

## Sommaire

01.



03.



04.

2



## Lettre



Un dividende  
en hausse pour

Chers actionnaires,

Nous sommes très heureux de clôturer cet exercice

Cet exercice nous a permis de dérouler avec succès un

② Vincent H. Querton  
Chief Executive Officer

① Carl Mestdagh  
Président du conseil  
d'administration

## À propos





5

## a. Profil



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

COTÉE SUR  
EURONEXT  
BRUSSELS  
DEPUIS  
2007

53,3 MILLIONS EUR



6

Notre focus :  
commerces alimentaires

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

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

##### DES COMMERCES DE PÉRIPHÉRIE

###### RETAIL PARKS



Mixité



Bon taux



Accessibilité  
en périphérie



Grandeur et flexibilité  
des surfaces  
commerciales



###### SUPERMARCHÉS



Emplacements



40% des revenus  
d'Ascencio



Répondent aux besoins  
primaires des consommateurs

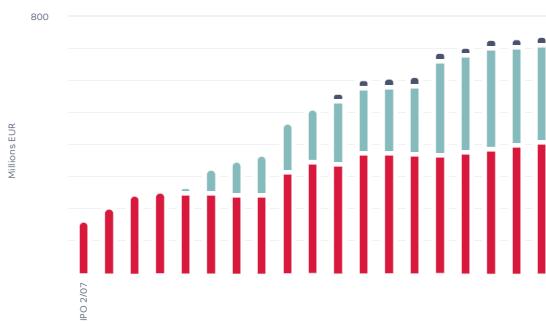


L'ADN  
d'Ascencio



Impact limité  
de l'e-commerce

#### Évolution du portefeuille

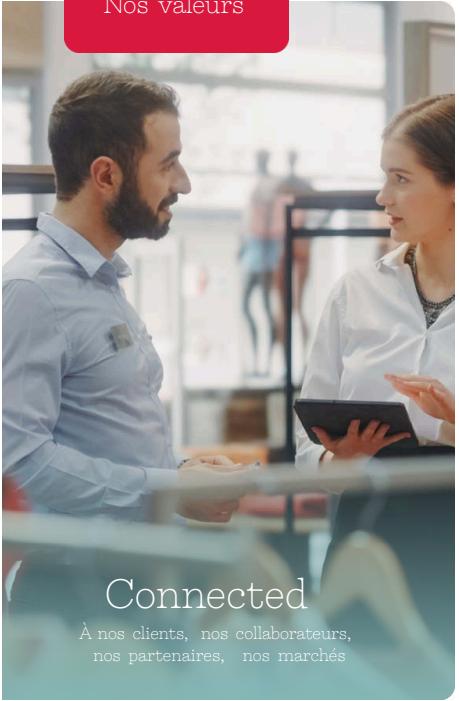


#### Croissance du dividende brut par action



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

Nos valeurs



**Connected**  
À nos clients, nos collaborateurs,  
nos partenaires, nos marchés

Ambition



De croissance, tout en respectant  
les cycles du marché

Positive mind



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

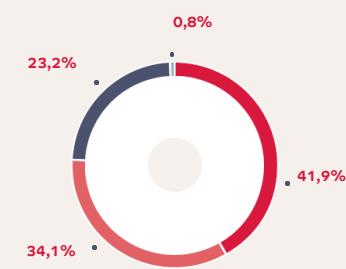
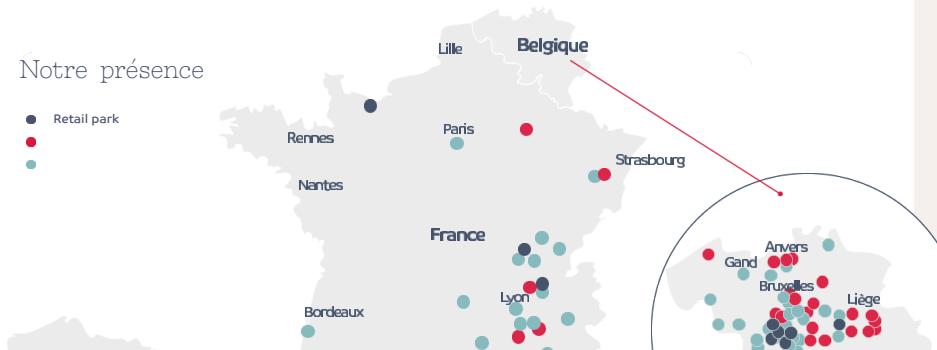
## Notre présence

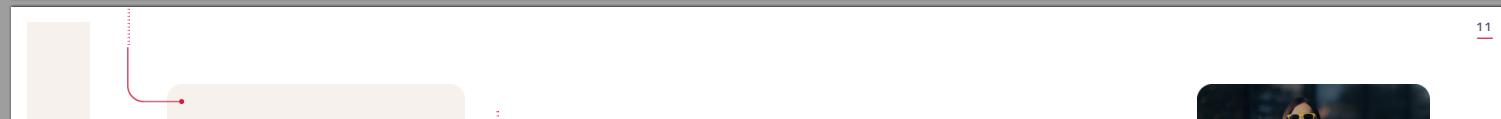
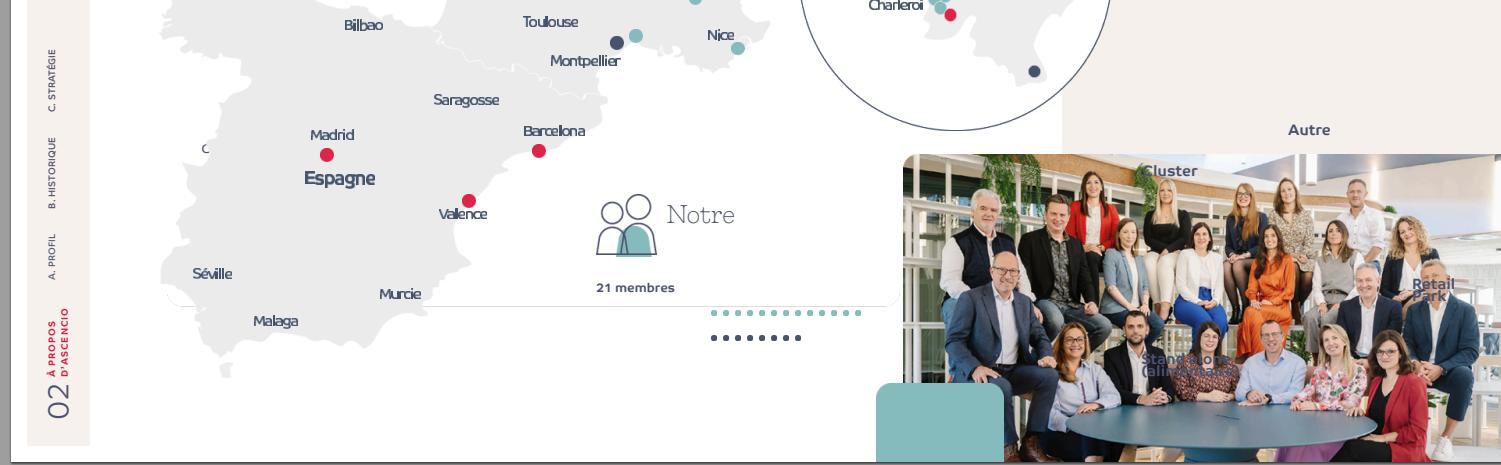
Retail park

Belgique

France

Espagne





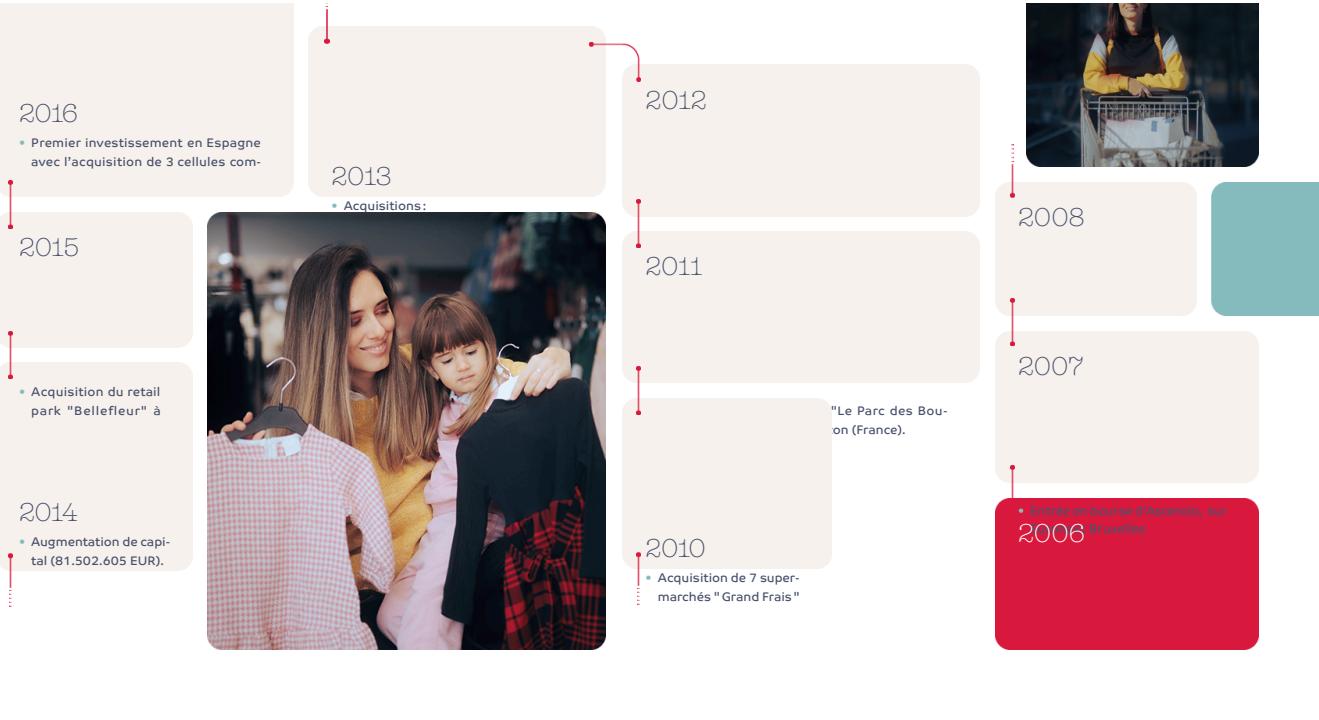
09/13  
09/14  
09/15

## 02 A PROPOS

C. STRATÉGIE

B. HISTORIQUE

A. PROFIL



C. STRATÉGIE

B. HISTORIQUE

A. PROFIL

S CIO

## Constitution & gestion d'un portefeuille immobilier

### GESTION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE CLIENTS

La Société porte une attention toute particulière à la gestion de ses retailers et à l'anticipation de leurs besoins. Pour ce faire, elle



09/16  
09/17  
09/18

Valence) Location



### GESTION D'UNE STRATÉGIE RAISONNÉE DE CROISSANCE

Les nouveaux investissements sont en ligne avec la stratégie et

### POLITIQUE COHÉRENTE DE DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Conformément au régime de la Société, Ascencio doit satisfaire

13



# Rapport



14



## a. Chiffres clés

	30/09/2024	30/09/2023
DONNÉES IMMOBILIÈRES		
A. CHIFFRES CLÉS		
B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE		
C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE		
D. RAPPORT IMMOBILIER		
E. RAPPORT ESG		
F. EPRA		
G. ASCENCIO EN BOURSE		
H. PERSPECTIVES		

	30/09/2024	30/09/2023
BILAN CONSOLIDÉ		

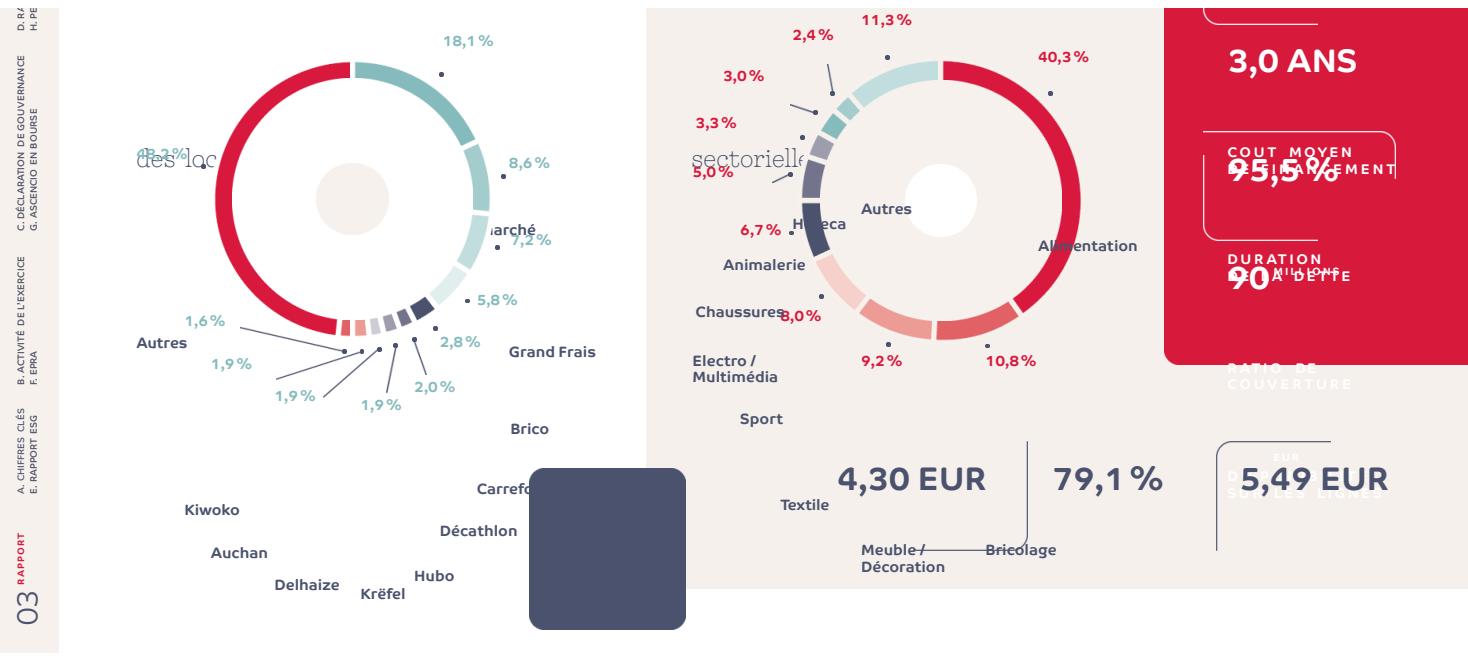
1. Pour 2023/2024, il s'agit de la proposition de dividende soumise à l'approbation de l'assemblée générale qui se tiendra le 31 janvier 2025.
2. Sur base d'un précompte mobilière de 30%.
3. Ratio d'endettement calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, modifié par l'Arrêté Royal du 23 avril 2018, relatif aux Sir.

Top 10

Répartition

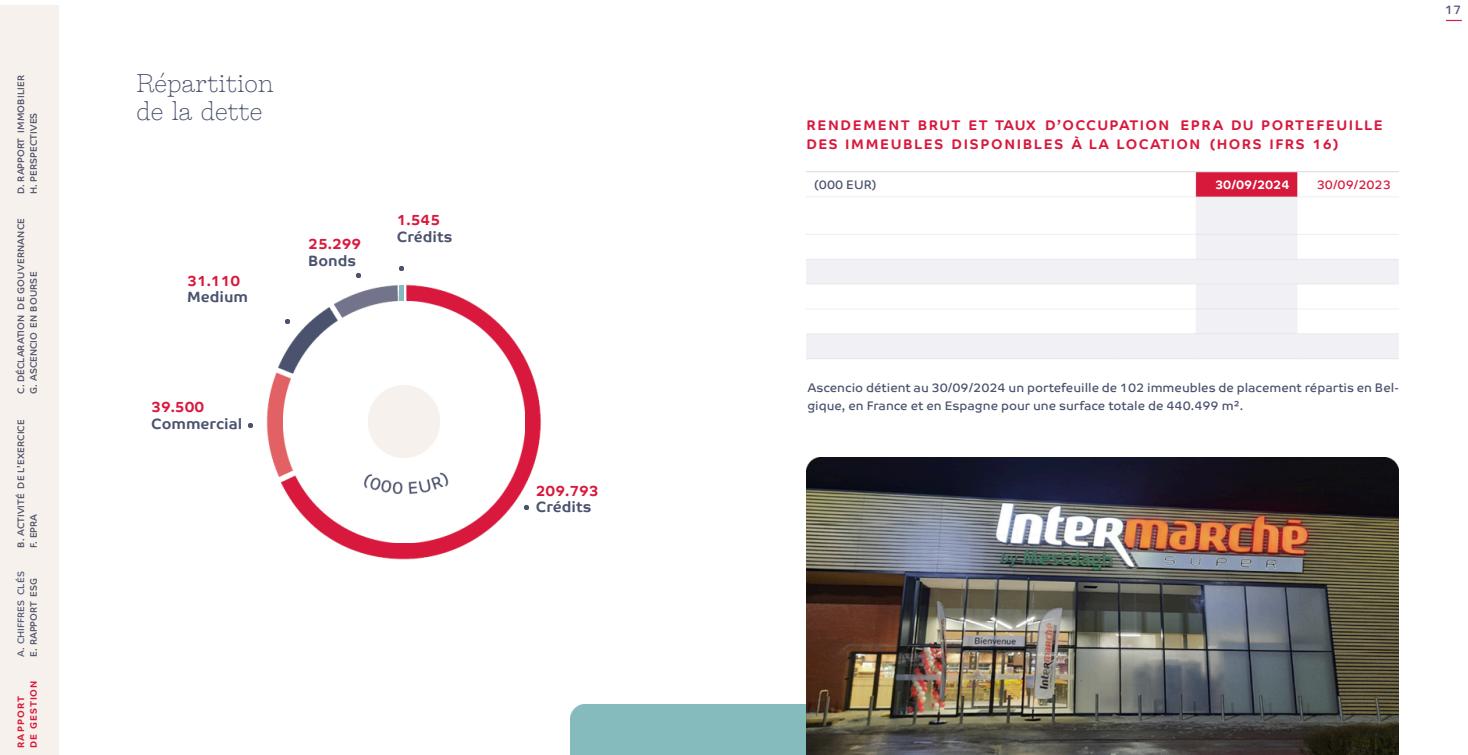
2,22 %

09/22  
09/23



17

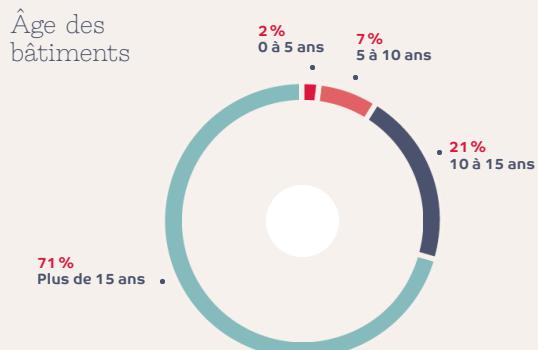
### Répartition de la dette



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

	Superficie (m²)		Juste valeur (000 EUR)		Rendement brut (%)	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Belgique	274.137	290.577	407.371	404.493	7,19 %	7,2%

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 EUR/m<sup>2</sup> sur l'Espagne.



## b. Activité

# de l'exercice

03 RAPPORT DE GESTION

A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
D. RAPPORT IMMOBILIER

E. RAPPORT ESG  
F. EPRA

G. ASCÉNCO EN BOURSE  
H. PERSPECTIVES

## Contexte macro-économique

en place de politiques protectionnistes défavorables à la bonne marche de l'économie européenne.

Cette perte de confiance généralisée s'est traduite sur les marchés

d'amélioration permanente de ses performances, tant sur les aspects de sa gestion énergétique du portefeuille que du développement de ses équipes et de sa structure de gouvernance.

20

03 RAPPORT DE GESTION

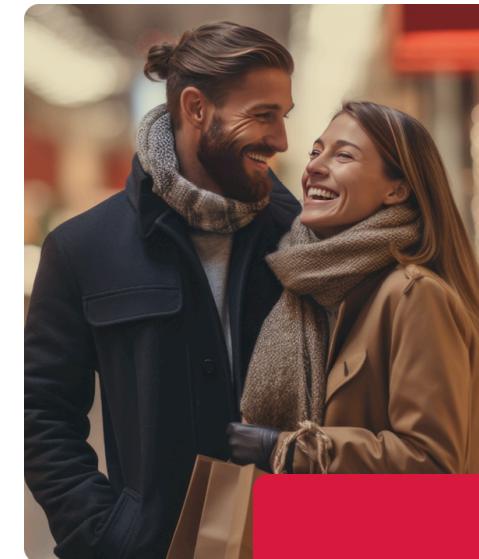
A. CHIFFRES CLÉS  
B. ACTIVITÉ EPRA

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE  
D. RAPPORT IMMOBILIER

E. RAPPORT ESG  
F. EPRA

G. ASCÉNCO EN BOURSE  
H. PERSPECTIVES

TAUX D'OCCUPATION EPRA	30/09/2024	30/09/2023	△



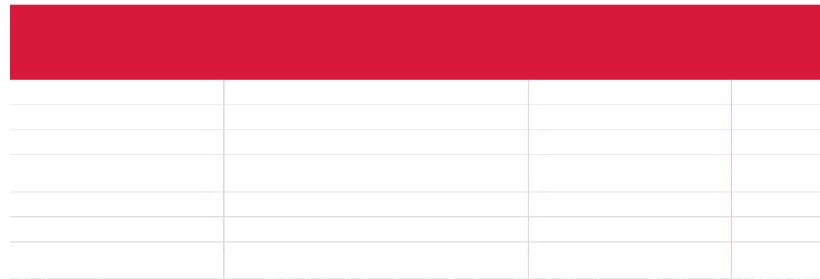
21



#### ACQUISITION & CESSION

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

- le réaménagement complet des espaces de travail de son siège social de Gosselies (Belgique) ainsi que l'amélioration technique de l'immeuble;



## Résultats annuels consolidés

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

2

03 RAPPORT DE GESTION

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

Les revenus locatifs s'établissent à 53,3 millions EUR, en hausse

Les charges immobilières augmentent de 4,4% (4,8 millions EUR vs

taux d'intérêt constatée au cours de l'exercice écoulé, du fait des

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023	Δ

2

B. ACTIVITÉ DE  
F. EPPA

Belgique	29.831	56 %	28.638	56 %	4,2 %
France	21.538	40 %	20.608	40 %	4,5 %
Espagne	1.975	4 %	2.076	4 %	-4,8 %

hausse des charges sur immeubles compte de taxes non récurrentes sur l'ensemble compensée par une baisse des.

décisions de réduction de taux déjà prises par la Banque Centrale Européenne ainsi que des attentes du marché de la poursuite de cette tendance au cours des prochains trimestres. Outre ces réévaluations négatives non monétaires, les instruments de cou-

## Bilan consolidé

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
ACTIFS	780.658	786.469

**ACTIF**  
L'actif du bilan de la Société est constitué à 96 % d'emphytoses par la Société, pour une valeur

ACTIE

immeubles de placement	% Juste valeur totale	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2024	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2023	Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
------------------------	-----------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

En Belgique, la valeur du portefeuille évolue positivement du fait d'une réévaluation positive (+7,2 millions EUR) et de la réalisation d'investissements au sein du portefeuille pour un montant de 1,2 million EUR.

mappes (-8,3 millions EUR). Les investissements réalisés en portefeuille portent principalement sur des travaux de rénovation de toitures (Châ-



Proposition d'affectation  
du résultat

J. RAPPORT IMMOBILIER

RAPPORI D3

**U. RAPPORT IMMOBILIER**  
**H. PERSPECTIVES**

PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
A	RÉSULTAT NET	25.517	33.801
B	TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	-2.845	6.431

\* 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.

	30/09/2024	30/09/2023
Résultat EPRA consolidé par action (EUR)	5,49	5,41
Dividende brut par action (EUR)	4,20	4,11

Dividende brut par action (EUR) 4,30 4,30

**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  
(AP DU 13/07/2014, MODIFIÉ PAR AP DU 23/04/2018, RELATIF AUX SIRY)

30/09/2024  
(000 EUR)

2

RÉSULTAT NET STATUTAIRE		25.517	33.806
(+)	Amortissements	118	23

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

## Financements & couvertures de taux

30



31

	A. CHIFFRES CLÉS E. RAPPORT ESG	B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE F. EPRA	C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE G. ASCENCO EN BOURSE	D. RAPPORT IMMOBILIER H. PERSPECTIVES
la Société se répartit de la manière suivante :				
Crédits bancaires	145.589	64.204	non courant 221.249	courant 2.500



32

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.

Tenant compte de ces opérations de refinancement et de renforcement du portefeuille d'instruments dérivés, le coût moyen de



33

## de gouvernance

03 RAPPORT

Gouvernance d'entreprise 34  
Structure de gestion de la Société 35  
Structure de l'actionnariat 37

D. RAPPORT IMMOBILIER  
H. PERSPECTIVES

C. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE

G. ASCENCIO EN BOURSE

F. EPRA

E. RAPPORT ESG

A. CHIFFRES CLÉS

B. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE



## Gouvernance d'entreprise

Ascencio Management SA

Ascencio SA

Ascencio SA succursale  
(France - Statut SIIC)

Ascencio Iberia SAU  
(Espagne - Statut SOCIMI)

- SCI Saint Aunès Retail Parc
- SCI Echirolles Grugliasco

- SCI Cannet Jourdan
- SCI du Rond Point

34

N