ses sociétés doivent payer pour quitter le pays. Une faible imposition au niveau des investisseurs. Ainsi, le

Comme les placements immobiliers représentent la partie la plus importante des actifs, il convient d'évaluer ces placements immobiliers à leur juste valeur en application de la norme IAS 40 **SALE-AND-LEASE-BACK**.

la transmission doit avoir la forme d'une SA ou toute autre forme de société par actions pouvant être admise à la cotation sur un marché boursier européen ;

### **ACTIFS CORE +**

La Société déclare qu'à sa connaissance dans des SICAF publics ou privés de l'entreprise, il n'y a pas eu de récépissé des immobiliers abitum intérêts RPTA

Stéphanie Vanden Broecke

et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés ;

distribuées fiscal de droit commun doivent être imposées à un taux minimum

### **AGRÉMENT EN TANT QUE SIR PUBLIQUE**

28 octobre 2014

### **DURÉE**

Indéterminée

### **HIGH-STREET**

n'ont été condamnés pour fraude ;

• n'ont fait l'objet d'une condamnation, mise en faillite, mise sous

Opération par laquelle une entreprise cède une part d'équipement qu'elle possède à une société de leasing

Il n'y a pas eu, au cours de l'exercice social couvert p

conformément au droit des sociétés.

- l'activité principale est limitée à l'acquisition et/ou la construction de biens immobiliers dans le but de les louer, ainsi que des

biens culturels ou sociaux, mais également d'objets de petite valeur. Dans cette optique, les investisseurs acceptent un rendement principal peu élevé en échange d'un niveau de sécurité et de rentabilité élevée. Dans cette optique, les investisseurs acceptent un rendement principal peu élevé en échange d'un niveau de sécurité et de rentabilité élevée.

#### **SECRETARY GENERAL & GENERAL COUNSEL**

stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

- les bénéfices, nets d'impôt sur les sociétés, réalisés par les établissements stables de sociétés étrangères sont susceptibles d'être soumis à un impôt supplémentaire. S'agissant de la

#### **COMMISSAIRE**

Deloitte

#### **EXPERTS IMMOBILIERS**

JLL - Cushman & Wakefield - CBRE

Appellation anglophone désignant les plus importantes rues commerçantes d'une ville ou d'un pays par le nombre et la qualité de ses boutiques et où la fréquentation pédestre est la plus élevée. Il s'agit l'objet d'aucune inélimination ou sanction publique

duct sur le montant des bénéfices obtenus au cours qui ne sont pas distribués, pour la partie qui provient

rapport, propose ensuite un mandat, jusqu'à la mise en construction qui pourra, la valorisation du bien estes tion financière ou la rentabilité de la Société.

investissements directs ou indirects en portefeuille dans des sociétés de personnes ou d'autres sociétés soumises à l'impôt

moins sécurisé en échange d'une hausse potentielle de la valeur de leur immeuble.

- atteste que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregis-

Belgique, l'article 17 de la convention franco-belge prévoit une retenue à la source de 5 %. Cette convention a été modifiée de

**SERVICE FINANCIER**

BNP Paribas Fortis Banque SA

**CLÔTURE DE L'EXERCICE FINANCIER**

30 septembre

de la zone considérée par des autorités statutaires ou réglementaires et n'ont davantage été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction

qui n'a pas été imposé au taux standard des sociétés un revenu couvert par la période de réinvestissement.

le droit de propriété du bien constitue la principale p récupération du donneur de leasing, au-delà de tout serait appliquée.

sur les sociétés, ayant des activités et des objectifs similaires à ceux de la SIIC. Les activités annexes ne doivent pas dépasser 20 % de la valeur brute comptable des actifs de la société ;

**ACTIFS VALUE ADDED**  
trent sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ;

sorte que la retenue à la source passera à 25 % une fois que la convention sera ratifiée par la France et la Belgique.

#### CAPITAL SOCIAL

39.575.910 EUR

**LOYER "PRIME"**  
ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires.  
Désigne le loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance,

#### SHOPPING CENTER

- un actionnaire principal ou un groupe d'actionnaires agissant de concert ne peut détenir plus de 60 % des actions d'Ascencio ;

Terme employé pour désigner des biens sur lesquels il est possible de créer ou de recréer de la valeur grâce à une gestion dynamique. Sont favorisés généralement des immeubles présentant

**NOMBRE D'ACTIONS**

6.595.985

**COTATION**

Euronext Brussels

pour un produit de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures

Appellation anglophone désignant un ensemble immobilier turé qui réunit au minimum 20 cellules commercia

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	748.621 EUR
NOMBRE D'IMMEUBLES	102

de la vacance ou une obsolescence technique nécessitant des travaux. Plus risqués et moins onéreux que les actifs Core, ces

prestations et ce dans la meilleure localisation pour un marché donné.

surface minimale de 5 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, l'ensemble de vente regroupés sur le même espace doivent être

biens permettent une fois leurs rénovations achevées d'obtenir un rendement global attractif constitué de distributions de revenus et d'évaluation des actifs. A moyen terme, les travaux engagés

#### TYPE D'IMMEUBLES

Immeubles commerciaux de périphérie et autres

#### RETAIL

détenus et promus comme une seule et même entité. center est généralement couvert. Enfin, l'accueil des optimisé grâce à un panel d'animations pensées pour

permettront à ces mêmes immeubles d'entrer dans la catégorie Core + ... voire core.

Appellation anglophone qui désigne, en immobilier, les activités liées à la vente au détail et donc les commerces.

comme une musique d'ambiance, des escalators entrants ou encore des jeux et amusements pour les enfants.