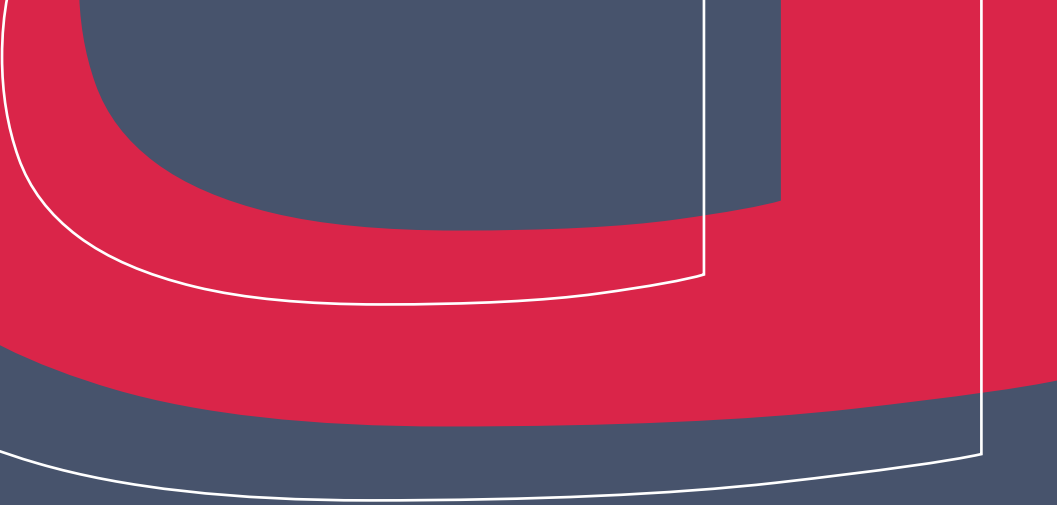




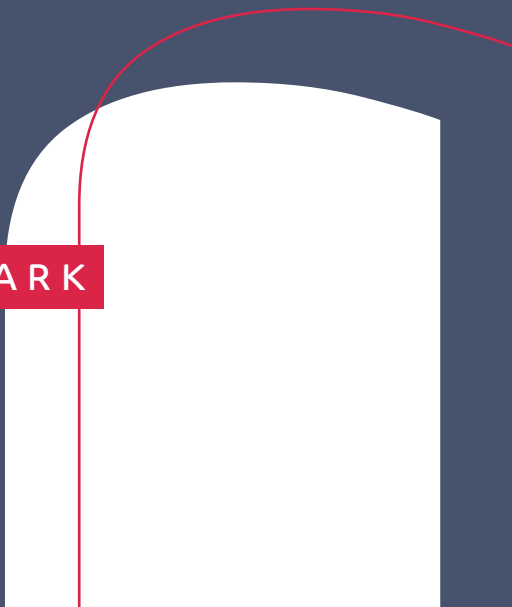
JAAR- VERSLAG 2020



RETAIL

POSITIVE MIND

RETAIL PARK



REAL ESTATE

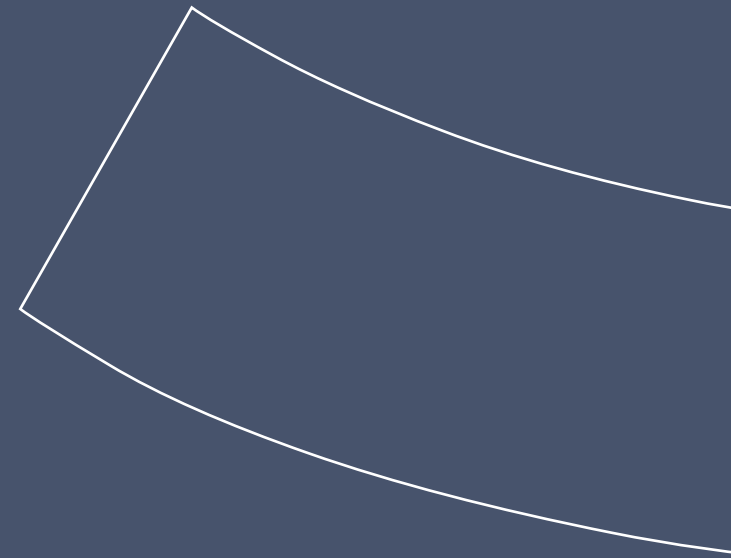
OMNICANALITY

CONNECTED

AMBITION

SUPERMARKETS

URBAN
PERIPHERIES



Inhoudstabel

06 — BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

08 — OVER ASCENCIO

12 — BEHEERVERSLAG

- 14 — Historiek en belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
- 19 — Kerncijfers
- 22 — Strategie
- 24 — Activiteitenverslag
 - 25 — Vastgoedverslag
 - 64 — Verslag van de vastgoeddeskundigen
 - 67 — Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen
 - 78 — EPRA
 - 86 — Ascencio op de beurs
 - 90 — Verklaring inzake deugdelijk bestuur

124 — FINANCIËEL VERSLAG

- 128 — Geconsolideerde jaarrekening
- 184 — Enkelvoudige jaarrekening
- 190 — Lexicon van de Alternatieve Prestatiemaatstaven

194 — RISICOFACTOREN

204 — ALGEMENE INFORMATIE

- 206 — Identificatie
- 213 — Wettelijk kader
- 217 — Verklaringen

220 — LEXICON



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Zonder twijfel is het boekjaar 2019/2020 gekend door de coronapandemie.

De eerste helft van het boekjaar vond plaats in een context die geleidelijk aan verslechterde. Midden maart 2020 zorgde de gezondheidscrisis voor een verplichte stillegging door de meeste Europese regeringen van de handelszaken, met uitzondering van de levensmiddelensector en enkele winkels voor basisbenodigdheden. In deze moeilijke omstandigheden heeft Ascencio een opmerkelijke prestatie geleverd door haar portefeuille te laten groeien en haar retailklanten op verantwoorde wijze te beheren.

Begin maart realiseerde Ascencio in het kader van haar selectief investeringsbeleid de overname voor 85,2 miljoen EUR van 5 voedingswinkels in het zuidoosten van Frankrijk.

Deze verrichting drukt duidelijk de wens uit van Ascencio om haar positie in de voedingssector te verstevigen en te diversifiëren. Deze sector zit in haar DNA en is een essentieel en strategisch element van haar portefeuille (40%).

Als reactie op de lockdown in april en mei heeft Ascencio een constructieve dialoog gevoerd met zijn retailers uit de non-foodsector om hen te helpen de uitdagingen van deze crisis het hoofd te bieden.

Aan klanten uit de non-foodsector die sterk door de crisis werden getroffen heeft Ascencio voorgesteld de huurbetalingen van april en mei te spreiden en/of de huur gedeeltelijk kwijt te schelden. De impact van deze lockdown bedraagt 1,64 miljoen EUR of 3,7% van de jaarlijkse huurinkomsten.

Die bestaat uit supermarkten en retailparken. Deze laatste hebben, in tegenstelling tot winkels in de steden en in de winkelcentra een corona-veilig profiel. Hierdoor kon de retailsector aan de stadsrand zich snel herstellen en zijn achterstand op het niet-seizoensgebonden consumentenverbruik inlopen. De ligging aan de stadsrand, met grote parkings, aantrekkelijke huurprijzen en flexibele commerciële oppervlakten, bevorderen voor de retailsector de financiële en operationele wendbaarheid van de handelaars, een wendbaarheid die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van hun omnichannelstrategie.

De kwaliteit, de soliditeit en de groei van deze hybride portefeuille heeft Ascencio in staat gesteld om haar aandeelhouders voor het boekjaar 2019/2020 een verhoging van het dividend met 4,3% en een stijging van de EPRA Earnings met 2,8% te bieden ten opzichte van het voorgaande boekjaar.

Ondanks de nog steeds ingewikkelde economische vooruitzichten zou Ascencio nog steeds goed moeten kunnen presteren en nieuwe opportuniteiten moeten grijpen in het kader van haar selectief investeringsbeleid.

We bedanken u alvast voor uw vertrouwen.



Carl Mestdagh
Voorzitter van de
Raad van bestuur

De kwaliteit, de soliditeit en de groei van deze hybride portefeuille heeft Ascencio in staat gesteld om haar aandeelhouders een verhoging van het dividend met 4,3% en een stijging van de EPRA Earnings met 2,8% te bieden ten opzichte van het voorgaande boekjaar.

Vincent H. Querton
Chief Executive Officer



OVER ASCENCIO

ASCENCIO, EEN GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (GVV) IS EEN VASTGOEDINVESTEERDER GESPECIALISEERD IN SUPERMARKTEN EN RETAILPARKEN¹.

Het bedrijf bezit met name een hybride portefeuille die voornamelijk bestaat uit retailparken en standalonewinkels in de foodsector, op een uitstekende ligging.

Met het oog op de toekomst investeert Ascencio in activa die voldoen aan de verwachtingen van de consument van vandaag en morgen, met bijzondere aandacht voor de mix van winkels en de flexibiliteit van de winkelruimtes, voor het vermogen om te antwoorden op de uitdagingen van de diverse kanalen van de hedendaagse handel met een aanbod van een goede toegankelijkheid en parkeermogelijkheden.

De Vennootschap is actief in België, Frankrijk en Spanje.

Haar portefeuille heeft een waarde 690 miljoen EUR en bestaat uit een honderdtal gebouwen met een totale oppervlakte van 444.336 m².

Ascencio is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt op 30/09/2020 276 miljoen EUR.

In Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor het SIIC-statuuut; in Spanje heeft Ascencio CVA een dochtervennootschap opgericht en is in afwachting van een beslissing van de belastingadministratie omtrent een gelijkaardig statuut (het 'Socimi-statuuut')².

¹ Ascencio is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ('openbare GVV') onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014, gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, met bijhorend Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het koninklijk besluit van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-wet").

² Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario [Beursgenoteerde Naamloze vennootschappen die investeren in de vastgoedmarkt].

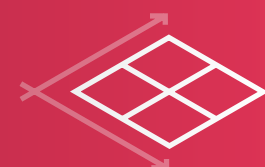
ONZE BELANGRIJKSTE CIJFERS



690 MILJOEN EUR
WAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE



276 MILJOEN EUR
BEURSKAPITALISATIE



444.336 M²
OPPERVLAKTE VAN DE
PORTEFEUILLE



98%
BEZETTINGSGRAAD

BELANGRIJKSTE ACTIVA

VOEDINGSSECTOR
(40% van de huurinkomsten)



STRATEGISCHE
LOCATIES



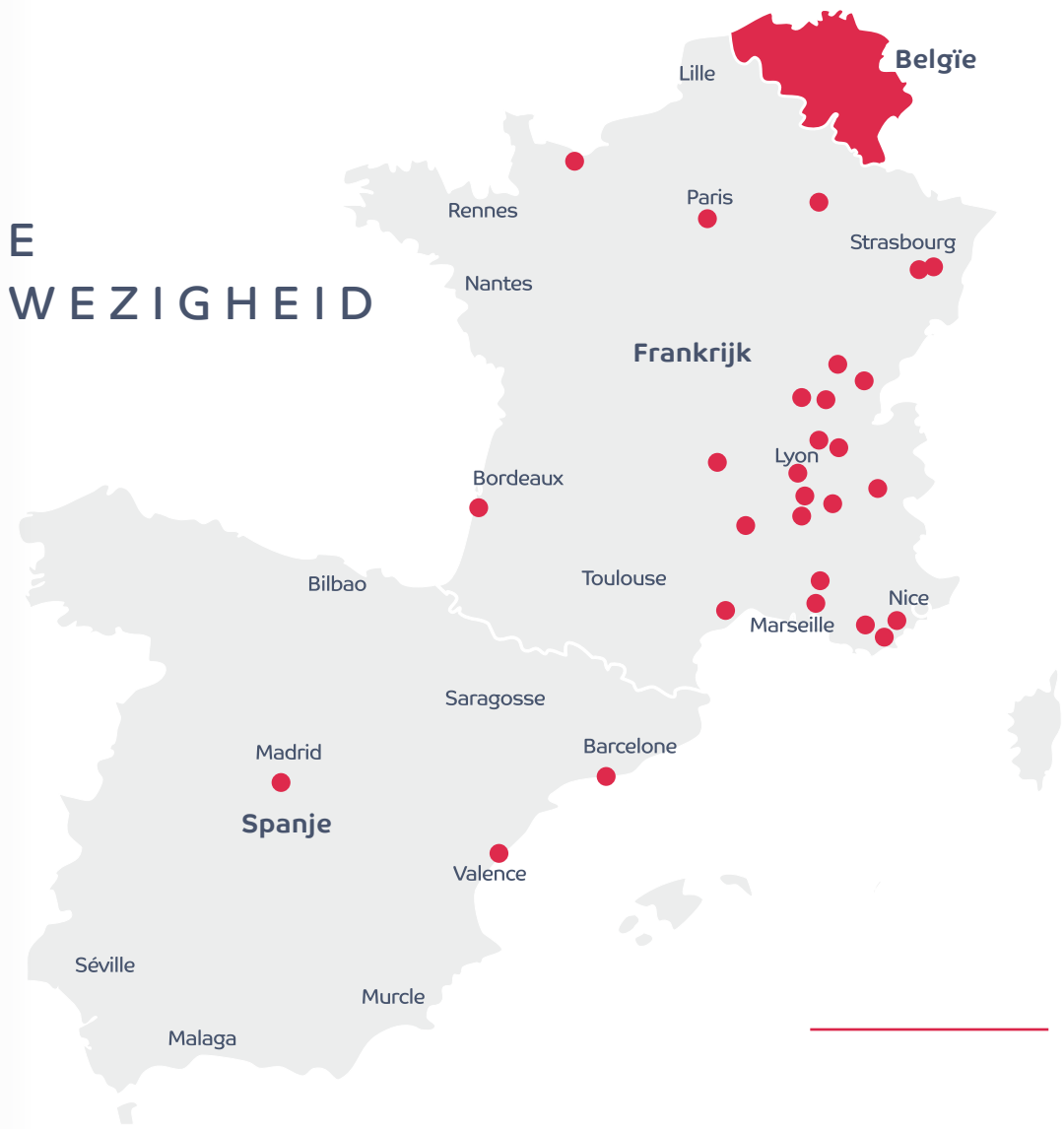
ZIJN EEN ANTWOORD OP DE
PRIMAIRE BEHOEFTE
VAN DE CONSUMENT



BEPERKTE IMPACT VAN
DE E-COMMERCE



ONZE
AANWEZIGHEID



RETAILPARKEN



SHOPPEN
IN DE OPEN LUCHT



COMMERCIËLE MIX



DEGELIJKE VERHOUDING
HUUR VS. INKOMSTEN
VOOR DE RETAILERS



EEN GOEDE
OMZETROTATIE



TOEGANKELIJKHEID
EN GRATIS RUIME
PARKEERMOGELIJKHEDEN



OMVANG EN
FLEXIBELE
WINKELRUIMTES

Beheerverslag



HISTORIEK EN BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

2020 —

Verwerving van 5 Casino-foodsupermarkten in het zuidoosten van Frankrijk voor een bedrag van 85,2 miljoen EUR.

2019 —

Verwerving in Caen van drie winkelruimtes in het retailpark 'Le Parc des Drapeaux'.

Hernieuwing van de huurovereenkomsten met Grand Frais die afliepen op 31 maart 2019 voor een totaal van 13 winkels.

Het aandeel Ascencio wordt opgenomen in de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index die een groot aantal beursgenoteerde vastgoedvennootschappen uit Europa verenigt.

2013 —

Verwerving van een dertigtal winkelunits op 5 plaatsen naast Cora-shoppings (Anderlecht, Châtelineau, La Louvière, Messancy en Rocourt) (België).

2014 —

Ascencio is erkend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap ('openbare GVV').

Kapitaalverhoging met 81.502.605 EUR.

2012 —

Op 17 december 2012, kapitaalverhoging met 2.425.282 EUR door een inbreng in natura van 5 panden.

Verwerving van het retailpark 'Le Parc des Drapeaux' in Caen (Frankrijk).

2018 —

Verwerving van 6 winkelruimtes met een totale oppervlakte van 1.950 m², in het retailpark 'Le Parc des Drapeaux' in Caen (Frankrijk).

2016 —

Verwerving van het winkelcentrum 'Les Papeteries de Genval' (België) met meer dan 30 handelszaken.

Eerste investering in Spanje met de verwerving van 3 'Worten'-winkels gelegen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia.

2015 —

Verwerving van het retailpark 'Bellefleur' in Couillet (België) met een oppervlakte van 15.000 m².

2011 —

Verwerving van het retailpark 'Le Parc des Bouchardes' bij Mâcon (Frankrijk).

Verwerving van het retailpark 'Les Cyprès' op plan in de omgeving van Montpellier te Saint-Aunès (Frankrijk).

2010 —

Verwerving van 7 winkels die worden uitgebaat onder de innoverende merknaam 'Grand Frais' in Frankrijk.

2006-2007 —

Oprichting van Ascencio.

Erkenning als vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal ('Vastgoedbevak').

Beursgang van Ascencio.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

— INVESTERINGEN

Begin maart verwierf Ascencio vijf afzonderlijke handelspanden voor een totaal investeringsbedrag van 85,2 miljoen EUR.

Deze activa - supermarkten - zijn gelegen in het zuidoosten van Frankrijk, een regio met een eersteklas demografisch profiel en koopkracht en genieten van een uitstekend verzorgingsgebied, nog versterkt door hun sterke toeristische aantrekkingskracht.

Deze supermarkten in Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret en Mouans-Sartoux zijn gevestigd op zeer aantrekkelijke vastgoedlocaties en leveren uitstekende en duurzame operationele prestaties.

Ze worden uitgebaat door Casino, in Frankrijk, in de sector van de voedingsdistributie, een van de grote spelers; de huurovereenkomsten hebben een looptijd van 12 jaar (waarvan nog resterend 8 jaar) en in totaal 4,606 miljoen euro aan jaarlijkse huurinkomsten.

Met deze verwerving die in de lijn ligt met haar strategie, is de blootstelling van Ascencio aan de voedingssector toegenomen.

— DESINVESTERINGEN

Op 23 december 2019 heeft Ascencio het handelspand verkocht dat in Gosselies wordt uitgebaat door Carrefour Market; hiervoor was in september 2019 een voorlopige verkoopovereenkomst getekend.

— IMPACT VAN DE CORONACRISIS

Het kalenderjaar 2020 is gekenmerkt door een gezondheidscrisis zonder voorgaande als gevolg van de verspreiding van het coronavirus over de hele wereld

Midden maart beslisten de regeringen in vele landen een verplichte stillegging van de handelszaken, met uitzondering van de levensmiddelensector en enkele winkels voor basisbenodigdheden. Dat was met name het geval in België, Frankrijk en Spanje.

In de loop van de maand mei mochten de winkels geleidelijk heropenen, naargelang de sector waarin ze actief zijn, in een eerste fase de tuincentra, doe-het-zelfwinkels en naaiwinkels, gevolgd door alle overige winkels, met uitzondering van de horeca.

De gezondheidscrisis heeft de resultaten van het eerste semester dat werd afgesloten op 31/03/2020 niet beïnvloed. Aangezien de huren vooraf worden gefactureerd en betaalbaar gesteld, zijn er op 31/03/2020 geen belangrijke betalingsachterstanden door de coronacrisis die waardevorminderingen op deze datum vereisen.

Vele detailhandels uit de non-foodsector kenden evenwel thesaurieproblemen en hebben de betaling van hun huurgelden opgeschort.

In deze omstandigheden onderhield Ascencio een verantwoordelijke dialoog met haar klanten uit de non-foodsector om hen te helpen deze crisis het hoofd te bieden en zich te richten op hun eigen uitdagingen,

geval per geval en naargelang de specifieke moeilijkheden die ze ondervonden en van hun financiële mogelijkheden. Aan huurders van niet-voedingswinkels die sterk door de crisis zijn getroffen heeft Ascencio voorgesteld de huurbetalingen van april en mei te spreiden en/of de huur gedeeltelijk kwijt te schelden. Retailers die niet of slechts in zeer geringe mate werden getroffen, hebben daarentegen geen beroep kunnen doen op deze begeleidingsmaatregelen. Dit is met name het geval voor voedings- en buurtwinkels die open bleven tijdens de lockdown.

Met alle Belgische en Spaanse huurders had Ascencio op 30/09/2020 een akkoord bereikt. In Frankrijk werden overeenkomsten gesloten met een groot aantal huurders. Voor de huurders waarmee op 30/09/2020 nog werd onderhandeld heeft Ascencio het bedrag van de nog kwijt te schelden huurgelden geschat; op basis van deze bedragen werden op te stellen creditnota's in de boekhouding opgenomen. Op 30/09/2020 schat Ascencio de impact van de coronacrisis op de huurinkomsten voor het boekjaar op EUR 1,64 miljoen, wat overeenkomt met het bedrag van de gedeeltelijke kwijtscheldingen van de huren voor april en mei 2020 voor sommige huurders.

De gezondheidscrisis heeft tevens de moeilijkheden blootgelegd van bepaalde winkelketens, zoals Orchestra en Brantano, die nu onder de WCO staan of al failliet zijn verklaard.

De kwaliteit van de ligging van deze gebouwen maakt het Ascencio mogelijk om de impact van deze huurders in moeilijkheden op de resultaten van onze Vennootschap sterk te beperken. Met uitzondering van 6 locaties hebben alle huurders die onder een WCO-procedure vallen in het kader van hun continuïteitsplan besloten om de winkels in de onze portefeuille te blijven uitbaten. Zo zetten 4 van de 5 winkels van Orchestra uit de

portefeuille van Ascencio hun activiteiten verder. Van de Brantano-winkels is er slechts één eigendom van Ascencio; deze winkelruimte werd inmiddels opnieuw verhuurd aan een andere winkelketen.

In de context van een gezondheidscrisis heeft de portefeuille van Ascencio duidelijk zijn veerkracht en de degelijkheid van zijn profiel getoond.

Ook tijdens de crisis zijn de activiteiten in de voedingsdistributie verdergezet; deze sector vertegenwoordigt 39,6% van de jaarlijkse contractuele huurprijzen van Ascencio. Door de kwaliteit van de ligging van haar vestigingen, het aantrekkelijk huurniveau voor de uitbaters en de beperkte impact van de e-commerce op dit segment vormt de voedingssector een strategische en defensieve sector binnen de portefeuille van Ascencio.

De doe-het-zelfsector, de elektro- en multimediasector en de tuincentra vormen ook een belangrijke basis voor de portefeuille met 16,1% van de jaarlijkse huurinkomsten. Deze sectoren hebben betrekkelijk weinig geleden onder de crisis.

Commerciële vestigingen aan de rand van steden zijn bijzonder aantrekkelijk in tijden van een gezondheidscrisis omdat winkelen in de open lucht geruststellend blijkt te zijn. Bovendien vergen deze commerciële liggingen - omdat de huren en kosten aan de rand van de stad lager liggen - de winkelbedrijven een lagere inzet dan in de stadscentra of winkelcentra.

Ondanks de gezondheidscrisis sluit Ascencio het boekjaar 2019/2020 af met een beter resultaat, zowel op het vlak van de huurinkomsten (+7,1%, voor de impact van de coronacrisis), als van de EPRA Earnings (+2,8%).

— BELANGRIJKE GEBEURTENIS
NA DE AFSLUITING
VAN HET BOEKJAAR

In oktober 2020, toen de epidemie in Europa weer de kop opstak, hebben de regeringen van verschillende landen nieuwe maatregelen opgelegd om de verspreiding van het virus tegen te gaan; deze maatregelen hebben vooral gevolgen voor de handelszaken. Afhankelijk van het land, of zelfs naargelang de regio, hebben detailhandelaren hun winkels tijdelijk opnieuw moeten sluiten, hun verkoopoppervlakte moeten aanpassen of de toegang voor klanten moeten beperken tot de zogenaamde essentiële productafdelingen.

Veel detailhandelaren hebben alternatieve winkelmethoden geïntroduceerd of versterkt, zoals telefonisch winkelen, click & collect of drive-shopping, wat het belang van omnichannel-aanpak nog eens extra onderstreept.

In dit stadium is het voor Ascencio echter niet mogelijk om de impact van deze tweede lockdown op de resultaten van haar huurders en dus op haar eigen resultaten in te schatten. Het is duidelijk dat dit betekent dat er, waar nodig, een verantwoordelijke en transparante dialoog moet worden gevoerd met de winkelbedrijven.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden nader toegelicht aan het einde van dit jaarverslag.

GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Dankzij het financieel beheer heeft Ascencio een permanente toegang tot kredieten en worden ook de renterisico's opgevolgd en beperkt.

Het gebruik van financiële instrumenten (uit-eengezet in het gedeelte 'Financiële risico's') in het Hoofdstuk 'Risicofactoren' in dit jaarverslag wordt gedetailleerd uiteengezet in de Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening. De volgende elementen komen er aan bod: structuur van de schuld, renterisico, risico verbonden aan de kredietmarges, liquiditeitsrisico, risico op tegenpartijen en risico's door de verplichtingen opgenomen in kredietovereenkomsten.

KERNCIJFERS

	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
PORTEFEUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)			
België	53,3%	60,4%	61,4%
Frankrijk	42,4%	34,4%	33,2%
Spanje	4,3%	5,3%	5,4%
WAARDE VAN HET VERMOGEN (000 EUR)¹			
Reële waarde	690.481	623.741	619.029
Investeringswaarde	719.852	647.040	642.266
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)			
Vastgoedresultaat	42.148	41.198	40.884
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	35.551	33.879	33.912
Operationeel resultaat	14.990	34.443	38.038
EPRA Earnings	29.420	28.628	26.728
Nettoresultaat	9.246	21.348	34.024
Brutodividend	24.075	23.086	22.426
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)			
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Vastgoedresultaat	6,39	6,25	6,20
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	5,39	5,14	5,14
Operationeel resultaat na resultaat op de portefeuille	2,27	5,22	5,77
EPRA Earnings	4,46	4,34	4,05
Nettoresultaat	1,40	3,24	5,16
Brutodividend ²	3,65	3,50	3,40
Nettodividend ³	2,55	2,45	2,38
GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)			
Eigen vermogen	349.130	363.124	364.026
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	347.832	257.406	257.389
Schuldratio ⁴	48,74%	40,49%	40,81%
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (in EUR)	54,95	57,13	56,34

¹ Projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop inbegrepen; zonder IFRS 16 (gebruiksrecht van de terreinen).
² Voor 2019/2020 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 29/01/2021.
³ Op basis van een roerende voorheffing van 30%.
⁴ Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13/07/2014, zoals gewijzigd door het KB van 23/04/2018, met be-trekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

44,5 MILJOEN
EUR
JAARLIJKSE
HUURINKOMSTEN

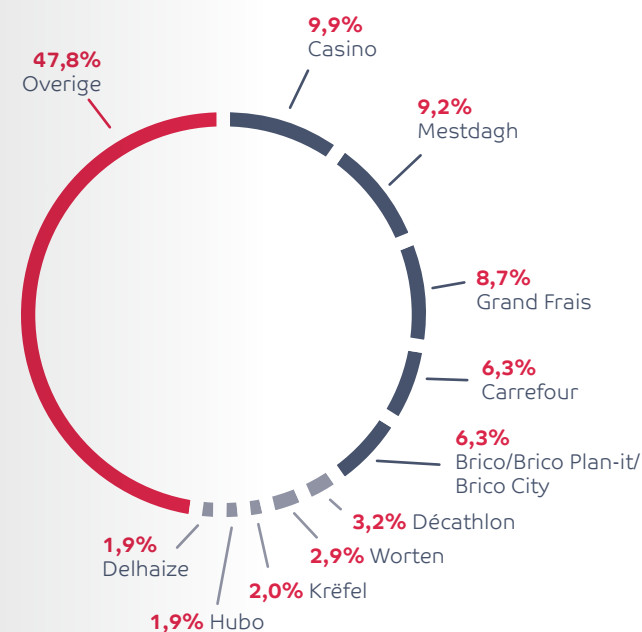
GROEI VAN DE
PORTEFEUILLE
(in miljoen EUR)



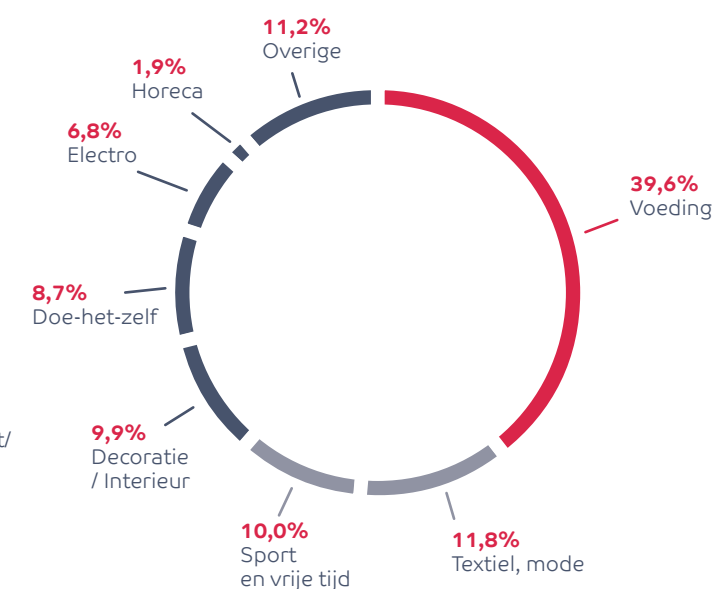
3,65 EUR
BRUTODIVIDEND
PER AANDEEL
REGELMATIGE
TOENAME VAN
HET DIVIDEND

29,4 MILJOEN
EUR
EPRA EARNINGS

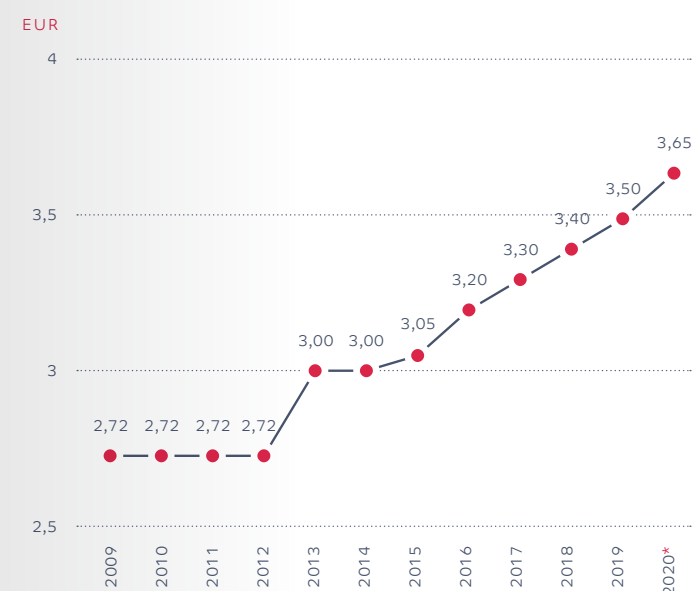
TOP 10
VAN DE HUURDERS



COMPLEMENTARITEIT
VAN DE SECTOREN



TOENAME VAN HET
BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



* Voor 2019/2020 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 29/01/2021.

105 
VASTGOED

285 
HUURDERS

STRATEGIE — HANDELSPANDEN AAN DE STADSRAND

— EVOLUTIE VAN HET CONSUMENTENVERBRUIK

De statutaire zaakvoerder heeft in zijn strategische overwegingen het belang centraal gesteld van de wijzigingen van het consumentengedrag en de noodzaak om de omnichannelstrategie als vanzelfsprekend te beschouwen; de behoefte 'aan ervaring' van de klant en de noodzaak om e-commerce te integreren als een gegeven binnen de sector en niet als een bedreiging. De kern van de groeistrategie van Ascencio is de handelspanden gelegen aan de stadsrand, aangepast aan nieuwe consumententrends die voldoet aan de eisen van de omnichannelvisie en technologische ontwikkelingen, om tegemoet te komen aan de aspiraties van de huidige en toekomstige generaties.

— KWALITEIT VOOR ALLES

Ascencio benut haar erkende expertise op het vlak van commercieel vastgoed om haar bestaande vermogen proactief te beheren en waakt erover nieuwe kwaliteitsvolle investeringen te verrichten. De doelstelling daarbij is een gestage groei van het resultaat, van de cashflow en van de waarde per aandeel realiseren. Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken worden de potentiële activa geanalyseerd op de intrinsieke kwaliteiten van het gebouw (met inbegrip van de energieprestaties), maar ook op ligging, bereikbaarheid, verzorgingsgebied en kwaliteit van de huurders die het betrekken en, zoals hiervoor beschreven, de eisen aan de verkoop via de omnichannelstrategie. Met het oog op geografische samenhang richt Ascencio zich momenteel op de zones aan de stadsrand van de Belgische, Franse of Spaanse steden. In de

nabije toekomst kan Ascencio haar activiteiten uitbreiden naar andere landen van de eurozone, na een grondige analyse van de commerciële opportuniteiten en van de financiële en fiscale aspecten.

— OPERATIONELE PRESTATIES

Door te investeren in kwalitatief hoogstaande projecten, de kosten van huurleegstand te verminderen, de bezettingsgraad op een goed peil te handhaven en regelmatig overleg te voeren met de merken binnen dit marktsegment, kan Ascencio operationele prestaties leveren die niet alleen in redelijke mate voorspelbaar zijn, maar bovendien onderbouwing geven aan de operationele cashflow en het resultaat per aandeel.

— IN STAND HOUDEN VAN DUURZAME ONTWIKKELING OP LANGE TERMIJN

Ascencio waakt over een beheersing van haar kosten (uitgaven voor gebouwen en algemene kosten van de vennootschap) maar houdt zich bij renovaties tevens aan de eisen op gebied van duurzaamheid om haar langetermijntontwikkeling veilig te stellen.

Op financieel vlak heeft de Vennootschap in die zin voorzichtige maatregelen getroffen om de rente in te dekken om volatiliteit van de rentelasten te vermijden en de voorspelbaarheid van het EPRA Earnings te verbeteren met behoud van de blootstelling aan een relatief beperkt risico (behoudens uitzonderlijke gebeurtenissen).

— AANBIEDEN VAN EEN STABIEL DIVIDEND

Overeenkomstig het wettelijk stelsel van de Vennootschap, keert Ascencio het grootste deel van haar EPRA Earnings uit de kernactiviteiten aan de aandeelhouders uit in de vorm van dividenden, in contanten of in aandelen. Ascencio beoogt de uitkering van een stabiel dividend, indien mogelijk met een regelmatige verhoging, zonder het risicoprofiel van de Vennootschap te wijzigen. In deze gedachtegang moet elke nieuwe investering financiële vooruitzichten bieden waardoor Ascencio beter kan presteren.

— STRATEGISCHE DESINVESTERINGEN

Om haar activiteiten meer toe te spitsen op commercieel vastgoed, is Ascencio al enkele jaren bezig met het geleidelijk verkopen van de semi-industriële gebouwen en de kantoorgebouwen die bij de oprichting in de vennootschap werden ingebracht. Sommige commerciële activa die slechts beperkte vooruitzichten bieden voor een ontwikkeling op middellange of lange termijn werden tevens tijdens de voorbije boekjaren verkocht.

— DE BEZETTINGSGRAAD DOEN TOENEMEN

Om haar inkomsten een blijvend karakter te geven, streeft Ascencio ernaar de bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille duurzaam op een zo hoog mogelijk niveau te handhaven. Daarvoor volgt de onderneming een commercieel beleid

dat wil vooruitlopen op het eventuele vertrek van bepaalde huurders en andere winkelbedrijven wil vinden die de vrijgekomen ruimtes wil innemen. De kennis van de markt en van de winkelbedrijven die daarop actief zijn is de belangrijkste troef van Ascencio.

— DE KEUZE VAN KWALITEITSHURDERS

Om het solvabiliteitsrisico van haar huurders te beperken, verkiest Ascencio te verhuren aan nationale of internationale winkelketens, waarvan de financiële gezondheid regelmatig wordt beoordeeld. Via regelmatige contacten met haar huurders, door vastgoed van topkwaliteit te verwerven en te verhuren aan solide winkelketens, slaagt Ascencio erin haar bedrijfsvoering duurzaam te onderbouwen.

ACTIVITEITENVERSLAG¹

HET JAARVERSLAG VAN ASCENCIO IS EEN
GECOMBINEERD JAARVERSLAG IN DE ZIN VAN DE
ARTIKELS 3:6 EN 3:32 VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN.

Dit verslag bevat verklaringen die toekomstgerichte uitspraken kunnen bevatten. Zulke verklaringen houden onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren in die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties verschillend kunnen zijn van toekomstige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties van welke aard ook, uitgedrukt door of als gevolg van deze uitspraken. Omwille van deze onzekere factoren houden deze toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

- 25 — VASTGOEDVERSLAG
 - 25 — De markt van het commercieel vastgoed in België
 - 32 — De markt van het commercieel vastgoed in Frankrijk
 - 39 — De markt van het commercieel vastgoed in Spanje
 - 46 — Kerncijfers
 - 49 — Verzekerde waarde
 - 50 — Operationeel beheer
 - 54 — Geconsolideerde vastgoedportefeuille van Ascencio
- 64 — VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN
- 67 — SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- 78 — EPRA
- 86 — ASCENCIO OP DE BEURS
- 90 — VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

¹ Dit jaarverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De volledige enkelvoudige jaarrekening en het enkelvoudige beheerverslag worden neergelegd bij de NBB binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen en zijn kosteloos verkrijgbaar op de internetsite van de Vennootschap of op eenvoudig verzoek aan de Vennootschap.

VASTGOEDVERSLAG (SEPTEMBER 2019 - SEPTEMBER 2020)

DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED IN BELGIË

— MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren (in%)	2020 (Vooruitzichten)	2019	2018	2017
Jaarlijkse groei van het bbp	-7.8%	1,4%	1,4%	1,7%
Jaarlijkse groei van de consumptieprijzen	0.4%	1,7%	1,7%	2,1%
Werkloosheidsgraad	6.1%	5,6%	6,0%	7,1%



— INHUURNAME

Het jaar 2019 werd gekenmerkt door een lichte daling van de inhuurname op de retailmarkt (ongeveer 406.000 m² of -6% ten opzichte van 2018). Een mooie prestatie over de laatste 10 jaar.

2020 was het jaar van het dynamisme in de horeca- en foodsector (Albert Heijn, Jumbo, Lidl,...) in het eerste kwartaal, gevolgd door een groeivertraging in de twee volgende kwartalen als gevolg van de coronacrisis.

Stadscentra en *shopping centers* (-20 tot -30% tegenover 2019) werden zwaarder getroffen dan winkels aan de stadsrand met hun specifieke eigenschappen (open ruimtes die minder angst inboezemen, makkelijker toegankelijk voor *run shopping*, grote verkoopruimtes die beter geschikt zijn voor social distancing... Zij beantwoorden beter aan de uitdagingen die de pandemie

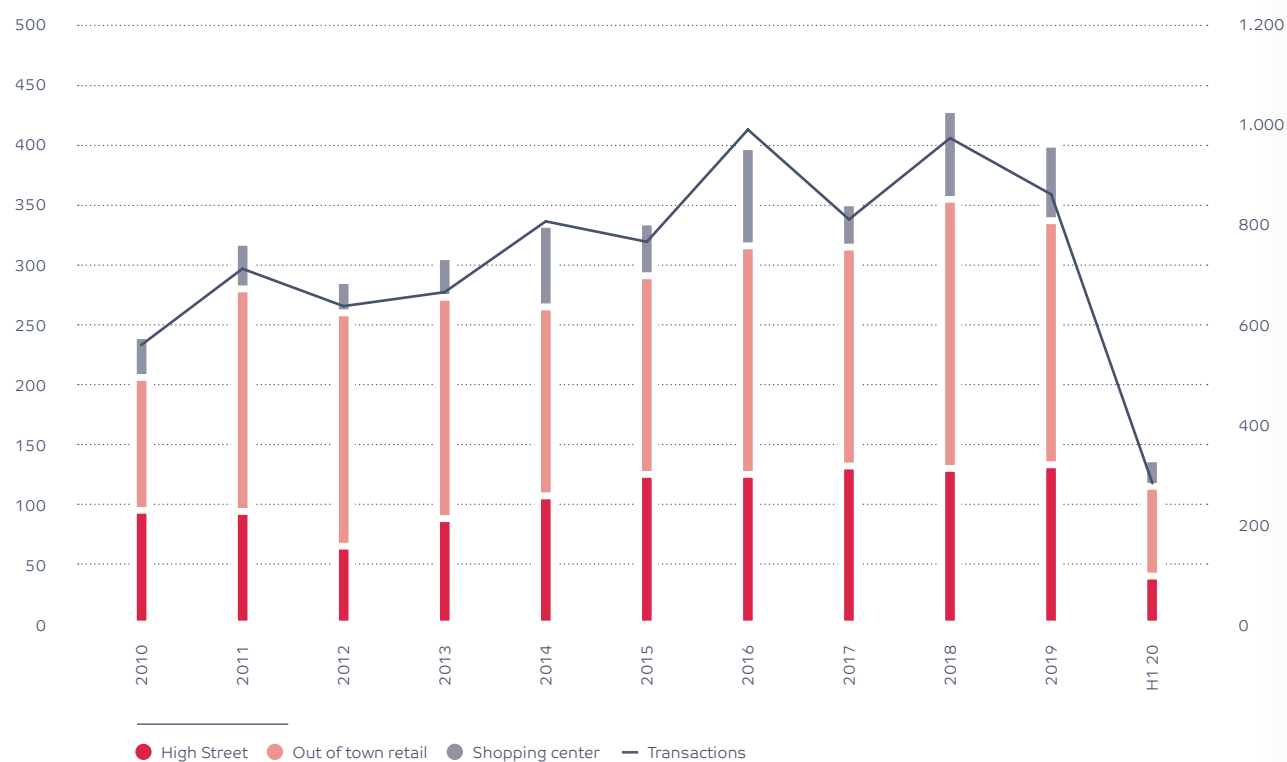
ons oplegt en bevorderen de operationele en financiële wendbaarheid van de retailers.

Daarnaast zijn retailers met vestigingen aan de stadsrand, die actief zijn in sectoren als voeding, doe-het-zelf, woninginrichting, discounters, enz., beter bestand gebleken tegen de crisis.

Er is ook een explosieve groei vastgesteld van de activiteiten in buurtwinkels, gedreven door ethische en milieuovertuigingen, maar ook ter ondersteuning van de lokale economie.

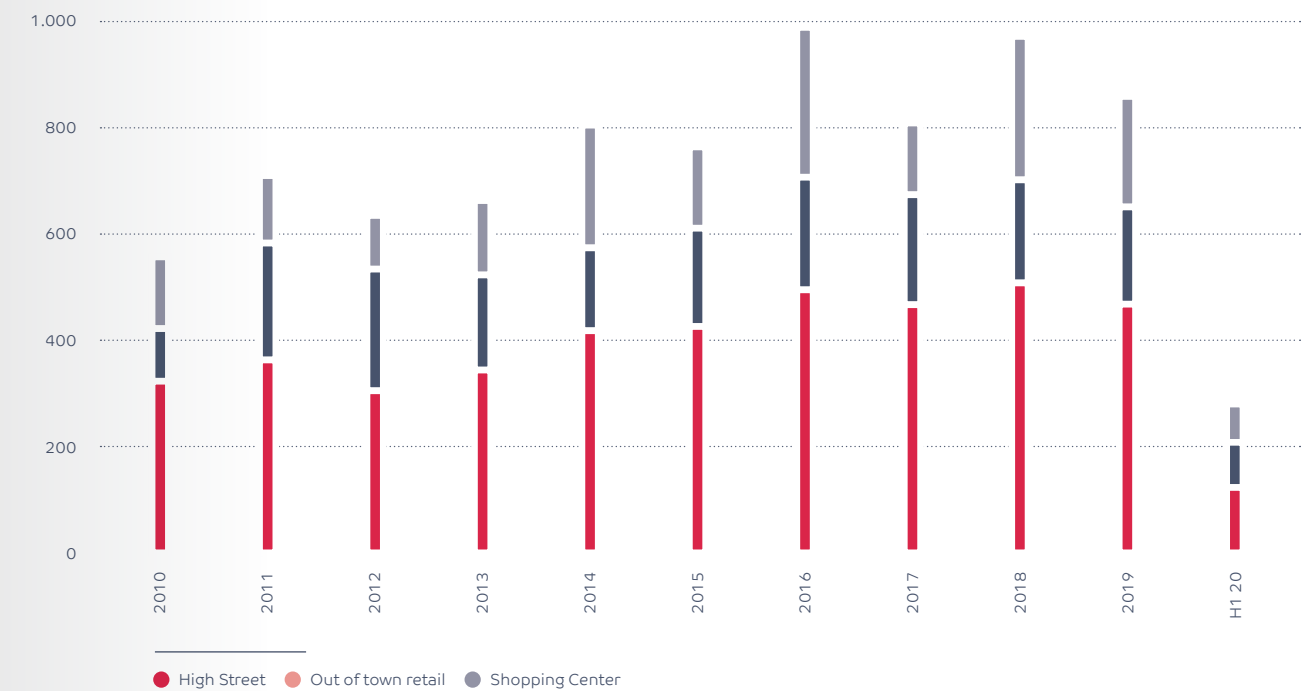
Het is niet verwonderlijk dat het de confectiesector in het centrum van de stad is die het meest getroffen is door de crisis, evenals de horeca in het algemeen.

INHUURNAME PER SECTOR (in 000 m²)



Bron: Cushman & Wakefield - Belgium.

AANTAL VERRICHTINGEN PER SECTOR



Bron: Cushman & Wakefield - Belgium.

Na de versnelling door de gedwongen tijdelijke sluiting van de handelszaken is de huurleegstand toegenomen met faillissementen en gerechtelijke procedures als gevolg. De crisis heeft ook de trends versneld die de laatste jaren in de *retailsector* reeds waren waargenomen, met name wat betreft de arbitrages van bepaalde merken om hun netwerken te rationaliseren (E5 Mode heeft Wallonië bijvoorbeeld verlaten, H&M, Zara,...) ten gunste van investeringen in concepten die beter inspelen op de voortdurende veranderingen in het aankoopgedrag.

Het zijn echter de *retailparken* aan de stadsrand die het minst te lijden hebben onder deze huurleegstand; deze categorie van activa, die door de retailers zeer wordt gewaardeerd vanwege de lage huurprijzen, heeft veel hogere omrekeningspercentages omdat ze door de consument in tijden van gezondheids crisis als veiliger wordt beschouwd.

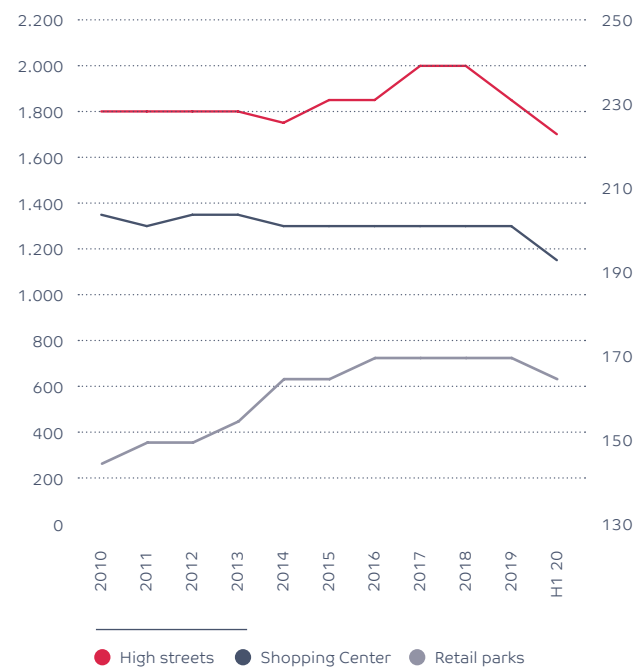
— HUURWAARDEN

In de sectoren van de high streets en winkelcentra zijn sinds het begin van het jaar 2019 de correcties versneld, met verdere huurverlagingen voor *toplocaties* (Meir in Antwerpen en de Brusselse Nieuwstraat) tot gevolg.

Naar het einde van het jaar 2020 zijn verdere huurcorrecties niet uitgesloten.

Deze trend is anders in de retailsector aan de stadsrand, aangezien dit het enige segment is dat de afgelopen jaren een zekere stabiliteit van de tophuren (of een zeer lichte krimp) kende en dit in het algemeen in heel België.

EVOLUTIE VAN DE TOPHUREN PER SECTOR (EUR/m²/jaar)



Bron: Cushman & Wakefield - Belgium.

Toelichting: de huren van retailparken leest u af in de rechter as van de tabel, terwijl de huren voor de high-streetpanden en winkelcentra op de linker as staan.

— E-COMMERCE IN BELGIË

Met een groei van 8% in vergelijking tot het vorige jaar, bij een totaal volume met een waarde van 11,5 miljard EUR in 2019, wordt de omzet grotendeels gerealiseerd door de grote spelers (GAFA).

Desondanks zijn de Belgische ketens goed vertegenwoordigd met een verhoogde aanwezigheid van hun webwinkels, die steeds beter gestructureerd zijn en een prestatieniveau bieden dat dicht bij de beste buitenlandse webshops ligt.

E-commerce heeft dus haar symbiose met het fysieke verkooppunt verdergezet, wat nog meer mogelijkheden biedt voor interactie tussen de consument en de retailers.

Deze wijze van aankopen die nu goed ingeburgerd is in de gewoonten van de consument, biedt nog steeds hefboomen voor vooruitgang.

Er dient op te worden gewezen dat de consument in 2020, toen hij geconfronteerd werd met lockdownmaatregelen, waarbij de enige toegestane reden om zijn woonplaats te verlaten beperkt was tot de aankoop van essentiële levensbehoeften, maar ook door de angst om het virus op te lopen, geen andere oplossing zag dan de voorkeur te geven aan onlinewinkelen.

De groei van de onlineverkoop in de retailsector werd dus versneld gedurende de lockdown; het is evenwel belangrijk op te merken dat de traditionele retailsector met zijn fysieke verkooppunten de drijvende kracht is geweest achter deze groei van de onlineverkoop.

— DE INVESTERINGSMARKT EN DE VOORUITZICHTEN

INVESTERINGSVOLUME EN VERRICHTINGEN

Ter herinnering, voor de retailmarkt in België was 2018 een uitzonderlijk jaar met bijna 2 miljard EUR aan investeringen, met name als gevolg van de verkoop van de Brusselse winkelcentra *W Shopping Center* en *Docks Bruxsel* en later *Rive Gauche* in Charleroi.

Bij gebrek aan belangrijke verkopen van winkelcentra (de enige noemenswaardige verrichting in deze sector betreft een gedeelte van het 'W Shopping'), werd logischerwijze een sterke daling van het investeringsvolume geregistreerd in 2019; dat eindigde op ongeveer 1 miljard EUR (via 153 verrichtingen) wat 20% van de Belgische professionele markt vertegenwoordigt.

Wij hebben opgemerkt dat de investeringsvolumes in de zgn. high streets stabiel zijn gebleven en dat ze voor de winkels aan de stadsrand zijn toegenomen ten opzichte van 2018.

Het begin van het jaar 2020 betekent echter het begin van een vertraging ten opzichte van de voorgaande jaren.

In de eerste 6 maanden van het jaar werd 315 miljoen EUR geïnvesteerd.

De daling wordt in alle marktsegmenten waargenomen; aangezien de meeste verrichtingen vóór de gezondheidscrisis zijn gestart, duidt dit erop dat het totale investeringsvolume in 2020 lager zal liggen dan in 2019.

EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGSVOLUMES PER RETAILSECTOR (in miljoenen EUR)



Bron: Cushman & Wakefield - Belgium.

RENDEMENTEN

De gezondheidscrisis en de grote voorzichtigheid van de investeerders ten aanzien van de *retailsector* in het algemeen heeft onvermijdelijk een impact op de *prime yields* in België.

De *prime yields* in de *high streets* werden sinds 2 jaar lichtjes bijgesteld: ze bedroegen 3,15% einde 2018 voor de Meir en de Nieuwstraat en bedragen op deze winkelassen momenteel 4,00%; nieuwe huurverhogingen zijn voorzien in het tweede deel van 2020.

De *toprendementen* voor winkelcentra handhaven zich momenteel op 4,25% maar kenden een lichte correctie in het eerste semester van 2020; naar het einde van het jaar is een verdere correctie niet uitgesloten.

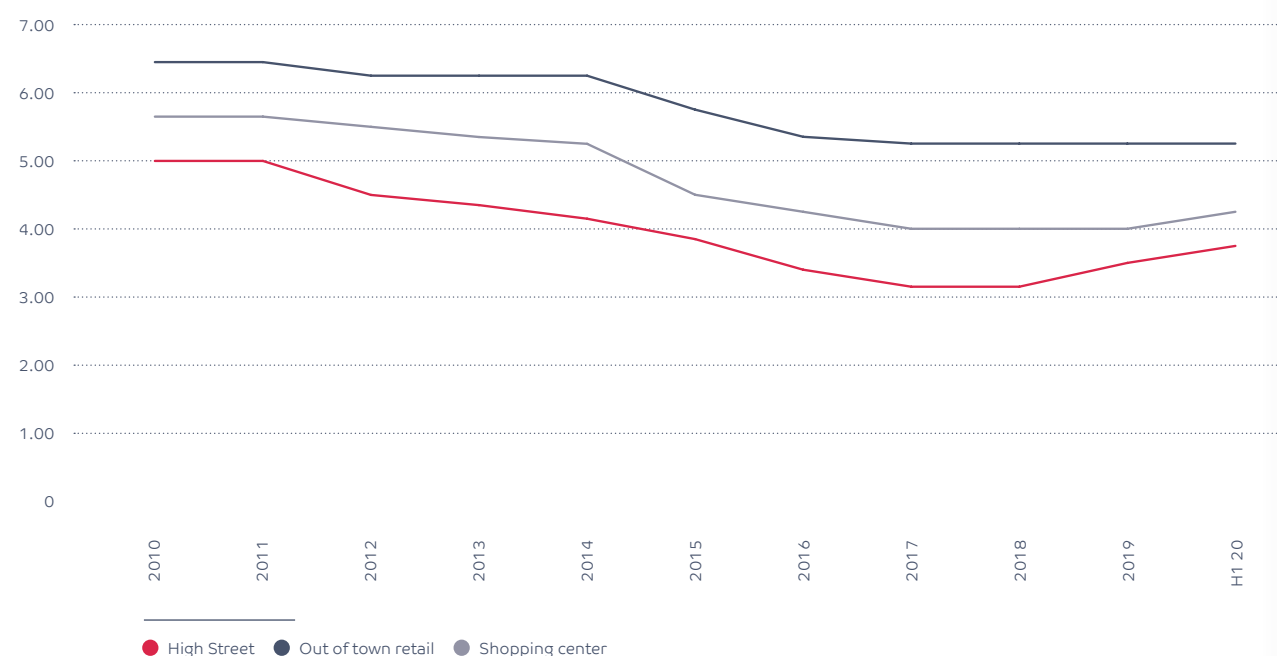
In vergelijking tot de huurmarkt vertoont de retailsector aan de stadsrand echter trends die in tegenstelling staan met de andere twee marktsegmenten,

met name stabiele rendementen in de eerste helft van 2020 (5,25%). Deze zouden naar het jaareinde toe ongewijzigd blijven.

Wij merken dat de banken die na de crisis van 2008 al veel terughoudender waren, nog voorzichtiger zijn geworden bij de financiering van deze verrichtingen die in de vastgoedcategorie zijn ondergebracht die het meest onder de gezondheidscrisis heeft geleden; zij eisen van de kredietnemers meer eigen inbreng en zijn nog strenger dan vroeger omtrent het *businessplan*.

Ook wat de kwaliteit van de activa zelf betreft, zijn de aanleidingen tot een aankoop eveneens aan het wijzigen; het is niet langer alleen de vestigingsplaats die de verkoopprijs en de rendementen bepaalt, maar ook de huurder die een stabiele financiële situatie en zijn kwaliteiten moet kunnen aantonen.

EVOLUTIE VAN DE TOPRENDEMENTEN PER SECTOR (%)



Bron: Cushman & Wakefield - Belgium.

— PROJECTONTWIKKELING

De stillegging van de werven tijdens de lockdownperiode heeft uiteraard geleid tot vertragingen bij de opleveringen gedurende het eerste semester van 2020.

Sinds verschillende maanden heeft de algemene onzekerheid inzake commercieel vastgoed er ook toe geleid dat sommige spelers beslist hebben om de rem te zetten op hun ontwikkelingsprojecten.

Het is echter nog te vroeg om een definitieve balans op te maken over de projecten die dit jaar nog zullen worden gestart.

Voor de toekomst zit er een groot potentieel aan activiteiten in de sector van de *retailparken* in de pijplijn, met 600.000 m² gepland tussen nu en 2022. De grootste verwachte ontwikkeling is het Free Time Park in Val St. Lambert in Seraing (42.000 m², waarvan 19.000 m² vrijetijdsbesteding/opening naar schatting in 2022).

Bronnen:

Nationale Bank van België, FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, Cushman & Wakefield - Belgium - Vastgoeddeskundige van Ascencio - "Retail Market report", JLL Belgium - Vastgoeddeskundige van Ascencio, L'Echo, Be-Commerce, Trends -Tendances (okt. 2020), OESO, IMF.

DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED IN FRANKRIJK

MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren (in%)	2020 (Vooruitzichten)	2019	2018	2017
Evolutie van het bbp	-9.5	1.5	1.8	2.4
Evolutie van de inflatie	0.5	1.1	1.8	1
Evolutie van de werkloosheidscijfers (heel Frankrijk)	9.1	8.2	8.7	9.1

Bron: Consensus Forecast en projecties van de Banque de France voor 2022.

DE RETAILMARKT

INHUURNAME EN HUURWAARDEN

Terwijl de analisten het erover eens waren dat het consumentenverbruik zich zou herstellen, hebben de sociale bewegingen (stakingen bij de SNCF en de RATP tegen de pensioenhervormingen) 2019 op een negatieve toon afgesloten en het vertrouwen van de huishoudens ondermijnd, terwijl de bedrijven in 2018 al te lijden hadden gehad van de manifestaties van de 'gele hesjes'.

In deze ongunstige sociale context werd in Frankrijk dezelfde neerwaartse trend van de inhuurname opgetekend.

In alle huurcategorieën bleven de *toplocaties* zeer gevraagd door de winkelketens, bij een zeer beperkt aanbod.

Deze situatie heeft de *tophuurwaarden* op een hoog niveau gehouden: maximaal 23.500 EUR/m²/jaar voor gelijkvloerse handelspanden op de Champs-Élysées, 2.300 EUR/m² per jaar voor *shopping centers* en 210 EUR/m²/jaar voor *retailparken* (die op het einde van het jaar met 5% waren gestegen).

TOPRENDEMENTEN IN RETAILPARKEN IN HET 4E KW 2019 (VOLGENS DE GROOTTE VAN DE WINKELRUIMTE) (EUR/m²/jaar)

Bevolking	< 500 m²	500 - 1.000 m²	1.000 - 2.000 m²	> 2.000 m²
< 100.000 inwoners	125 - 150	80 - 130	70 - 120	50 - 120
100.000 - 300.000 inwoners	180 - 200	120 - 150	100 - 140	80 - 130
> 300.000 inwoners	180 - 200	120 - 150	100 - 140	80 - 130
Regionale metropool	200 - 270	150 - 200	140 - 170	100 - 150
Île-de-France	270 - 350	160 - 270	140 - 210	100 - 175

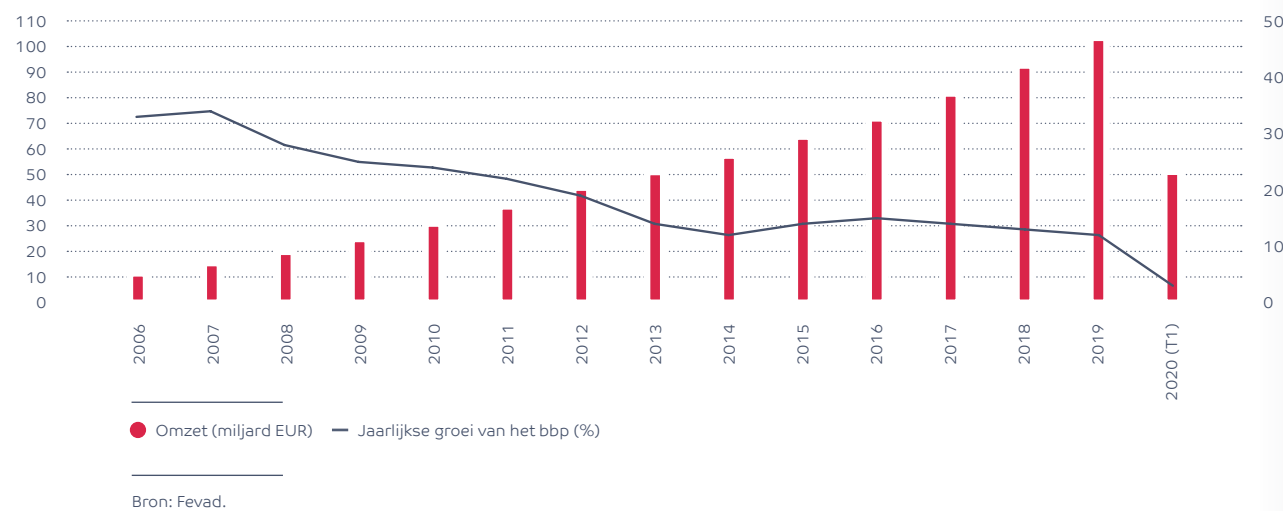
Bron: JLL.



E-COMMERCE

In 2019 overschreed de onlinehandel (e-commerce) voor het eerst de kaap van de 100 miljard EUR (103,4) omzet (+11,6% tegenover 2018).

OMZET VAN DE E-COMMERCE IN FRANKRIJK (in miljard EUR)



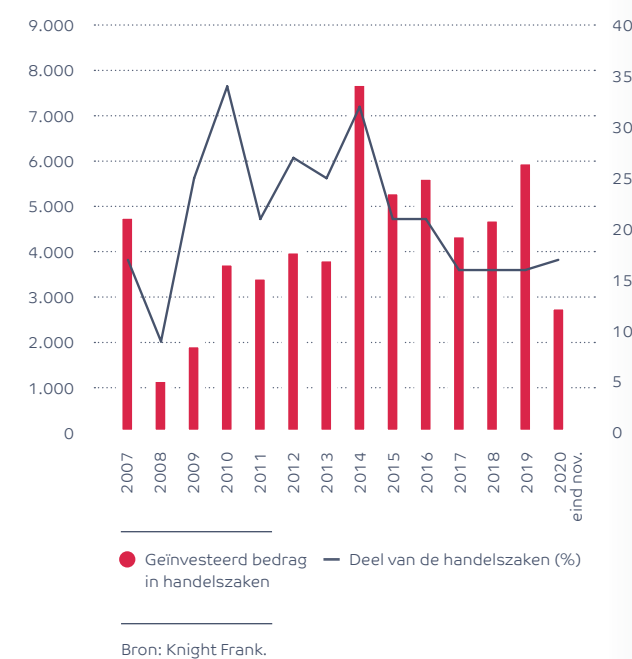
INVESTERINGSMARKT

INVESTERINGSVOLUME EN VERRICHTINGEN

Onder impuls van een aanhoudend lagerenteklimaat, dat beleggers aanmoedigt om de diversificatie van hun activa te versnellen door meer plaats te voorzien voor vastgoed, bereikte de Franse markt voor commerciële vastgoedbeleggingen in 2019 een historisch hoogtepunt met meer dan 41 miljard EUR, een stijging van 19% op jaarbasis (Bron: BNP Paribas Real Estate).

Dit volume werd voornamelijk geïnvesteerd in kantoren (83%), handelszaken en industriële gebouwen.

GEÏNVESTEERD VOLUME IN HANDELSZAKEN (in miljard EUR)



Dankzij een bijzonder dynamisch vierde kwartaal heeft de retailbeleggingsmarkt meer dan goed gepresteerd (2^{de} beste jaar na 2014) met meer dan 6,05 miljard EUR aan investeringen (+31% tegenover 2018) of 15% van het totale volume aan commerciële vastgoedbeleggingen.

Over het algemeen keerde de appetijt van beleggers voor commercieel vastgoed eind 2019 weer, waardoor de al enige tijd waargenomen trend van *retail-bashing* werd afgezwakt.

Zonder de verrichting van het 'Fashion Business Center' in Aubervilliers (CIFA) door MATA CAPITAL voor een bedrag van 200 miljoen EUR, kende de activiteit in het eerste kwartaal van 2020 eenzelfde dynamiek als in het vierde kwartaal van 2019 en werd het volume van bijna 500 miljoen EUR bereikt dat in het eerste kwartaal van 2017 werd opgetekend, maar het bleef onder het tienjarig gemiddelde (690 miljoen EUR).

Naast de hierboven beschreven CIFA-verrichting ligt een derde van de investeringen in het 1e kwartaal in de tranche tussen 50 en 100 miljoen EUR, via de verkoop van twee portefeuilles met supermarkten, waaronder

een lot van 5 Casino-winkels die voor bijna 85 miljoen EUR aan Ascencio zijn verkocht.

Eind maart heeft de invoering van een wereldwijde lockdown en van overige maatregelen door de overheid ongetwijfeld het landschap van de verrichtingen veranderd.

Naast de technische moeilijkheden door de lockdown had de investeringsmarkt te lijden onder een uiterst selectieve toegang tot financiering; de markt bleef evenwel niet inactief, met een gecumuleerd volume van 2,78 miljard EUR in het derde kwartaal, een daling van 21% op jaarbasis, maar 11% hoger dan het langetermijngemiddelde (2,51 miljard EUR).

In september 2020 voeren de winkelcentra het klassement aan met net geen 1,28 miljard EUR (45% van het investeringsvolume... waarvan 82% alleen al voor de hierboven vermelde URW-verrichting). Nadien komen de handelszaken aan de stadsrand (797 miljoen EUR) et tot slot de handelspanden op het gelijkvloers met 704 miljoen EUR, die respectievelijk 29% en 26% vertegenwoordigen van het investeringsvolume.

GEÏNVESTEERD VOLUME (in miljard EUR)



Aan de kant van de beleggers werd het overwicht van de Franse beleggers dat aan het begin van het jaar werd waargenomen in de loop van de volgende 2 kwartalen nog versterkt (met 9 op 10 euro geïnvesteerd einde september 2020).

BELANGRIJKE VERRICHTINGEN IN HET 1E SEM 2020
(top 3 per type)

Handelszaken op het gelijkvloers							
Jaar	Kwartaal	Koper	Verkoper	Naam/Adres	Stad	Bedrag (in miljoen EUR)	Oppervlakte
2020	T2	AEW CILOGER	APOLLO / CASINO	Portefeuille - 4 MONOPRIX	Frankrijk	98	17.500 m²
2020	T1	PANDEN EN WINKELS INVEST.	KLÉPIERRE	Place Pey Berland	Bordeaux	38	-
2020	T1	EMERIGE	PRIVÉBELEGGER	Portefeuille - 18 panden	Parijs	31.9	2.300 m²

In winkelcentra							
Jaar	Kwartaal	Koper	Verkoper	Naam/Adres	Stad	Bedrag (in miljoen EUR)	Oppervlakte
2020	T2	CA ASSURANCES / LA FRANCAISE	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	52,4% van de URW-portefeuille	Frankrijk	1.048	173.874 m²
2020	T2	KEYS REIM / CITYNOVE	-	Galeries Lafayette	Bron	61,6	27.500 m²
2020	T2	STE DES GRANDS MAGASINS	HAMMERSON	'SQY OUEST'	Montigny -le- Breton-neux	38	31.000 m²

Handelszaken aan de stadsrand							
Jaar	Kwartaal	Koper	Verkoper	Naam/Adres	Stad	Bedrag (in miljoen EUR)	Oppervlakte
2020	T1	MATA KAPITAAL	EURAZEO	'Marché CIFA'	Aubervilliers	94	40.000 m²
2020	T1	ASCENCIO	CASINO	Portefeuille - 5 Casino	Frankrijk	80	-
2020	T1	AB SAGAX	KLÉPIERRE	Portefeuille - 19 Buffalo Grill	Frankrijk	70	-

Bron: Knight Frank – France bureau /commerces et locaux industriels in “Le Marché des commerces Immobiliers en France – septembre 2020”.

In termen van beleggingsvehikels bleven de beleggingsfondsen het meest actief, met meer dan de helft van de beleggingen (53%).

RENDEMENTEN

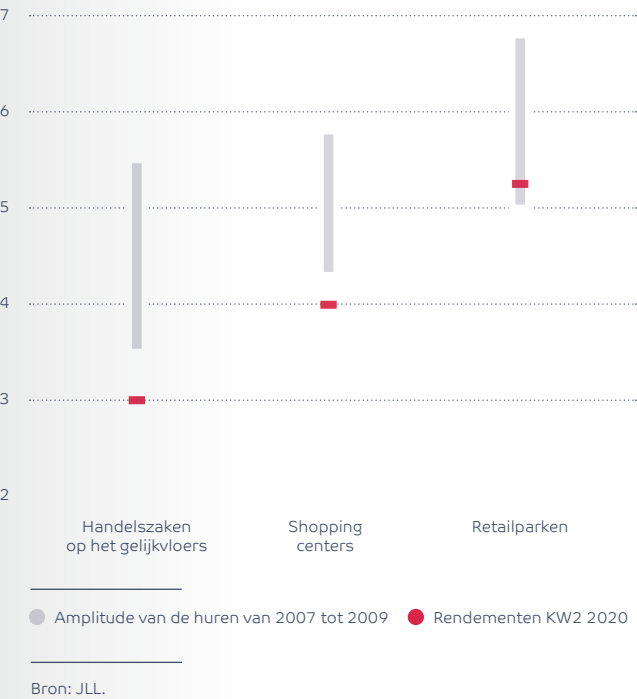
Eind december 2019 lagen de waarden voor de tophuren in de retail op 2,75% voor de beste Parijse gelijkvloerse handelspanden, 4,75% voor *shopping centers* en galerijen en 5% voor de retailparken.

Na een decompressie in sommige activaklassen gedurende het tweede kwartaal van 2020 bleven de rendementen aan het einde van het derde kwartaal stabiel.

De rendementen voor gelijkvloerse handelspanden stagneerden zo op 3% nadat ze het vorige kwartaal met 25 basispunten waren gestegen. De huren voor winkelcentra bleven het afgelopen derde kwartaal stabiel met 4%.

Ten slotte is het rendement van retailparken, die in het tweede kwartaal ook met 25 basispunten waren gestegen, stabiel gebleven op 5,25%.

STABILITEIT VAN DE HUREN IN KW3
(in %)



— PROJECTONTWIKKELING

Met 450.000 m² is het volume van de openingen in 2019 op een hoog peil gebleven.

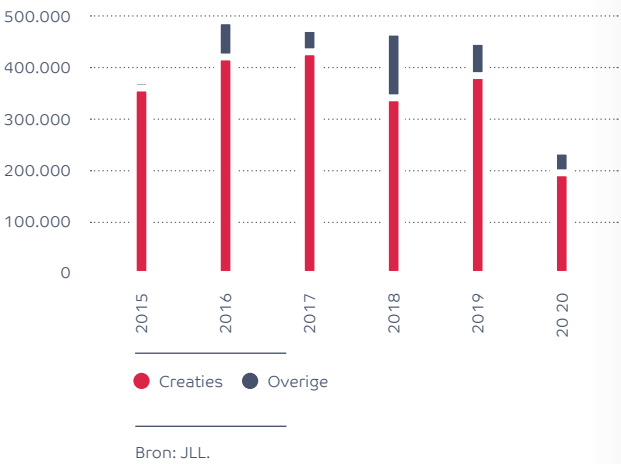
Dit volume bestaat voornamelijk uit nieuwe retailparken, waaronder enkele grote complexen van de nieuwe generatie zoals 'Shopping Promenade' in Arles of 'Mon beau Bucheley' in de Parijse regio.

Begin 2020 was de pijlpijn van op te leveren winkelruimte (winkelcentra en retailparken samen) met bijna 40% gedaald ten opzichte van de cijfers van begin 2019 en bestaat voornamelijk uit uitbreidingen en vernieuwingen van bestaande winkelruimtes.

Indien er nog nieuwe complexen uit de grond worden gestampt, zou het aantal en het aandeel van pure nieuwe ontwikkelingen dus kunnen dalen, vooral omdat de regelgevende, politieke en sociale contexten meer restrictief lijken voor dit soort ontwikkelingen ex nihilo.

Tijdens het eerste halfjaar van 2020 hebben de uitvoering van de lockdown en de economische vertraging (achterstanden op de bouwvelden, moeilijkheden in de verkoop) de dynamiek van de openingen waarvan de voltooiing tegen het einde van het jaar steeds onzekerder wordt, nog verder afgeremd.

DE OPENINGEN VAN RETAILPARKEN
(in m²)



Tot slot is de daling wat het aantal verrichtingen betreft ook belangrijk (met 3 grote openingen zijn de 83% van de openingen in 2020 (op 30/09/2020): de uitbreiding van Lyon La Part-Dieu, Mon Grand Plaisir en Lillenum; deze laatste twee zijn eind augustus ingehuldigd in de regio Parijs en in Lille.

Bronnen:
-JLL France - Vastgoeddeskundigen van Ascencio - "Marché des Commerces en France" - T3 - 2020.
- C&W France - Vastgoeddeskundige van Ascencio - "Marketbeat Investissement France" - T3 - 2020.
-CBRE France - Vastgoeddeskundigen van Ascencio - "France Investissement 3T 2020".

DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL
VASTGOED IN SPANJE

VOOR SPANJE VERWIJZEN WIJ NAAR DE GROTE
TENDENSEN DIE HIERBOVEN VOOR BELGIË EN
FRANKRIJK WERDEN TOEGELICHT.

— MACRO-ECONOMISCHE
INDICATOREN

Economische indicatoren (%)	2022 (Vooruitzichten)	2021 (Vooruitzichten)	2020 (Vooruitzichten)	2019	2018
Jaarlijkse groei van het bbp	4.2	6.6	-11.6	2	2.4
Jaarlijks consumentenverbruik	3.6	7	-12.7	0.8	1.2
Werkloosheidsgraad	15.8	17.6	16.6	14.1	14.8
Inflatie	-	0.7	-0.3	0.7	1.7

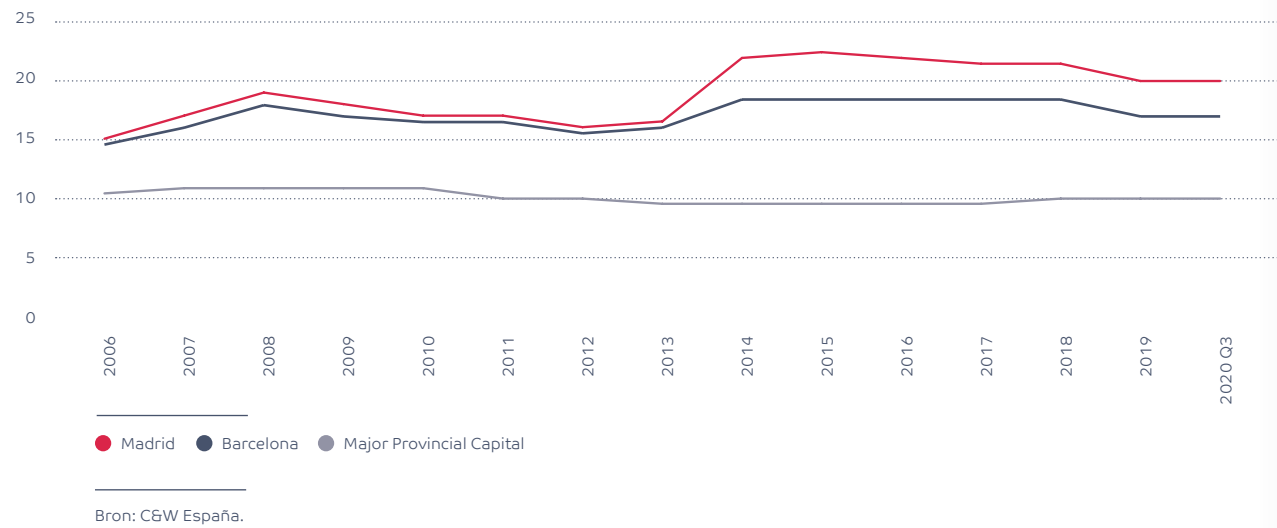
Bron: Société Générale.

De huidige gezondheidscrisis stelt de kracht van de Spaanse regering op de proef en confronteert haar met een snelle toename van het aantal werklozen, een daling van het consumentenverbruik (vooral in de kustgebieden die door een sterke daling van het toerisme zijn getroffen) en een aanzienlijke krimp van het bbp (-10% volgens de Banco de España).



— DE RETAILMARKT

'PRIME'-HUREN (EUR/m²/maand)

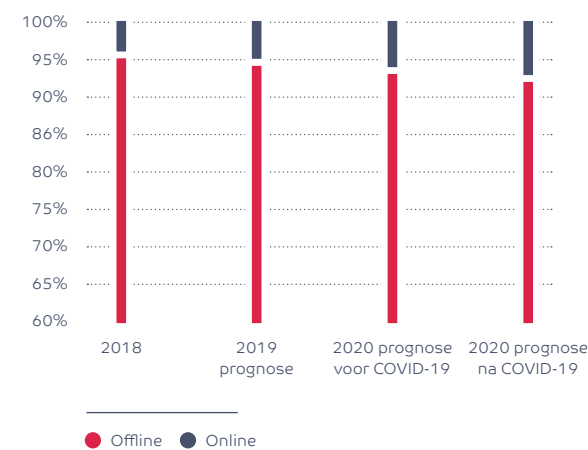


Bij het begin van het vierde kwartaal van 2020 is er nog niet voldoende zicht om de werkelijke impact van *lockdown* op de huurwaarden te kunnen analyseren,

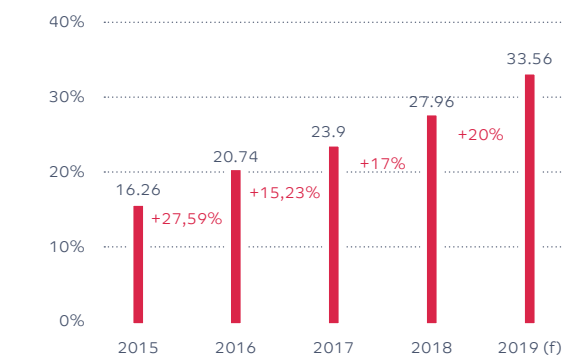
vooral omdat verhuurders zich vooral hebben gericht op het verlenen van tijdelijke maatregelen in plaats van op huurverlagingen op lange termijn.

— E-COMMERCE

SPREIDING VAN DE OMZET PER VERKOOPKANAAL: HUIDIGE SITUATIE EN PROGNOSE



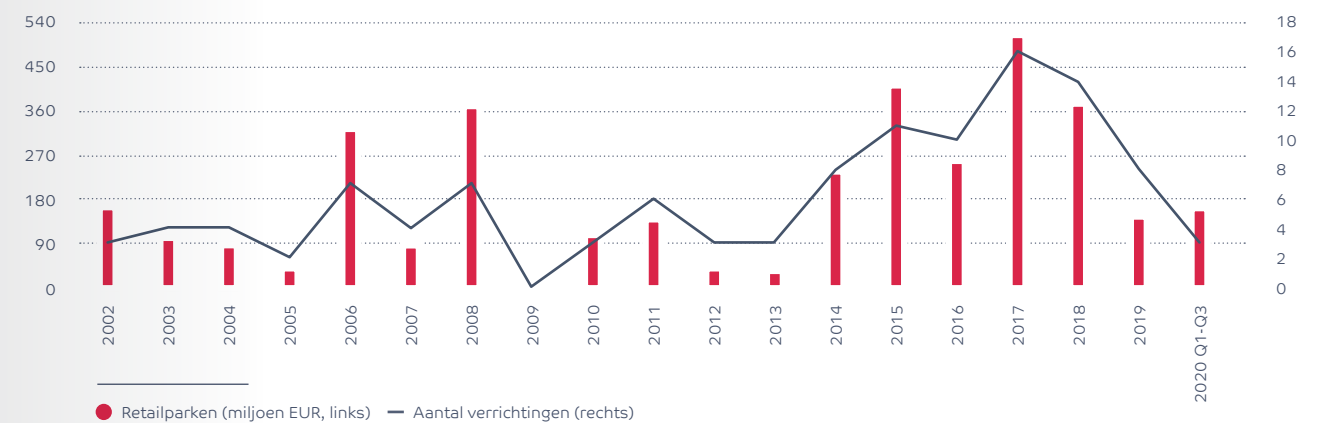
EVOLUTIE VAN DE B2C-VERKOPEN VIA E-COMMERCE (in miljard EUR)



— DE INVESTERINGSMARKT EN DE VOORUITZICHTEN

Tijdens de laatste 6 jaren heeft de Spaanse vastgoedmarkt belangrijke buitenlandse kapitalen aangetrokken, onder meer door een aantrekkelijk fiscaal stelsel

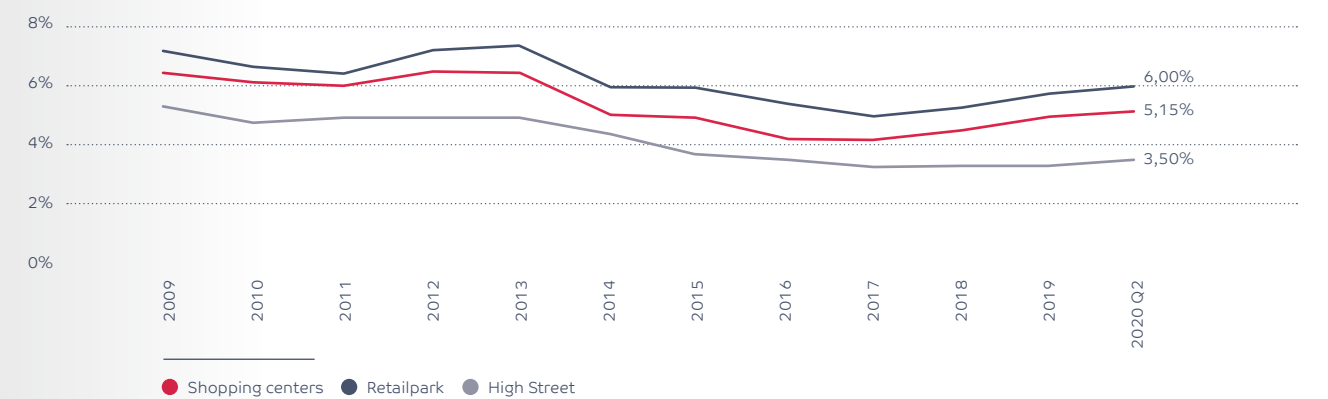
INVESTERINGSVOLUME EN AANTAL VERRICHTINGEN



Tot slot circuleren er in 2020 op de hele Spaanse markt almaar meer *sale-and-leasebackportefeuilles* (Decathlon, Leroy Merlin, Castorama, Carrefour, Eroski, Mercadona, enz.) met een dominantie van de voedingketens.

Door hun vastgoed te verkopen aan vastgoedspecialisten, lijkt het duidelijk dat de winkelketens willen investeren in hun core business door hun concepten aan te passen aan de evolutie van nieuwe patronen in het consumentenverbruik.

RENDEMENTEN



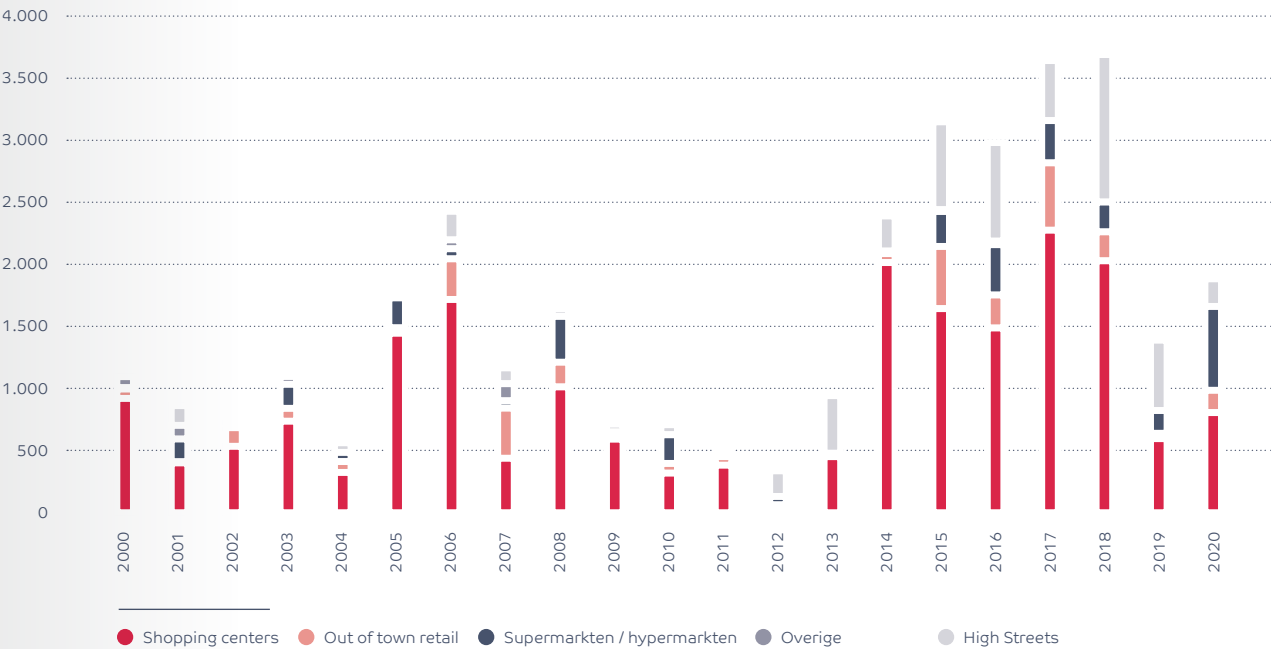
INVESTERINGSVOLUME

BELANGRIJKSTE VERRICHTINGEN VAN DE AFGELOPEN 15 TOT 18 MAANDEN (DEZE LIJST BEVAT GEEN VERKOPEN VAN ACTIVA IN DE 'HIGH STREETS', LOSSE ACTIVA AAN DE STADS-RAND OF IN STADSCENTRA, DE VERKOOP VAN WARENHUIZEN OF LOPENDE, MAAR NOG NIET AFGERONDE VERRICHTINGEN).

Winkelcentrum / Datum	GLA	Verkoper	Koper	Classificatie	Prijs bij benadering, in EUR
On Plaza, Madrid (Aug. 20)	10.580 m²	Privé	Union Investment	Retailpark in de stad	15 - 20 miljoen
Espacio Torrelodones, Madrid (Juli 20)	21.600 m²	Activum	Privé	Neighbourhood Shopping Centre	Vertrouwelijk C&W adviseur van de C&W adviseur van de verkoper
Intu Asturias, Oviedo (Jan. 20)	74.000 m²	Intu / CPPIB	ECE	Prime Regional Shopping Centre	291 miljoen EUR C&W adviseur van de koper
Intu Puerto Venecia, Zaragoza (Dec. 19)	120.000 m²	Intu / CPPIB	Generali / Union	Prime regionaal winkelcentrum en retailpark	475 miljoen EUR C&W adviseur van de koper
Alicante Outlet Stores, Alicante (Sept. 19)	34.700 m²	Savills IM	UBS	Non purpose-built Factory Outlet scheme with Leisure	34 miljoen EUR
Ballonti, Bilbao (Jul. 19)	52.700 m²	Deka	Harbert	Good secondary shopping centre	100 miljoen EUR (schatting)
Puerta Europa, Algeciras (Jul. 19)	29.750 m²	Dos Puntos	Castellana Properties	Good secondary shopping centre	56,8 miljoen EUR C&W adviseur van de verkoper
Dos Mares, Murcia (Jan. 19)	15.700 m²	Sonae Sierra	General de Galerias Comerciales, T. Olivo	Secondary shopping centre	31 miljoen EUR C&W adviseur van de verkoper
Las Terrazas, Telde, Gran Canaria (Maart 19)	58.500 m²	Sigla	General de Galerias Comerciales, T. Olivo	Outlet / Leisure centre	42 miljoen EUR C&W adviseur van de verkoper

Bron: C&W España.

RETAIL INVESTERINGSMARKT PER PRODUCTTYPE



Bron: Savills Aguirre Newman.

INVESTERINGSVOLUME EN AANTAL VERRICHTINGEN (ZONDER WINKELSTRATEN)



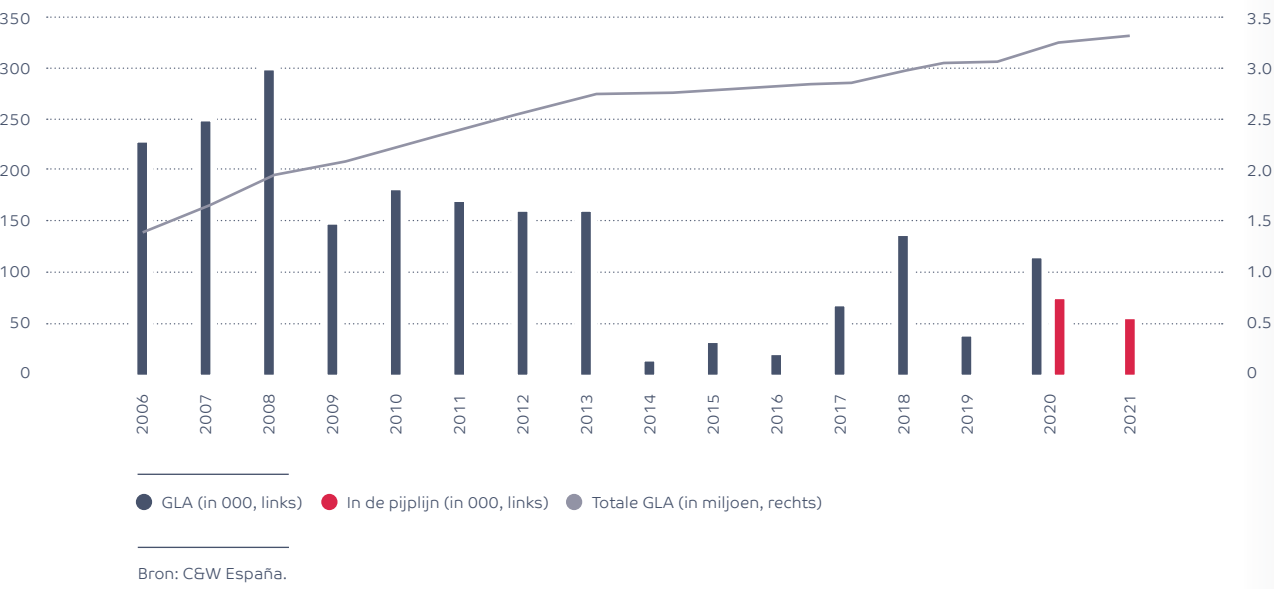
Bron: Savills Aguirre Newman.

— PROJECTONTWIKKELING

Eind 2019 telde Spanje meer dan 3 miljoen m² GLA (nuttige commerciële oppervlakte) in te ontwikkelen *retailparken* met meer dan 10.000 m², hetzij een nationaal gemiddelde van 63 m² per 1.000 inwoners.

In vergelijking met Frankrijk (114 m²) of het Verenigd Koninkrijk (159 m²) bevestigt dit cijfer het mooie potentieel voor de ontwikkeling van *retailparken* in Spanje.

TOTALE OPPERVLAKE VAN DE RETAILPARKEN (m²)



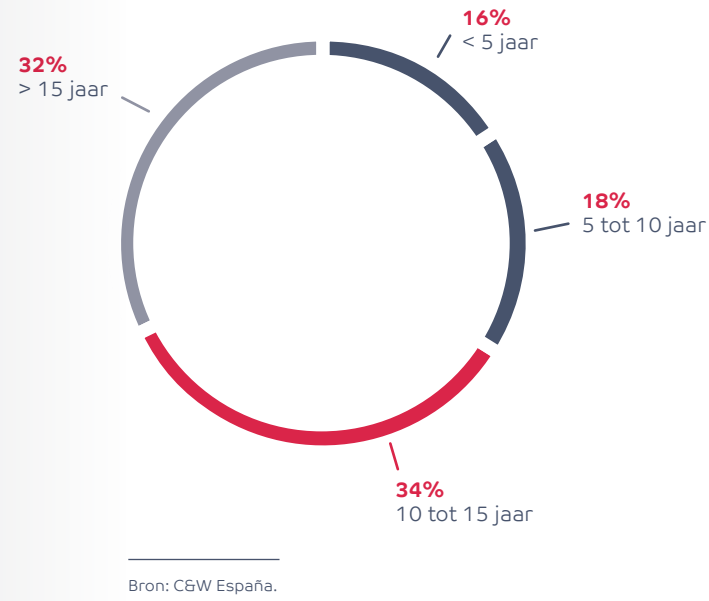
Bewijs van dit groeipotentieel is dat de oppervlakte van de retailparken gaat vermeerderen met 8% (245.000 m² nuttige commerciële oppervlakte) binnen het jaar dankzij de opening van 8 nieuwe projecten doorheen heel Spanje.

De regio's die er de grootste oppervlaktes aan retailparken verkrijgen zijn tevens de dichtstbevolkte, (met name Andaloesië, Madrid of Valencia, met een dichtheid van 93 m² per 1.000 inwoners). Met uitzondering van Catalonië, dat een dichtheid van 28 m² aan retailparken per 1.000 inwoners telt, wat dus bijzonder goede ontwikkelingsperspectieven biedt voor vastgoedontwikkelaars.

Wat de bestaande retailparken betreft, bestaat er een mooi potentieel voor de optimalisatie en ontwikkeling van de vestigingen; 2/3 van de nuttige commerciële oppervlakte is meer dan 10 jaar oud en 32% meer dan 15 jaar.

Deze activa zullen hun aantrekkelijkheid moeten vergroten door middel van verbouwingen, uitbreidingen en de verbetering van hun commerciële mix.

VERDELING GLA (naar ouderdom)



2020 PROGNOSE OPENINGEN

Plaats	Naam	GLA (m²)	Categorie	Ontwikkelaar
Torrejón de Ardoz	Open Sky	91.600	Very Large	Compagnie de Phalsbourg
Zaragoza	Torre Village (1 ^e fase)	60.000	Very Large	Ibereco
Dos Hermanas	Way Dos Hermanas	48.646	Retailpark	Kronos Properties
Burgos	Burgos Este	19.000	Retailpark	Inbisa, Activ group
Málaga	Plaza Mayor Designer Outlet (1 ^e fase)	17.500	Factory Outlet	Sonae Sierre, McArthurGlenn
Vilagarcia de Arousa	Poligono O Vara	15.141	Retailpark	Inmobiliaria Ponteno
Córdoba	Los Patios de Azahara	10.308	Retailpark	Mistika
TOTAAL	7	262.195		

Bron: Cushman & Wakefield – Trimestriële schattingsverslagen
Savills Aguirre Newman – Spain Retail (Juli 2020).

KERNCIJFERS

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen) [A]	719.429	646.172
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	690.066	622.894
Contractuele huren [B]	47.197	42.433
Contractuele huren inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	48.329	43.631
Bruto rendement = [B] / [A]	6,56%	6,57%
Procentuele bezettingsgraad	97,7%	97,3%

Op 30/09/2020 bestaat de vastgoedportefeuille van Ascencio uit 105 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 443.336 m².

De reële waarde van de vastgoedportefeuille¹ bedraagt 690,0 miljoen EUR op 30/09/2020 tegenover 622,8 miljoen EUR een jaar voordien.

	Oppervlakte (m²)		Reële waarde (000 EUR)	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
België	285.292	284.748	368.321	375.664
Frankrijk	145.791	112.156	292.220	214.480
Spanje	12.253	12.253	29.525	32.750
TOTAAL	443.336	409.157	690.066	622.894

Op basis van de contractuele huren per 30/09/2020, bedraagt de gemiddelde huur per m²: 95 EUR/m² in België, 132 EUR/m² in Frankrijk en 160 EUR/m² in Spanje.

¹ Exclusief projectontwikkelingen.

— INVESTERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

Tijdens het boekjaar 2019/2020 heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 88,1 miljoen EUR.

Dat betreft voornamelijk om de verwerving op 06/03/2020 van 5 Casino-supermarkten in het zuidoosten van Frankrijk (Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret en Mouans-Sartoux).

Ook heeft Ascencio voor Aldi een nieuwe winkelruimte met een oppervlakte van 2.139 m² gebouwd op haar site te Hannut (België) en de Grand Frais-site te Nîmes (Frankrijk) uitgebreid.

— DESINVESTERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

In het huidige boekjaar 2019/2020 waren er geen desinvesteringen.

— WAARDEVERANDERINGEN

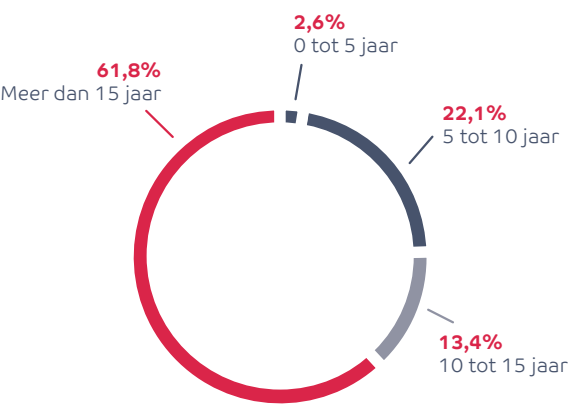
De waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedgeleggingen is globaal gedaald met 20,5 miljoen EUR:

— Bij ongewijzigde samenstelling daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 2,38% (-14,8 miljoen EUR) ten opzichte van 30/09/2019. Deze daling is vooral het gevolg van de bijzondere waardevermindering van enkele sites met niet-voedingswinkels in herpositionering.

— Overigens zorgde de opname van de reële waarde van de 5 Casino-supermarkten die in maart werden verworven, voor een verschil van 5,7 miljoen EUR ten opzichte van de aankoopprijs vrij op naam, zijnde hoofdzakelijk de kosten verbonden aan de registratie [de Franse 'droits de mutation'].



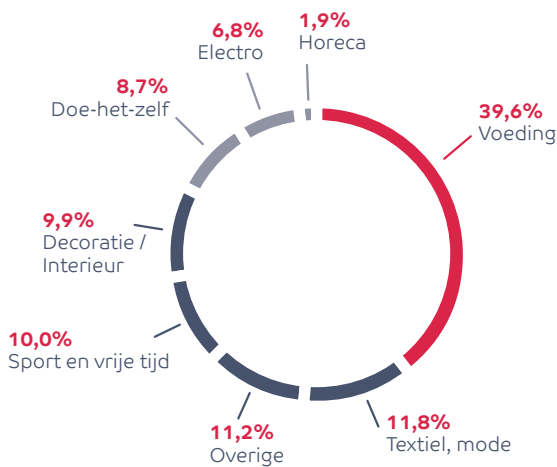
— OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN *



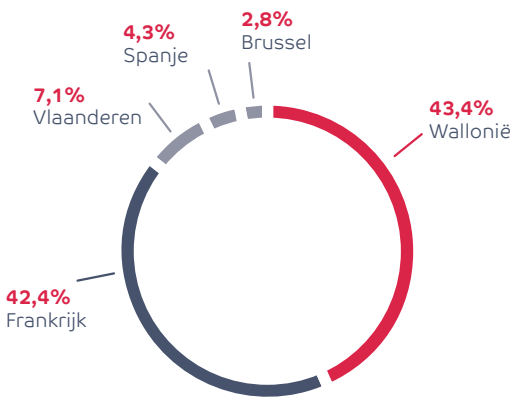
* Percentage berekend op basis van de reële waarde.

— SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

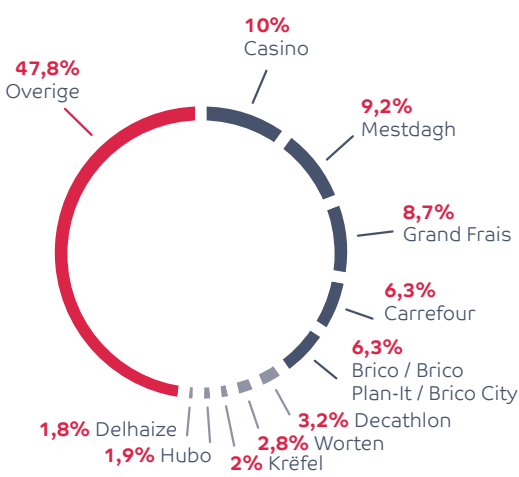
SPREIDING NAAR ACTIVITEIT VAN DE HUURDERS¹



SPREIDING NAAR REGIO²



SPREIDING OVER DE WINKELKETENS¹



¹ Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden.
² Uitgedrukt op basis van de reële waarde.

VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen voor al hun gebouwen geschikte verzekeringen. Op 30/09/2020 vertegenwoordigt de verzekerde waarde 54% van de reële waarde van de portefeuille¹. Deze verzekeringsdekking beantwoordt aan de gangbare marktvoorwaarden.

Om het risico op verhaal te vermijden en van voordelige premies te kunnen genieten, bepaalt de typehuurovereenkomst dat de verzekeringsovereenkomst van het onroerend goed gesloten wordt door de verhuurder met een clause van wederzijdse afstand van verhaal, en dat de premies en het bedrag van het eigen risico doorberekend worden aan de huurder.

In België zijn de onroerend goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden via een kaderovereenkomst, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen, die elk jaar geïndexeerd wordt volgens de ABEX-index. Daarnaast wordt een deel van de Belgische portefeuille rechtstreeks verzekerd door de houders van erfpacht- en opstal-

rechten. Het grootste deel van de betaalde premies wordt doorberekend aan de huurders.

In Frankrijk zijn de onroerende goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden via een kaderovereenkomst of rechtstreeks door de huurders voor de 'Grand Frais'-winkels, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen, zoals bepaald door een deskundige op basis van de werkelijke kosten na een schadegeval. Deze premies vallen volledig ten laste van de huurders.

In Spanje worden de gebouwen rechtstreeks door de huurders verzekerd volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen.

De tabel hieronder geeft de oorspronkelijke verwervingswaarde, de verzekerde waarden, de reële waarden en de brutorendementen weer van de verschillende subportefeuilles met onroerend goed van Ascencio.

	Aanschaffingswaarde (000 EUR)	Verzekerde waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Brutorendement
België	339.669	218.595	368.321	6,87%
Frankrijk	282.390	137.236	292.635	6,18%
Spanje	27.693	18.182	29.525	6,42%
TOTAAL	649.752	374.013	690.481	6,56%

¹ Het verschil met de reële waarde van de portefeuille ontstaat doordat terreinen, parkings, nutsleidingen en, meer algemeen, alles wat in de grond zit, niet verzekerd zijn. Bovendien zijn onroerende goederen waarop een erfpacht rust niet inbegrepen in de verzekerde waarde.

OPERATIONEEL BEHEER

De Vennootschap is van plan haar vastgoedportefeuille actief te ontwikkelen en te beheren.

Ascencio beschikt hiervoor over een team van negentien medewerkers waarvan 2/3 belast zijn met de commerciële activiteiten van de Vennootschap.

De afdelingen *Development* en *Asset Management & Acquisitions* zijn belast met de optimalisatie van de rentabiliteit van de activa. Samen met de teams zorgen ze voor de uitvoering en coördinatie van alle acties om het vastgoed te valoriseren (onderhoudswerken, herontwikkeling, herpositionering, herstructurering, herziening van het huurrooster, (her)onderhandeling van de huurovereenkomsten, commerciële inspanningen, relatie met de voornaamste accounts, enz.) en staan in voor de financiële opvolging (businessplan, voorbudgettering, enz.). Zij beheren de verzekeringen en de mede-eigendommen. Ten slotte analyseren en integreren zij de nieuwe verwervingen.

De afdeling *Property Management* zorgt voor de instandhouding en de waardering van het patrimonium. Het stelt de lastenbudgetten op, werkt mee aan de due diligenceactiviteiten en stelt de rapporten op. Het bepaalt het technisch beleid en stelt de renovatie- en onderhoudsplannen, de planning en het budget. In sommige gevallen wordt het team lokaal bijgestaan door externe leveranciers, maar het team blijft verantwoordelijk voor deze opdracht en coördineert ze. Zie verder. De *Property Managementafdeling* is tevens verantwoordelijk voor de plaatsbeschrijvingen, terbeschikkingstellingen en het beheer van schadegevallen.

De afdeling *Customer Services* zorgt voor het huurbeheer van de activa, met name het beheer van de databank, de (her)facturering, het beheer van de huurovereenkomsten, naast, in het algemeen, voor het naleven van de contractuele verplichtingen (huurwaarborgen, verzekeringen, enz.). De *Customer Services* verzorgt de opvolging van de inning van de huren, de aanmaningen voor huren, de

voorbereiding van geschilprocedures in samenspraak met de *Finance-afdeling*.

De afdeling *Legal* is het aanspreekpunt voor alle juridische vragen rond vastgoed. Het identificeert de risico's, zoekt oplossingen en is het eerste aanspreekpunt van de operationele teams. Om de opvolging en de naleving van de reglementaire verplichtingen te verzekeren, is de afdeling *Legal* eveneens belast met het opstellen van de verschillende vastgoedcontracten en met het geschillenbeheer.

Ascencio heeft een afdeling *Marketing & Communicatie* opgericht voor de bredere uitstraling van haar imago, de verdere uitrol van de strategie die is uitgetekend door de directie, het beheer van de public relations en om de communicatie met haar verschillende gesprekspartners verder te ontwikkelen, onder meer via digitale media. Daarnaast zorgt de afdeling Marketing voor de coördinatie van de marketing en de communicatie van de retailparken.

Het beheer van de Franse retailparken en specifieke opdrachten worden toevertrouwd aan gespecialiseerde externe leveranciers, vooral wegens de geografische afstand.

De uitbestede opdrachten kunnen bestaan uit:

- het boekhoudkundige en administratieve huurbeheer met het oog op de goede uitvoering van de contractuele verplichtingen van de huurders krachtens de huurovereenkomsten;
- het technische en operationele beheer van de sites om de werking van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen te optimaliseren;
- en eventueel assistentie bij de communicatie, marketing en verkoop.

Ascencio behoudt de globale coördinatie en het beslissingsrecht en is volledig aansprakelijk voor de uitbestede opdrachten. Externe beheerders worden geselecteerd op basis van een offerteaanvraag. De contracten hebben doorgaans een beperkte duur en gaan gepaard met een '*Service Level Agreement*' dat het mogelijk maakt hun prestaties tijdens de duur van het contract te beoordelen.

De externe beheerders van Ascencio in Frankrijk zijn:

- De vennootschap TERRANAE SAS (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de zetel gevestigd is in Courbevoie (92400), Place de la Défense 12, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Nanterre onder nummer 478.511.124;
- De vennootschap NEVEZ, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de zetel gevestigd is te 1206 Genève, chemin Edouard Tavan 8D (Zwitserland) en die ingeschreven is onder de nummers 117793/2012 en Fed. Nr. CH – 660-2690012-8;
- De vennootschap GOUNY & STARKLEY, vereenvoudigde aandelenvennootschap, waarvan de zetel gevestigd is in 75009 Paris, Opéra - 7 rue Meyerbeer, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Parijs onder het nr. 520.807.397.

De vergoeding van de externe beheerders is in Frankrijk gedeeltelijk evenredig met de ontvangen huurgelden. Het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt 76.000 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten op 30/09/2020.

De externe beheerders van Ascencio in België zijn:

- De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PaM's, met zetel te Brussel (1150), Tervurenlaan 197, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0686.856.010;
- De vennootschap CEUSTERS DC (afgekort Devimo-Consult), een naamloze vennootschap met zetel te Brussel (1140), Jules Bordetlaan 142, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0423.855.455;
- De vennootschap CUSHMAN & WAKEFIELD BELGIUM, een naamloze vennootschap met zetel te Brussel (1000), Marnixlaan 23, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0422.118.165;
- Jacques Berns, natuurlijke persoon, met kantoren te Messancy (6780), rue du Dolberg 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0724.427.474.

De vergoeding van de externe beheerders is in België deels evenredig met de ontvangen huurgelden. Het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt 46.000 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten op 30/09/2020.

— TYPE
HUURCONTRACT

Ascencio sluit voor haar gebouwen doorgaans handelshuurovereenkomsten, bij voorkeur voor een termijn van negen jaar en opzegbaar overeenkomstig de wettelijke voorschriften. De huur wordt bij het begin van elke maand of kwartaal vooruitbetaald. De huurprijzen worden geïndexeerd op elke verjaardag van de huurovereenkomst.

Een voorziening voor kosten wordt vastgelegd in de huurovereenkomst en eventueel aangepast naargelang de gemaakte kosten en het verbruik. Jaarlijks wordt een afrekening van de werkelijke gemaakte kosten aan de huurders verzonden. De onroerende voorheffing en belastingen worden op jaarbasis betaald nadat de huurder in kennis werd gesteld van het aanslagbiljet dat de eigenaar heeft ontvangen, zo nodig na omslag van deze heffingen.

De huurder wordt gevraagd een huurwaarborg te stellen om het belang van Ascencio te vrijwaren en te garanderen dat de in de huurovereenkomst vastgelegde verplichtingen worden nageleefd. Deze waarborg, in de vorm van een bankwaarborg op eerste aanvraag of van een deposito, vertegenwoordigt meestal drie maanden huur.

Het aangaan van de huur wordt officieel bekrachtigd door in aanwezigheid van beide partijen een plaatsbeschrijving bij intrek op te stellen. Ascencio zorgt er ook voor dat de energiemeters daadwerkelijk worden overgedragen en ziet toe op de registratie van de huurovereenkomst. Bij afloop van de huurovereenkomst wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgesteld om het bedrag van de eventuele huurschade te bepalen.

De huurder mag zijn huurovereenkomst niet overdragen, noch het gehuurde onderverhuren, tenzij Ascencio daarmee op voorhand schriftelijk instemt. Dat gebeurt

slechts af en toe, behalve voor grote ketens die werken met winkels in eigen beheer of met franchisenemers. In dit laatste geval blijft de franchisegever hoofdelijk aansprakelijk met zijn franchisenemers.

Handelshuurovereenkomsten zijn in België onderworpen aan de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. In Frankrijk is het statuut van de handelshuurovereenkomst opgenomen in de Code de Commerce (Wetboek van Koophandel). De 'Wet Pinel' heeft deze wetgeving gewijzigd. In Spanje zijn handelshuurovereenkomsten onderworpen aan de wet 29/1994 van 24 november 1994, gekend als de '*Ley de arrendamientos urbanos*' of afgekort 'ULA'. Deze wetgeving is evenwel slechts aanvullend in verhouding tot de wil van de partijen die in Spanje domineert.



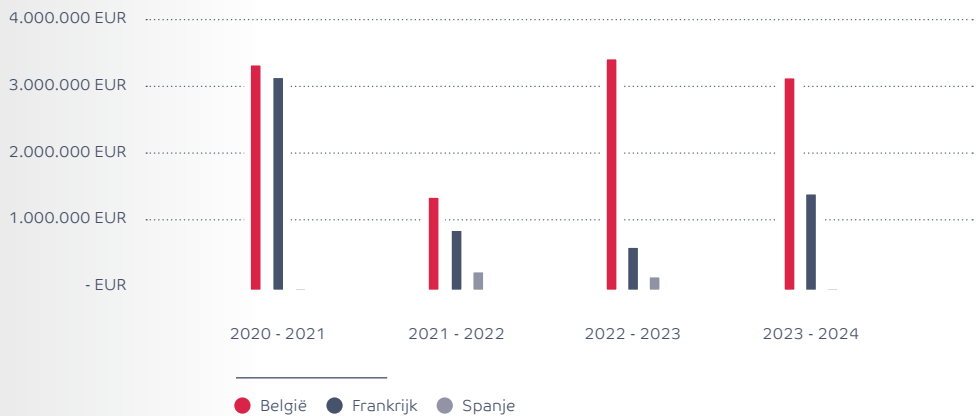
— GESCHATTE HUUR-
WAARDE ('ERV')

De geschatte huurwaarde (ERV) is de waarde vastgesteld door onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebaseerd op hun kennis van de vastgoedmarkt, rekening houdend met de verschillende factoren zoals de ligging, de duur van de huurovereenkomsten, de kwaliteit van het gebouw en de marktvoorwaarden.

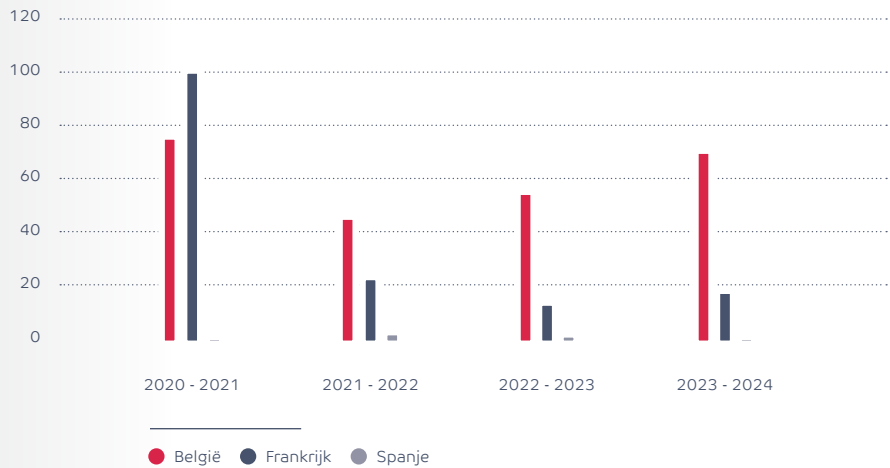
Voor meer informatie betreffende de waarderingssystemen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebruikt worden en over de waarderingprocedure, verwijzen wij naar de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening.

— RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE
HUUROVEREENKOMSTEN

VERVALDAG VAN HUUROVEREENKOMSTEN EN EERSTE MOGELIJKHEDEN VOOR DRIEJAARLIJKE OPZEGGING MET MOGELIJK VERLIES VAN HUURINKOMSTEN



AANTAL HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND DAT INVLOED ONDERGAAT VAN VERVALDAGEN EN DE EERSTE MOGELIJKHEDEN VOOR DRIEJAARLIJKE OPZEGGING.



GECONSOLIDEERDE
VASTGOEDPORTEFEUILLE

— COMMERCIEEL VASTGOED
IN BELGIË - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2020 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractu- ele huur (in 000 EUR)	Bezett- ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur- waarde (ERV) (in 000 EUR)
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Cluster	2000	2.955 m²	280	100%	280	279
Andenne (5300) Avenue Roi Albert 135	Standalone (Food)	2000	2.386 m²	164	100%	164	179
Anderlecht (1070) Ninoofsesteenweg 1024	Standalone	1962	1.061 m²	140	100%	140	101
Anderlecht (1070) Vaartdijk 112-113	Standalone (Food)	2018	1.977 m²	268	100%	268	257
Oudergem (1160) Waversesteenweg 1130	Standalone	2006	1.810 m²	291	100%	291	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Standalone (Food)	1971	2.685 m²	254	100%	254	242
Boncelles (4100) Route du Condroz 20-24	Cluster	1995	3.000 m²	531	100%	531	437
Boncelles (4100) Rue de Tilff 114	Cluster	2004	597 m²	97	86%	113	108
Braine-l'Alleud (1420) Place Saint Sébastien 15	Standalone (Food)	1978	1.525 m²	97	100%	97	114
Brugge (8000) Legeweg 160	Standalone	1995	999 m²	87	100%	87	90
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Standalone (Food)	1973	2.237 m²	208	100%	208	179
Châtelet (6200) Rue de la Station 55	Standalone (Food)	1998	2.500 m²	166	100%	166	175

Vestigingen (op 30/09/2020 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett- ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur- waarde (ERV) (in 000 EUR)
Châtelineau (6200) Rue des Prés 45	Standalone (Food)	1993	1.924 m²	115	100%	115	125
Châtelineau 'Cora' (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Retailpark	1990	23.183 m²	2.391	100%	2.391	2.196
Couillet 'Bellefleur' (6010) Chaussée de Philippeville 219	Retailpark	1970	2.726 m²	202	93%	216	246
Couillet 'Bellefleur' (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Retailpark	1990	224 m²	44	100%	44	40
Couillet 'Bellefleur' (6010) Chaussée de Philippeville 329	Retailpark	2014	17.077 m²	2.078	100%	2.078	1.999
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Standalones (doe-het-zelf)	2005	2.495 m²	177	100%	177	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Standalone (Food)	1970	3.090 m²	388	100%	388	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Cluster	1983	4.356 m²	404	100%	404	362
Frameries (7080) Rue Archimède 5	Standalone (Food)	1978	2.180 m²	162	100%	162	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie 28	Cluster	1976	2.095 m²	89	51%	174	178
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Standalone (Food)	1960	2.889 m²	321	100%	321	251
Genval 'Les Papeteries De Genval' (1332) Square des Papeteries	Handelszaak op het gelijkvloers	2015	10.256 m²	1.719	94%	1.835	1.532
Gerpinnes 'Shopping Sud' (6280) Route de Philippeville 138	Retailpark	2000	8.177 m²	530	100%	530	484

Vestigingen (op 30/09/2020 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett-ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur-waarde (ERV) (in 000 EUR)
Gerpinnes (6280) Route de Philippeville 196	Cluster	1979	3.369 m²	296	100%	296	337
Gerpinnes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Cluster	1988	1.511 m²	139	100%	139	128
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Standalone (Food)	1975	1.957 m²	155	100%	155	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Standalone (Food)	1989	2.725 m²	251	100%	251	232
Gozée (6534) Rue de Marchienne 204A	Standalone (Food)	1977	2.431 m²	185	100%	185	207
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Cluster	2013	3.628 m²	316	89%	355	336
Hannut 'Orchidée Plaza' (4280) Route de Huy 54	Retailpark	1986	9.643 m²	660	75%	879	894
Hannut (4280) Route de Landen 57	Cluster	2000	3.431 m²	369	100%	369	335
Hannut (4280) Route de Landen 51	Cluster	2000	1.888 m²	173	100%	173	189
Hoboken (2660) Sint-Bernardsesteenweg 586	Standalone (Food)	1988	4.620 m²	441	100%	441	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Standalones (doe-het-zelf)	2002	1.969 m²	187	100%	187	167
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Cluster	1986	2.760 m²	208	100%	208	221
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Retailpark	1966	10.319 m²	647	95%	683	648
Jemeppe-sur-Sambre (5190) Rue Hittetet 143	Cluster	2006	1.553 m²	148	100%	148	148
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Standalone (Food)	1987	2.245 m²	152	100%	152	168
Jumet (6040) Rue de Damprémy 22	Standalone (Food)	1975	1.730 m²	172	100%	172	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Standalone (Food)	1965	2.309 m²	231	100%	231	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Standalone	1991	1.000 m²	99	100%	99	90

Vestigingen (op 30/09/2020 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett-ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur-waarde (ERV) (in 000 EUR)
La Louvière 'Cora' (7100) Rue de la Franco-Belge 28	Retailpark	1990	24.758 m²	2.569	100%	2.569	2.344
Laken (1020) Maria-Christinastraat 185-191	Handelszaak op het gelijkvloers	2001	1.638 m²	294	100%	294	256
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Standalone (Food)	1976	2.600 m²	128	100%	128	156
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Cluster	2006	3.463 m²	229	83%	276	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Cluster	1991	2.290 m²	158	100%	158	160
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Retailpark	2002	5.621 m²	364	98%	372	400
Marchienne-au-Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Standalone (Food)	1976	2.010 m²	151	100%	151	131
Messancy 'Cora' (6780) Route d'Arlon 220	Retailpark	2001	19.482 m²	719	79%	912	792
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil 19	Retailpark	2004	3.951 m²	258	72%	360	334
Nivelles (1400) Rue du Tienne à Deux Vallées 6	Standalone (Food)	1983	3.308 m²	251	100%	251	281
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Standalone (Food)	1984	2.127 m²	168	100%	168	180
Philippeville (5600) Rue de France 47	Standalone (Food)	1989	1.677 m²	195	100%	195	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville 2	Standalone	2003	1.228 m²	123	100%	123	123
Rocourt 'Cora' (4000) Chaussée de Tongres 269	Standalones (doe-het-zelf):	1990	7.367 m²	592	100%	592	700
Saint-Vaast (7100) Rue Albert Dufrane 99	Standalone (Food)	1980	2.026 m²	158	100%	158	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Standalone	1993	5.375 m²	561	100%	561	538
Sint-Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Handelszaak op het gelijkvloers	1988	1.031 m²	93	60%	154	126

Vestigingen (op 30/09/2020 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett-ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur-waarde (ERV) (in 000 EUR)
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde 17	Standalone (Food)	1975	2.899 m²	232	100%	232	246
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Standalone (Food)	1958	2.713 m²	505	100%	505	231
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Standalone (Food)	1974	2.869 m²	112	100%	112	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur 2	Cluster	2002	3.043 m²	300	100%	300	285
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat 38	Standalone (Food)	1966	2.503 m²	505	100%	505	288
Ukkel 'Shopping De Fré' (1180) de Frélaan 82	Winkelgalerij	1970	3.826 m²	361	95%	381	370
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Standalone (Food)	2004	1.680 m²	150	100%	150	143
Waremmе (4300) Chaussée Romaine 189	Standalone (Food)	2003	2.043 m²	141	100%	141	174
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Standalone (Food)	1986	2.358 m²	185	100%	185	224
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË			277.378 m²	25.532	96,4%	26.490	24.517

— COMMERCIEEL VASTGOED IN
FRANKRIJK - VOOR VERHUUR BESCHIK-
BAAR

Vestigingen (op 30/09/2020 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett-ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur-waarde (ERV) (in 000 EUR)
Aix-en-Provence (13100) Avenue des Infirmiers Quartier Saint-Jérôme (via het Franse bijkantoor)	Standalone (Food)	1964	3.092 m²	770	100%	770	771
Anney (Seynod) (74370) 18, rue Zanaroli (via de SCI Seynod Barral)	Standalone (Food)	2004	1.388 m²	206	100%	206	206
Antibes (06160) Avenue Nicolas Ausset Antibes (via het Franse bijkantoor)	Standalone (Food)	1976	4.614 m²	911	100%	911	902
Bourgoin-Jallieu (38300) Rue Edouard Branly (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	1975	4.978 m²	474	100%	474	474
Brives-Charensac (43700) 127 Avenue Charles Dupuy (via de SCI Candice Brives)	Standalone (Food)	2006	2.296 m²	258	100%	258	258
Chalon-sur-Saône 'Les Portes du Sud' (71100) Rue René Cassin (via de SCI Les Portes du Sud)	Retailpark	2010	13.179 m²	1.385	98%	1.415	1.522
Chanas (38150) Route de Lyon - ZAC du Parc du Soleil (via de SCI du Rond Point)	Standalone (Food)	1997	1.750 m²	117	100%	117	117
Chasse-sur-Rhône (38670) Rondpoint des Charneveaux - Rue Pasteur (via de SCI du Rond Point)	Standalone (Food)	2002	2.012 m²	318	100%	318	287

Vestigingen (op 30/09/2020 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Choisey (39100) 3, rue des Guyonnes - ZAC du Paradis (via de SCI Seynod Barral)	Standalone (Food)	2005	2.129 m²	323	100%	323	323
Civrieux d'Azergues (Lozanne) (69380) Chemin du Vavre, Route de Lyon (via de SCI Les Halles de Lozanne)	Standalone (Food)	2010	2.080 m²	232	100%	232	232
Clermont-Ferrand (63000) 10, Boulevard Saint Jean (via de SCI Clermont Saint Jean)	Standalone (Food)	2006	2.146 m²	312	100%	312	308
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (via het Franse bijkantoor)	Cluster	2008	13.471 m²	1.411	100%	1.411	1.391
Crèches-sur-Saône 'Parc Les Bouchardes' (71680) Lieudit Les Bouchardes (via het Franse bijkantoor)	Retailpark	2009	11.618 m²	1.210	91%	1.336	1.302
Crèches-sur-Saône 'Parc Les Bouchardes' (71680) Lieudit Les Bouchardes (via de SCI Les Halles de Crèches)	Standalone (Food)	2009	1.963 m²	193	100%	193	192
Échirolles (38130) 13, Avenue de Grugliasco (via de SCI Échirolles Grugliasco)	Standalone (Food)	2006	2.366 m²	337	100%	337	337
Essey-lès-Nancy (54270) Rue Catherine Sauvage (via de SCI ZTF Essey les Nancy)	Standalone (Food)	2007	2.043 m²	226	100%	226	226
Guyancourt (78280) 5-7 Route de Dampierre en 5, rue Denis Papin (via de SCI GFDI 37 Guyancourt)	Standalone (Food)	2015	2.348 m²	565	100%	565	547

Vestigingen (op 30/09/2020 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Houdemont (54180) 6, Avenue des Erables (via het Franse bijkantoor)	Standalone	2014	7.000 m²	678	100%	678	650
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Standalone (Food)	2006	1.713 m²	252	100%	252	252
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	2013	1.050 m²	155	100%	155	155
Le Cannet (06110) 17-21, Boulevard Jean Moulin (via de SCI Cannet Jourdan)	Standalone (Food)	2007	1.961 m²	270	100%	270	267
Le Creusot (71200) 83, Avenue de la République (via de SCI Harfleur 2005)	Standalone (Food)	2006	2.169 m²	214	100%	214	187
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (via de SCI de la Côte)	Standalone (Food)	2010	2.081 m²	272	100%	272	272
Marseille Delprat (13013) Boulevard Marcel Delprat (via het Franse bijkantoor)	Standalone (Food)	1996	5.590 m²	1.596	100%	1.596	1.515
Mouans-Sartoux (06370) 1006, Chemin des Gourettes (via het Franse bijkantoor)	Standalone (Food)	1986	5.128 m²	887	100%	887	843
Nîmes (30000) 1245, Route de Saint Gilles (via de SCI du Mas des Abeilles)	Standalone (Food)	2003	2.075 m²	273	100%	273	261

Vestigingen (op 30/09/2020 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)							
Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett-ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur-waarde (ERV) (in 000 EUR)	
Rots 'Parc des Drapeaux' (14980) Avenue des Drapeaux (via het Franse bijkantoor)	2011 en 2016	23.981 m²	2.895	100%	2.895	2.753	
Saint Aunes 'Parc des Cypres' (34130) Parc d'activités Saint Antoine (via de SCI Saint-Aunès Retail Parc)	2012	9.726 m²	1.267	100%	1.267	1.194	
Seyssins (38180) 2, Rue Henri Dunant (via de SCI Kevin)	1992	1.702 m²	197	100%	197	197	
Teste de Buch (33260) 11, Avenue de Binghampton (via de SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	1997	2.455 m²	325	100%	325	325	
Viriat (01440) 44, Rue du Plateau (via de SCI Viriat la Neuve)	2009	1.866 m²	190	100%	190	190	
Le Rouret (06650) Route de Nice (via het Franse bijkantoor)	2011	5.327 m²	528	100%	528	540	
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK		147.295 m²	19.251	99,2%	19.407	18.995	

— COMMERCIEEL VASTGOED IN SPANJE - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2020 waren de Spaanse vestigingen ondergebracht bij Ascencio Iberia, SAU, een 100%-dochteronderneming van Ascencio CVA)							
Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett-ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur-waarde (ERV) (in 000 EUR)	
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi C/Hortells, 6-8	2003	3.479 m²	627	100%	627	607	
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	2002	3.683 m²	760	100%	760	743	
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	2005	5.091 m²	572	100%	572	434	
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE		12.253 m²	1.959	100,0%	1.959	1.784	

— NIET-COMMERCIEEL VASTGOED - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2020 waren alle niet-commerciële vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)							
Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Huur (in 000 EUR)	Bezett-ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur-waarde (ERV) (in 000 EUR)	
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	1983	375 m²	0	0%	0	0	
Ukkel 'Shopping De Fré' (1180) de Frélaan 82	1970	344 m²	0	0%	0	0	
Gosselies Aéroport (6041) avenue Jean Mermoz	1992	6.656 m²	435	96%	454	349	
Gosselies Aéroport (6041) avenue Jean Mermoz	1992	243 m²	0	0%	0	0	
Hannut (4280) Route de Huy 54	1986	296 m²	19	100%	19	18	
TOTAAL OVERIGE BELGIË		7.914 m²	455	96,0%	474	367	

TOTAAL PORTEFEUILLE ASCENCIO	444.840 m²	47.197 EUR	97,7%	48.330 EUR	45.663
------------------------------	------------	------------	-------	------------	--------

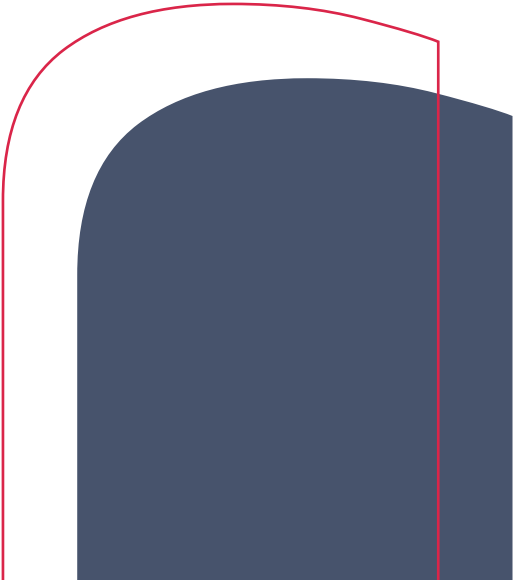
Elk vastgoed en vastgoedcomplex hierna maakt meer dan 5% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen uit, met name:

— Het retailpark te Châtelineau (BE). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Brico Planit en Tournesol.

— Het retailpark te La Louvière (BE). De belangrijkste huurders zijn Brico Planit, Sportsdirect.com, Leen Bakker en Trafic.

— Het retailpark te Caen (FR). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Foir'fouille, Gémo.

De Vennootschap bezit geen enkel vastgoedcomplex dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa uitmaakt.



VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Brussel, 30 september 2020

Beste Heer, Beste Mevrouw,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Frankrijk en Spanje welke deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Ascencio wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Ascencio, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden werden bezocht door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Circle Investment Valuer, Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld." Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

De experts hebben twee methodes gebruikt: de "Term and Reversion" en de "Hardcore" methode. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de "Term and Reversion" methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de "Hardcore" methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of over verhuurd worden, huurleegstand, etc.

Het rendement, gebruikt in beide methodes, vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013-2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR).

Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille.

De overdrachtskosten van de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen..

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 30 september 2020 een investeringswaarde heeft van:

719.851.764 EUR

(zevenhonderdnegentien miljoen achthonderdeenenvijftigduizend zevenhonderdvierenzestig euro's)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield in de 3 landen waar Ascencio aanwezig is.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 2,9%/3,4%/3,9% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Ascencio op 30 september 2020 op:

690.480.831 EUR

(zeshonderdnegentig miljoen vierhonderdtachtigduizend achthonderdeenendertig euro's)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield in de 3 landen waar Ascencio aanwezig is.

— ADVIES VAN
CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2020 waardeert, de investeringswaarde op EUR 252.899.306 en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op EUR 242.354.214. .

— ADVIES VAN
JONES LANG LASALLE

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2020 waardeert, de investeringswaarde op 174.496.628 euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 166.203.617 euro.

— ADVIES VAN CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2020 waardeert, de investeringswaarde op 292.455.830 euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 281.923.000 euro.

Belangrijk: zie volgende pagina "Verklarende nota marktomstandigheden: coronavirus (Covid-19)".

Hoogachtend,

— VERKLARENDE NOTA
MARKTOMSTANDIGHEDEN:
CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van COVID-19, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft en blijft gevolgen hebben voor vele aspecten van het dagelijkse leven en de wereldeconomie. Bepaalde vastgoedsegmenten kenden een lager niveau aan transactionele activiteit en liquiditeit. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd en “sluiting van de grenzen” in verschillende mate toegepast. Hoewel de beperkingen nu in sommige gevallen zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns waar nodig worden voortgezet en is het mogelijk dat er nog aanzienlijke uitbraken of een “tweede golf” ontstaan.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin zijn sommige vastgoedmarkten op de waarderingsdatum weer gaan functioneren, waarbij de transactievolumes en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktinformatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd.

MATERIËLE ONZEKERHEIDSCLAUSULE

Met betrekking tot de commercieel sector worden we op waarderingsdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden als gevolg van COVID-19 en een gebrek aan relevante/voldoende marktinformatie waarop we onze beoordelingen kunnen baseren.

Onze waardering van commercieel eigendom wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderingen minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de 'materiële onzekerheidsclausule', niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld.

In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de waarderingsdatum.

Emeric Inghels MRICS
Partner
Cushman & Wakefield
Belgium

Greet Hex MRICS
Director
Jones Lang LaSalle
Belgium

Kevin Van de Velde MRICS
Director
CBRE Belgium

Patrice Roux MRICS, REV
International Partner
Cushman & Wakefield
France

James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield
Spain

Christophe Adam MRICS
Director
Jones Lang LaSalle
France

Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE France

SAMENVATTING VAN DE
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERD RESULTAAT
VAN HET BOEKJAAR 2019/2020

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
HUURINKOMSTEN	44.555	41.585
Met verhuur verbonden kosten	-2.224	-225
Niet doorgefactureerde huurlasten	-183	-162
VASTGOEDRESULTAAT	42.148	41.198
Vastgoedkosten	-2.711	-3.585
Algemene kosten	-3.881	-3.807
Overige operationele opbrengsten en kosten	-4	73
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	35.551	33.879
Operationele marge ¹	79,8%	81,5%
Financiële opbrengsten	0	0
Netto interestkosten	-5.308	-4.376
Andere financiële kosten	-334	-388
Belastingen	-489	-488
EPRA EARNINGS	29.420	28.628
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	963
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20.520	-399
Ander resultaat op de portefeuille	0	0
Resultaat op de portefeuille	-20.561	564
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	316	-8.570
Exit taks	0	969
Belastingen op resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Uitgestelde belastingen	71	-242
NETTORESULTAAT	9.246	21.348
EPRA EARNINGS PER AANDEEL	4,46	4,34
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	1,40	3,24
AANTAL AANDELEN	6.595.985	6.595.985

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

— SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN IN 2019/2020 EN IMPACT VAN COVID-19 OP DE RESULTATEN

De 1^{ste} helft van het jaar vond plaats in een context die geleidelijk aan verslechterde als gevolg van de gezondheidscrisis die in december 2019 in China begon.

Het wapenfeit van dit eerste halfjaar is voor Ascencio de overname voor 85 miljoen EUR, kosten inbegrepen, van 5 voedingswinkels in het zuidoosten van Frankrijk. Deze transactie drukt duidelijk de wens uit van Ascencio om haar positie in de voedingssector te verstevigen. Deze sector zit in haar DNA en is een essentieel en strategisch element van haar portefeuille

Het aandeel van de voedingssector in de portefeuille van Ascencio is gestegen van 33% op 30/09/2019 tot 40% op 30/09/2020.

Deze investering, die voor 100% met schulden werd gefinancierd, genereert huurinkomsten van 4,7 miljoen EUR en verhoogt de huidige huurinkomsten van 42,4 miljoen EUR per jaar op 30/09/2019 tot 47,2 miljoen EUR op 30/09/2020. Deze investering vond plaats dankzij de medewerking van de traditionele banken van Ascencio maar ook met belangrijke financiële spelers op de Franse markt.

Midden maart 2020 zorgde de gezondheidscrisis voor een verplichte stillegging door de meeste Europese regeringen van de handelszaken, met uitzondering van de voedingssector en enkele winkels voor basisbenodigdheden.

In de loop van de maand mei zijn de winkels geleidelijk heropend naargelang de sector waarin ze actief zijn, in een eerste fase de tuincentra, doe-het-zelfwinkels en naaiwinkels, gevolgd door alle overige winkels, met uitzondering van de Horeca.

De gezondheidscrisis heeft de resultaten van het 1^{ste} semester dat werd afgesloten op 31/03/2020 niet beïnvloed. Aangezien de huren vooraf worden gefactureerd en betaalbaar gesteld, zijn er op 31/03/2020 geen be-

langrijke betalingsachterstanden door de coronacrisis die waardeverminderingen op deze datum vereisen.

Sinds 1 april hebben vele huurders (buiten de voedingssector) de betaling van hun huur opgeschort als gevolg van de sluiting van hun zaak.

Ascencio onderhield een verantwoordelijke dialoog met elk retailers uit de non-foodsector om hen te helpen deze crisis het hoofd te bieden en zich te richten op hun eigen uitdagingen, geval per geval en naargelang de specifieke moeilijkheden die ze ondervonden en in functie van hun financiële mogelijkheden. Aan klanten uit de non-foodsector die sterk door de crisis werden getroffen heeft Ascencio voorgesteld de huurbetalingen van april en mei te spreiden en/of de huur gedeeltelijk kwijt te schelden. Retailers die niet of slechts in zeer geringe mate werden getroffen, hebben daarentegen geen beroep kunnen doen op deze begeleidingsmaatregelen. Dit is met name het geval voor voedings- en buurtwinkels die open bleven tijdens de lockdown.

Met alle Belgische en Spaanse huurders had Ascencio op 30/09/2020 een akkoord bereikt. In Frankrijk werden overeenkomsten gesloten met een groot aantal huurders.

Op de dag van vandaag werd een akkoord bereikt voor 94% van de huurinkomsten uit de Franse vastgoedportefeuille.

Per 30/09/2020 schat Ascencio de impact van de coronacrisis op de huurinkomsten voor het boekjaar op 1,64 miljoen EUR, wat overeenkomt met het bedrag van de gedeeltelijke kwijtscheldingen van de huren voor april en mei 2020; de impact bleek lager te liggen dan de schatting van 2,04 miljoen EUR op 30/06/2020.

Dit bedrag van 1,64 miljoen EUR bestaat voor 1,08 miljoen EUR uit creditnota's die op 30/09/2020 reeds waren opgesteld en voor 0,56 miljoen EUR creditnota's die nog moesten worden opgesteld (op basis van het geschatte bedrag van de onderhandeling die op dezelfde datum nog liepen).

De gezondheidscrisis heeft tevens de moeilijkheden blootgelegd van bepaalde winkelketens, zoals Orchestra en Brantano, die nu onder de WCO staan of al failliet zijn verklaard. De waardeverminderingen op handelsvorderingen die in deze periode werden geboekt bedragen 0,58 miljoen EUR (tegen 0,22 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar).

De impact van de moeilijkheden in de retailsector op de resultaten van de Vennootschap kon echter sterk worden beperkt door de positionering van Ascencio's portefeuille in de retailsector aan de stadsrand.

Immers, voor de consument heeft de retailsector aan de stadsrand een 'corona-safe' profiel. Hierdoor kon de retailsector aan de stadsrand zich snel herstellen en zijn achterstand op de niet-seizoensgebonden consumptie inlopen, met name in de doe-het-zelf-, de woninginrichting- en de sportsector.

Door de ligging aan de stadsrand, met grote parkings, aantrekkelijke huurprijzen en flexibele commerciële oppervlakten, bevordert de retailsector de financiële en operationele wendbaarheid van de handelaars, een wendbaarheid die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van hun omnichannelstrategie.

Deze twee kenmerken onderscheiden de retailsector aan de stadsrand zeer duidelijk van de retailsector in de high streets en in de shopping centers.

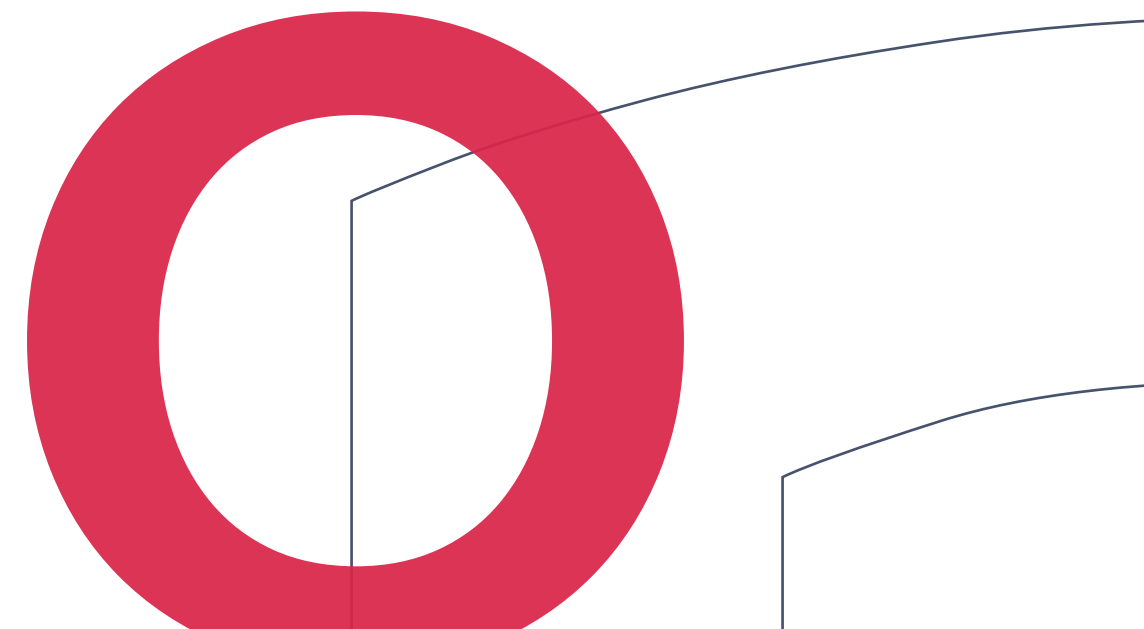
Met uitzondering van 6 locaties op de 370 uit de Ascencio-portefeuille hebben alle huurders die onder een WCO-procedure vallen in het kader van hun continuïteitsplan besloten om de winkels in de onze portefeuille te blijven uitbaten. Zo zetten 4 van de 5 winkels van Orchestra uit de portefeuille van Ascencio hun activiteiten verder. Van de Brantano-winkels is er slechts één eigendom van Ascencio; deze winkelruimte werd inmiddels opnieuw verhuurd aan een andere winkelketen.

In deze context van de gezondheidscrisis heeft de portefeuille van Ascencio duidelijk zijn veerkracht en de degelijkheid van zijn profiel getoond.

Ook tijdens de crisis zijn de activiteiten in de voedingsdistributie verdergezet; deze sector vertegenwoordigt 40% van de jaarlijkse contractuele huurprijzen van Ascencio. Tegenover de pandemie heeft de foodsector getoond veerkrachtig te zijn en heeft tevens de beperkte impact van e-commerce op haar activiteiten bevestigd.

De doe-het-zelfsector, de elektro- en multimediasector en de tuincentra vormen ook een belangrijke basis voor de portefeuille met 16,1% van de jaarlijkse huurinkomsten. Deze sectoren hebben betrekkelijk weinig geleden onder de crisis.

Ondanks de gezondheidscrisis sluit Ascencio het boekjaar 2019/2020 af met een groeiend resultaat, zowel op het vlak van de huurinkomsten (+7,1%, vóór de Covid impact), als van de EPRA Earnings (+2,8%).



— ONTWIKKELINGVAN DE RESUL-
TATEN TIJDENS HET BOEKJAAR
2019/2020

Door de impact van de verwerving van 5 Casino-su-
permarkten op 06/03/2020 stijgen de huurinkomsten
met 7,1% en bedragen 44,55 miljoen EUR (vóór de
Covid impact) tegenover 41,58 miljoen EUR voor het
vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land:

HUUR- INKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2020		30/09/2019	
België	25.567	57%	25.435	61%
Frankrijk	17.033	38%	14.224	34%
Spanje	1.955	4%	1.926	5%
TOTAAL	44.555	100%	41.585	100%

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille
stijgen de huurinkomsten met 0,65% (vóór de Covid
impact). Per land, is de wijziging bij ongewijzigde sa-
menstelling als volgt:

- België: +0,74%
- Frankrijk: +0,35%
- Spanje: +1,52%

De met de verhuur verbonden kosten zijn fors gestegen
en bedragen 2,22 miljoen EUR, tegen 0,22 miljoen EUR
in het voorgaande boekjaar. Deze lasten omvatten

- enerzijds de waardeverminderingen op handels-
vorderingen ten belope van 0,58 miljoen EUR, tegen
0,22 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar;
- anderzijds, de kwijtschelding van huurgelden voor
bepaalde huurders uit de non-foodsector ten belope
van 1,64 miljoen EUR als gevolg van de sluiting van de
niet-essentiële winkels.

Rekening houdend met de eerder vermelde kwijtschel-
ding van huurgelden omwille van de coronacrisis en
de waardeverminderingen op vorderingen, bedraagt
het **vastgoedresultaat** 42,15 miljoen EUR (+2,3% ten
opzichte van 30/09/2019).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten be-
draagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de
portefeuille** 35,55 miljoen EUR (33,88 miljoen EUR op
30/09/2019). De **operationele marge**¹ bedraagt 79,8%.

De **interestkosten**, waarin de kasstromen uit ren-
teafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen
5,31 miljoen EUR (4,38 miljoen EUR op 30/09/2019).
De stijging (met 0,93 miljoen EUR) ten opzichte van
dezelfde periode van het vorige boekjaar is toe te schrij-
ven aan de schuldfinanciering voor de verwerving van
de 5 Casino-supermarkten.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**¹ (marges
en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen)
bedraagt 1,84% (tegen 1,87% in 2018/2019).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid
bedraagt de afdekkingsratio van de Groep momenteel
81,3% en zal deze op basis van de financiële schuldenlast
per 30/09/2020 hoger liggen dan 70% tot in juni 2025.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze
Franse en Spaanse activa bedragen de EPRA Earnings
op 30/09/2020 29,42 miljoen EUR, een verbetering
met 2,8% ten opzichte van 30/09/2019.

De waarde van de vastgoedbeleggingen is gedaald
met 20,5 miljoen EUR:

- Bij ongewijzigde samenstelling daalde de reële
waarde van de vastgoedportefeuille met 2,38%
(-14,8 miljoen EUR) ten opzichte van 30/09/2019. Deze
daling is vooral het gevolg van de bijzondere waarde-
vermindering van enkele sites met niet-voedingswinkels
in herpositionering.
- Overigens zorgde de opname van de reële waarde
van de 5 Casino-supermarkten die in maart werden
verworven, voor een verschil van 5,7 miljoen EUR ten
opzichte van de aankoopprijs vrij op naam, zijnde hoofd-
zakelijk de kosten verbonden aan de registratie [de
Franse 'droits de mutation'].

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten steeg
met 0,32 miljoen EUR.

Het **nettoresultaat** bedraagt 9,25 miljoen EUR, tegen-
over 21,35 miljoen EUR op 30/09/2019.

GECONSOLIDEERDE BALANS
PER 30/09/2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
ACTIVA	713.716	635.806
Vastgoedbeleggingen	697.639	622.894
Andere vaste activa	1.506	1.736
Activa bestemd voor verkoop	0	847
Handelsvorderingen	7.441	4.107
Kas en kasequivalenten	4.710	4.650
Andere vlottende activa	2.420	1.573
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	713.716	635.806
Eigen vermogen	349.130	363.124
Langlopende financiële schulden	293.738	165.742
Andere langlopende verplichtingen	14.656	14.689
Uitgestelde belastingen	832	903
Kortlopende financiële schulden	42.494	81.430
Andere kortlopende verplichtingen	12.866	9.918
SCHULDRATIO (*)	48,7%	40,5%

* Berekend conform het KB van 13/07/2014, zoals gewijzigd door het KB van 23/04/2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvenootschappen.

— ACTIVA

Op 30/09/2020 werden de vastgoedbeleggingen (zon-
der IFRS 16), gewaardeerd tegen reële waarde (zoals
bepaald door IAS-norm 40), voor een bedrag van 690,5
miljoen EUR. Zij vertegenwoordigen 96,7% van het
geconsolideerde actief, waarvan

- 368,3 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 292,6 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 29,5 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

— PASSIVA

De financiële schulden (lange- en kortetermijnschulden)
bedragen 336,2 miljoen EUR (tegenover 247,2 miljoen
op 30/09/2019). De stijging van de financiële schulden
is voornamelijk het gevolg van de schuldfinanciering
voor de verwerving van de 5 Franse Casino-supermark-
ten in maart 2020.

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

De financiële schulden zijn ingedeeld volgens zes types financieringen:

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Roll over bankkredieten	262.600	190.300
Thesauriebewijzen	41.000	50.000
Medium term note	20.000	0
Investeringskredieten	5.017	6.327
Financiële leasing	410	544
Leasingschulden (IFRS 16)	7.205	0
Totaal financiële schulden	336.232	247.172

In het kader van de verwerving van de 5 Franse Casino-supermarkten in maart 2020,

— werden nieuwe bankkredieten aangegaan voor een bedrag van 73 miljoen EUR, zowel bij traditionele bankpartners als door nieuwe Franse kredietlijnen;

— In januari 2020 heeft Ascencio het plafond van haar thesauriebewijzenprogramma opgetrokken van 50 tot 100 miljoen EUR met het oog op de verhoging van haar uitgaves op korte termijn (looptijd van minder dan of van een jaar) en om een omloop op lange termijn (meer dan een jaar) te kunnen ontwikkelen.

Op 5 maart werd bij een institutionele belegger een eerste tranche (20 miljoen EUR) met een looptijd van 4 jaar geplaatst.

Op 30/09/2020 beschikt Ascencio bij haar banken over 338,5 miljoen EUR aan roll over bankkredieten die kunnen worden gebruikt onder de vorm van vaste voorschotten. Het niet-gebruikte saldo van die lijnen bedraagt 75,9 miljoen EUR.

Geen enkel roll over bankkrediet vervalt tijdens het volgende boekjaar 2020/2021.

De omloop aan thesauriebewijzen bedraagt op 30/09/2020 41 miljoen EUR. De uitgifte van thesauriebewijzen is steeds gedekt door niet-opgenomen kredietlijnen, waarop een beroep kan worden gedaan in geval van wijziging van de omloop van de thesauriebewijzen.

Door de toepassing van IFRS-norm 16 omvatten de financiële schulden sinds 01/10/2019 de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van terreinen die vooraan worden opgenomen op het actief van de balans, hetzij een bedrag van 7,2 miljoen EUR op 30/09/2020.

De andere langlopende verplichtingen ten bedrage van 14,7 miljoen EUR bestaan uit de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (12,5 miljoen EUR tegenover 12,8 miljoen EUR op 30/09/2019).

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 48,7% op 30/09/2020, tegenover 40,5% op 30/09/2019.

VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30/09/2020

Op 30/09/2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille (zonder IFRS 16) 690,5 miljoen EUR, tegen 622,8 miljoen EUR op 30/09/2019.

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	622.894	619.029
Verwervingen	88.106	10.304
Overdrachten	0	-5.192
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-847
Variatie in de reële waarde	-20.520	-399
STAND ULTIMO BOEKJAAR	690.481	622.894

— INVESTERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

Tijdens het boekjaar 2019/2020 heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 88,1 miljoen EUR.

Dat betreft voornamelijk om de verwerving op 06/03/2020 van 5 Casino-supermarkten in het zuidoosten van Frankrijk (Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret en Mouans-Sartoux).

Ook heeft Ascencio voor Aldi een nieuwe winkelruimte met een oppervlakte van 2.139 m² gebouwd op haar site te Hannut (België) en de Grand Frais-site te Nîmes (Frankrijk) uitgebreid.

— DESINVESTERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

In het huidige boekjaar 2019/2020 waren er geen desinvesteringen.

— WAARDEVERANDERINGEN

De waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen is globaal gedaald met 20,5 miljoen EUR, zoals hiervoor toegelicht.

— GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30/09/2020 (exclusief projectontwikkelingen en IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen) als volgt uit:

LAND	INVESTERINGS- WAARDE (000 EUR)	REËLE WAARDE (000 EUR) (%)	CONTRACTUELE HUREN (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	BRUTOREN- DEMENT (%)
België	378.032	368.321 53,4%	25.987	96,4%	6,87%
Frankrijk	310.879	292.220 42,3%	19.251	99,2%	6,19%
Spanje	30.518	29.525 4,3%	1.959	100,0%	6,42%
TOTAAL	719.429	690.066 100%	47.197	97,7%	6,56%

Op 30/09/2020 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille 97,7% tegenover 97,3% op 30/09/2019.

GECONSOLIDEERDE GEGEVENS
PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2020	30/09/2019
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	30/09/2020	30/09/2019
EPRA EARNINGS per aandeel (EUR)	4,46	4,34
Nettoresultaat per aandeel (in EUR)	1,40	3,24
	30/09/2020	30/09/2019
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	349.130	363.124
Nettoactiefwaarde per aandeel (EUR)	52,93	55,05
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	832	903
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IRS en CAP) (in 000 EUR)	12.483	12.800
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA (000 EUR)	362.445	376.827
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)	54,95	57,13



RESULTAATVERWERKING
VOOR HET BOEKJAAR

De Raad van bestuur stelt de gewone algemene vergadering van 29/01/2021 voor de enkelvoudige jaarrekening per 30/09/2020 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk “Verkorte statutaire jaarrekening” in dit jaarverslag) goed te keuren en een brutodividend van 3,65 EUR per aandeel uit te keren.

Op basis van dit voorstel wordt het statutair nettoresultaat verwerkt zoals blijkt uit de volgende tabel:

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2020	30/09/2019
A	NETTORESULTAAT	9.246	21.348
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	-14.829	-1.738
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-20.520	-399
	- boekjaar	-20.520	-399
	- vorige boekjaren	0	0
	- realisatie van vastgoed	0	0
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
4.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	-8.570
	- boekjaar	0	-8.570
	- vorige boekjaren	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	316	0
	- boekjaar	316	0
	- vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	5.374	7.230
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	23.940	20.048
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	135	3.038

De statutaire zaakvoerder wil op die manier een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat gebaseerd is op het EPRA Earnings van de vennootschap.

	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	4,46	4,34	4,05
Brutodividend ¹ per aandeel	3,65	3,50	3,40

¹ Voor 2019/2020 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 29/01/2021.

Het voorgestelde dividend voldoet aan de bepalingen van artikel 13, § 1, alinea 1 van het Koninklijk besluit van 13/07/2014 over de GVV:

UITKERINGSVERPLICHTING OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23/04/2018, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen		30/09/2020 (000 EUR)	30/09/2019 (000 EUR)
STATUTAIR NETTORESULTAAT		9.246	21.348
(+) Afschrijvingen		79	64
(+) Waardeverminderingen		356	138
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)		3.853	-1.595
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)		-316	8.570
(+/-) Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)		0	0
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed		41	-963
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed		16.667	1.995
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		29.925	29.557
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ^(*) op vastgoed		100	-4.496
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar		-100	0
(+) Gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar		0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		0	-4.496
TOTAAL ((A + B) x 80%)		23.940	20.048
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST		0	0
UITKERINGSVERPLICHTING		23.940	20.048
UITGEKEERD BEDRAG		24.075	23.086
% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG (A)		80,45%	78,11%

^(*) Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

De volgende tabel vermeldt niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 7:212 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen.

	30/09/2020	30/09/2019
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	38.659	38.659
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	253.353	253.353
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	30.420	51.236
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-10.031	-10.049
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-12.648	-13.021
Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 7:212 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen	299.753	320.178
Statutair eigen vermogen na uitkering	324.890	339.873
Resterende marge na uitkering	25.137	19.695





Ascencio heeft op 8 september 2020 de “EPRA Gold Award” ontvangen voor haar financieel verslag 2019/2020.

EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoeds-ector, met meer dan 275 leden die samen meer dan 450 miljard EUR aan activa beheren.

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepas-sing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld ‘EPRA Reporting: Best Practices Recommenda-tions Guidelines’ (“EPRA Best Practices”). Het rapport is gepubliceerd op de website van EPRA (www.epra.com).

Ascencio onderschrijft sinds oktober 2017 deze bewe-ging die de standaardisering van de financiële verslag-geving aan de beleggers wil verbeteren, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie.



EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		30/09/2020	30/09/2019
1	EPRA Earnings (000 EUR)	29.420	28.628
	EPRA Earnings per share (EUR)	4,46	4,34
2	EPRA NAV (000 EUR)	362.445	376.827
	EPRA NAV per share (EUR)	54,95	57,13
3	EPRA NNNAV (000 EUR)	347.657	361.205
	EPRA NNNAV per share (EUR)	52,71	54,76
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,23%	6,15%
5	EPRA Topped-up NIY	6,28%	6,21%
6	EPRA Vacancy Rate	2,48%	2,91%
7	"EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)"	20,21%	18,53%
8	"EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)"	19,47%	17,68%

Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	9.246	21.348
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	20.174	7.279
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	20.520	399
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	41	-963
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IFRS 9 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-316	8.570
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	-969
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-71	242
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	29.420	28.628
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	4,46	4,34

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	349.130	363.124
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	52,93	55,05
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	349.130	363.124
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.483	12.800
(v.a) Uitgestelde belastingen	832	903
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen /Uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	362.445	376.827
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	54,95	57,13

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	362.445	376.827
Toe te voegen:	-14.788	-15.621
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-12.483	-12.800
(ii) Reële waarde van de schuld	-1.473	-1.918
(iii) Uitgestelde belastingen	-832	-903
EPRA NNNAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	347.657	361.205
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NNNAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	52,71	54,76

EPRA NET INITIAL YIELD (NIY)
EN EPRA TOPPED-UP NIY

(000 EUR)	30/09/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	368.321	292.220	29.525	690.066
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	415	0	415
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	368.321	292.635	29.525	690.481
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.711	18.667	993	29.371
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	378.032	311.302	30.518	719.852
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.694	19.251	1.959	46.904
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.344	-689	0	-2.033
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.351	18.561	1.959	44.871
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	292	25	0	317
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.643	18.586	1.959	45.189
EPRA NIY (%)	6,44%	5,96%	6,42%	6,23%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,52%	5,97%	6,42%	6,28%

(000 EUR)	30/09/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	375.664	214.480	32.750	622.894
Activa bestemd voor verkoop (+)	847	0	0	847
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	376.511	214.480	32.750	623.741
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.437	12.760	1.102	23.299
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	385.948	227.240	33.852	647.040
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.702	14.431	1.949	42.081
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.790	-528	0	-2.318
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	23.912	13.903	1.949	39.763
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	352	72	0	424
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.264	13.974	1.949	40.187
EPRA NIY (%)	6,20%	6,12%	5,76%	6,15%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,29%	6,15%	5,76%	6,21%

¹ The perimeter van de uit te sluiten "vastgoedkosten" voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/09/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	976	157	0	1.132
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	24.884	18.995	1.784	45.664
EPRA VACANCY RATE (%)	3,92%	0,82%	0,00%	2,48%

(000 EUR)	30/09/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.042	157	0	1.198
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.143	14.145	1.926	41.214
EPRA VACANCY RATE (%)	4,14%	1,11%	0,00%	2,91%

In de afgelopen 12 maanden, is de EPRA Vacancy Rate in Frankrijk afgenomen (van 1,11% tot 0,82%), na de verwerving van 5 Casino-supermarkten (100% bezet) en is in België afgenomen (van 4,14% tot 3,92%) voor- namelijk verklaard door twee verhuizingen op de Genval site.

VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE
OF IN ONTWIKKELING

(000 EUR)	30/09/2020						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkings-datum	Verhuurde oppervlakte (in m²)	GHW na afloop
VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING	401	1.599	-	2.000	maart 2021	1.504	162

Op 30/09/2020, het projectontwikkeling betreft de bouwning van een commercieel oppervlak van 1.504 m² voor Maisons du Monde op de retail park in Chalon-sur-Saône (Frankrijk).

(000 EUR)	30/09/2019						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkings-datum	Verhuurde oppervlakte (in m²)	GHW na afloop
VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING	-	-	-	-	-	-	-

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-9.004	-7.706
Met verhuur verbonden kosten	-2.224	-225
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-192	-180
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	8	18
Technische kosten	-497	-1.164
Commerciële kosten	-182	-103
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-327	-354
Beheerkosten vastgoed	-1.566	-1.432
Andere vastgoedkosten	-140	-531
Algemene kosten van de vennootschap	-3.881	-3.807
Andere operationele opbrengsten en kosten	-4	73
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-9.004	-7.706
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	327	354
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-8.677	-7.352
BRUTOHUURINKOMSTEN	44.555	41.585
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	20,21%	18,53%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	19,47%	17,68%

De gemaakte uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt, tenzij ze economische voordelen in zich bergen. Deze uitgaven worden geactiveerd indien ze de verwachte economische voordelen doen toenemen.

De stijging van de twee EPRA Cost Ratios is voornamelijk het gevolg van de impact van huurannuleringen toegekend aan bepaalde huurders als gevolg van de COVID19-crisis (1,6 miljoen EUR), opgenomen in de rubriek “Met verhuur verbonden kosten”.

EPRA CAPEX

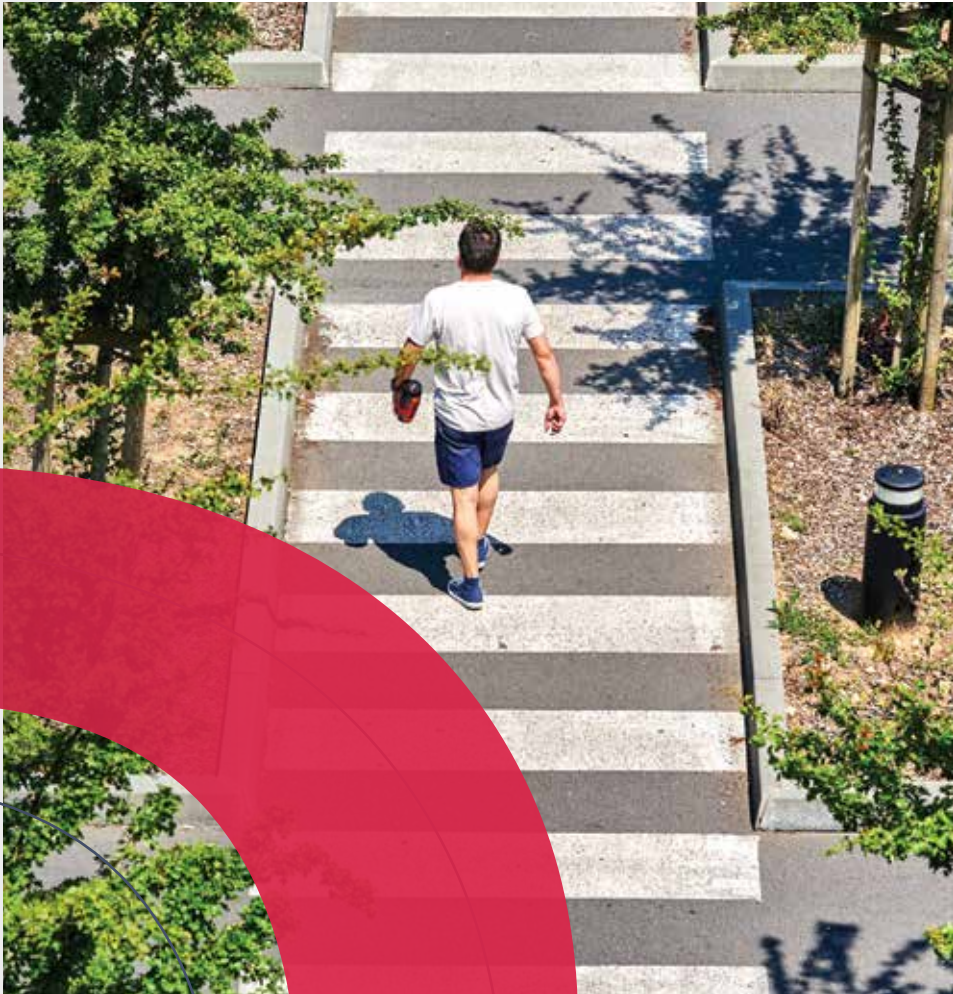
(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	85.167	10.000
(2) Ontwikkeling	1.769	0
(3) Vastgoed in exploitatie	1.170	427
(4) Andere	0	0
TOTAAL	88.106	10.427

De gemaakte uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt, tenzij ze economische voordelen in zich bergen. Deze uitgaven worden geactiveerd indien ze de verwachte economische voordelen doen toenemen.

De volledige investeringskosten worden gedaan door entiteiten die 100% eigendom zijn van Ascencio (er zijn geen joint ventures).

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 88,1 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen voornamelijk

- de verwerving voor 85,2 miljoen EUR van de 5 Franse Casino-supermarkten;
- de afbraak/verbouwing van een commercieel oppervlak van 2.000 m² op de site van Hannut Orchidée Plaza (toekomstige Aldi);
- de bouw van een commercieel oppervlak van 1.504 m² in Chalon-sur-Saône voor Maisons du Monde.



ASCENCIO OP DE BEURS

HET AANDEEL ASCENCIO CVA (ASC) NOTEERT
SINDS 2007 OP EURONEXT BRUSSEL. ASCENCIO
IS OPGENOMEN IN DE BEL MID INDEX.

KERNCIJFERS

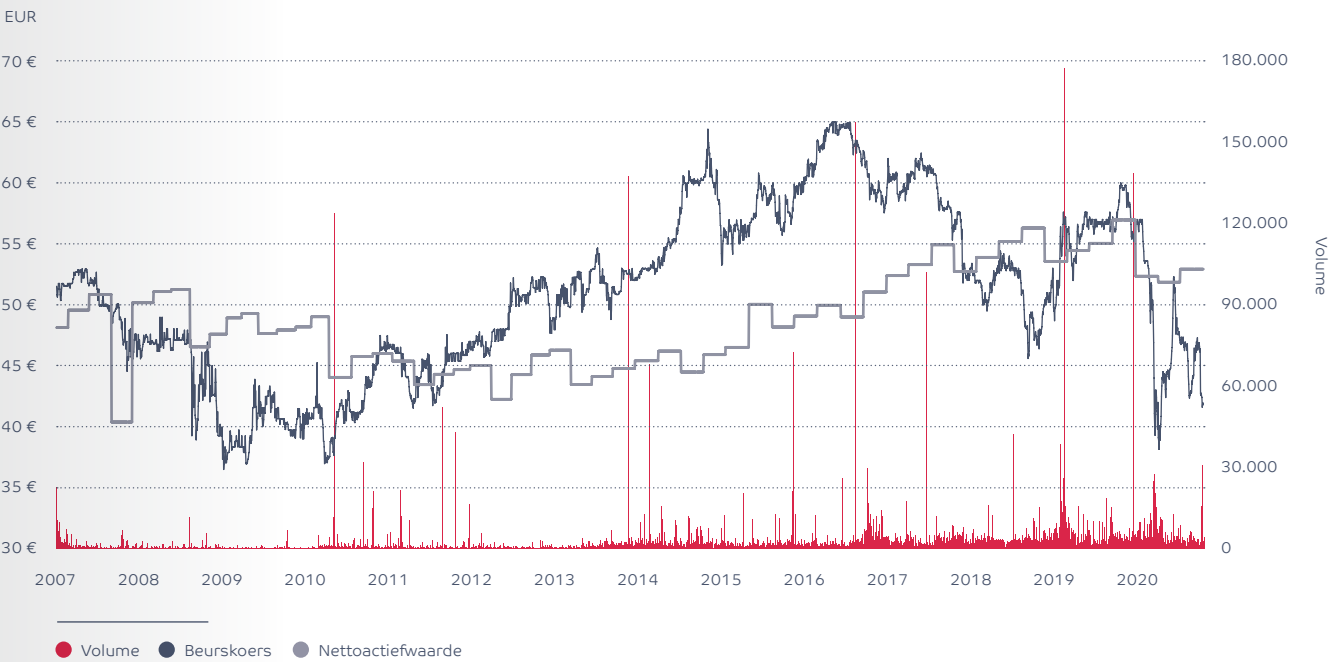
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Aantal genoteerde aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Hoogste koers (EUR)	60,00	57,60	61,13
Laagste koers (EUR)	38,15	45,60	49,50
Slotkoers per 30/09 (EUR)	41,80	56,60	51,00
Beurswaarde ¹	275.712.173	373.332.751	336.395.235
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	52,93	55,05	55,19
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)	54,95	57,13	56,34
Premie (+) Discount (-) ²	-23,9%	-0,9%	-9,5%
Jaarlijks transactievolume	1.264.424	1.338.307	801.200
Omloopsnelheid	19,2%	20,3%	12,1%
Brutodividend per aandeel (EUR) ³	3,65	3,50	3,40
Bruto rendement ⁴	8,7%	6,2%	6,7%
Pay out ratio ten opzichte van de gecorrigeerd resultaat ⁵	80,5%	78,1%	84,2%

¹ Op basis van de slotkoers per 30/09.
² Op basis van de slotkoers per 30/09, ten opzichte van de nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel.
³ Voor 2019/2020 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 29/01/2021.
⁴ Op basis van de slotkoers per 30/09.
⁵ Gecorrigeerd resultaat in de zin van artikel 13, § 1er, eerste lid van 13/07/2014 betreffende de GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23/04/2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

EVOLUTIE VAN DE TOTALE RETURN INDEX VAN ASCENCIO TEGENOVER DE TOTALE RETURN INDEX VAN DE INDEXEN BEL20 EN EPRA RETAIL EUROPE



EVOLUTIE VAN DE KOERS, DE VOLUMES EN DE NETTOACTIEFWAARDE (IFRS)





DIVIDENDBELEID

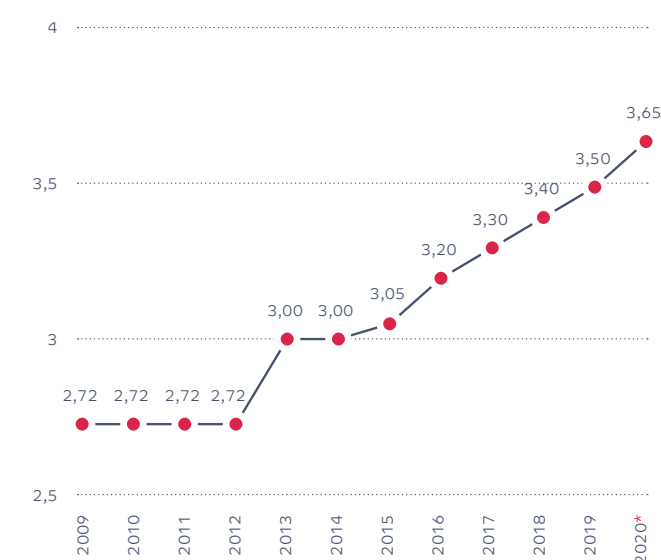
— VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

In overeenstemming met het Koninklijk besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23/04/2018, met betrekking tot de GVV's zijn GVV's verplicht om minstens 80% uit te keren van hun gecorrigeerd nettoresultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed, die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering. De vermindering van de schuldenlast tijdens de periode kan evenwel in mindering worden gebracht op het uit te keren bedrag.

— DIVIDEND

Aan de gewone algemene vergadering van 29/01/2021 wordt voorgesteld een brutodividend uit te keren van 3,65 EUR per aandeel.

— EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



* Voor 2019/2020 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 29/01/2021.

AANDEEL- HOUDERSCHAP

Op 30/09/2020 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op basis van de ontvangen transparantieverklaringen als volgt uit:

AG Finance SA	12,10%
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,49%
Free float	78,41%
TOTAAL	100,00%

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER¹

Gewone algemene vergadering	29 januari 2021 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2020	4 maart 2021
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2021	11 juni 2021
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2021	5 augustus 2021
Jaarbericht per 30 september 2021	25 november 2021
Gewone algemene vergadering	31 januari 2022 om 14u30

¹ Deze datums worden opgegeven onder voorbehoud van wijzigingen, die desgevallend aan de aandeelhouders zullen meegedeeld worden via een persbericht of op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

VERKLARING
INZAKE DEUGDELIJK
BESTUUR
(CORPORATE
GOVERNANCE)

DEUGDELIJK
BESTUUR

Ascencio past de Belgische code voor deugdelijk bestuur 2020 ('Code 2020') toe en houdt rekening met de specifieke voorschriften van de GVV-wetgeving. De Code 2020 kan geraadpleegd worden op de internetsite www.corporategovernancecomitee.be.

De Code 2020 volgt het beginsel *comply or explain*, (toepassen of verklaren), wat inhoudt dat elke afwijking van de aanbevelingen moet worden toegelicht. Op de datum van dit financiële verslag leeft Ascencio de bepalingen van de Code 2020 na, met uitzondering van bepaalde principes die zijn uiteengezet in het Remuneratieverslag (zie hierna).

De denkoefening die Ascencio voert met betrekking tot haar bestuur verandert voortdurend en de Vennootschap acht het van groot belang een duidelijk standpunt ter zake in te nemen. De regels inzake bestuur dienen immers rekening te houden met het specifieke karakter van de organisatie van de GVV's, met de door Ascencio gekozen vorm, met de nauwe banden die ze van plan is te onderhouden met haar referentieaandeelhouders en met haar beperkte omvang, waarbij haar autonomie toch gevrijwaard blijft.

Het Corporate Governance Charter beschrijft de krachtlijnen inzake deugdelijk bestuur van Ascencio CVA en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio NV. Het charter kan worden geraadpleegd op de internetsite van de Vennootschap (www.ascencio.be).

Dit Charter wordt aangevuld met de volgende documenten die er integraal deel van uitmaken:

- het huishoudelijk reglement van het auditcomité;
- het huishoudelijk reglement van het benoemings- en remuneratiecomité;
- het huishoudelijk reglement van het investeringscomité;
- het remuneratiebeleid.

- 90 — Deugdelijk bestuur
- 92 — Beheerstructuur van de Vennootschap
- 93 — Aandeelhoudersstructuur
- 94 — De statutaire zaakvoerder en zijn bestuursorgaan: de raad van bestuur
- 101 — De comités
- 107 — Remuneratieverslag
- 113 — Belangenconflictenregeling
- 117 — Interne controle

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

Ascencio CVA
Frans bijkantoor

Ascencio CVA

Ascencio
Iberia SA

- België
* SIR-statuu
- Frankrijk
* SIIC-statuu
- Spanje

BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Ascencio CVA is opgericht als commanditaire vennootschap op aandelen met als statutaire zaakvoerder, commanditair vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio. De commanditaire vennoten zijn aandeelhouders. Zij zijn hoofdelijk aansprakelijk, uitsluitend ten belope van hun inbreng.

De Corporate Governance-structuur van Ascencio bestaat uit:

- de commanditaire vennoten-aandeelhouders;
- de bestuursorganen van de statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA, met name Ascencio NV:
 - de Raad van bestuur;
 - de gespecialiseerde comités van de Raad van bestuur: het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité;
 - de effectieve leidinggevendenden van de Vennootschap.

— De commanditaire vennoten-aandeelhouders

— De GVV Ascencio CVA

— Carl, Eric en John Mestdagh 100%

— De statutaire zaakvoerder Ascencio NV Beherend vennoot

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

Alle aandeelhouders van Ascencio CVA genieten een gelijke behandeling en de Vennootschap respecteert hun rechten.

Aandeelhouders hebben toegang tot het gedeelte 'Investeersrelaties' op de internetsite van de Vennootschap (www.ascencio.be), waar ze beschikken over alle nuttige informatie om met kennis van zaken te handelen. Zij kunnen er tevens alle nodige documenten downloaden om aan de stemming deel te nemen op de algemene vergaderingen van de Vennootschap.

Het kapitaal bedraagt op 30/09/2020 39.575.910 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 volgestorte gewone aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem tijdens de Algemene Vergadering. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen.

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en bepalingen van de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, moet elke natuurlijke

of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap verwerft of overdraagt zowel de Vennootschap als de FSMA kennis geven van het aantal en van het percentage van de stemrechten dat hij bezit sinds deze verwerving/overdracht, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt de wettelijke drempel van 5% overschrijden of onderschrijden. De Vennootschap stelde geen statutaire drempel vast die lager ligt dan de wettelijke drempel¹.

De verplichtingen van de Vennootschap en de rechten van de aandeelhouders inzake de algemene vergadering, staan uitgebreid vermeld in de oproeping tot deelname en tot stemming in het gedeelte 'Investeersrelaties' op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be). Deze informatie blijft beschikbaar op de internetsite.

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op de afsluitdatum van het boekjaar als volgt uit:

AG Finance NV	12,10%	798.224
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,49%	625.809
Free float	78,41%	5.171.952
TOTAAL	100%	6.595.985

¹ Artikel 16 van de statuten van Ascencio CVA.

DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN ZIJN BESTUURSORGaan: DE RAAD VAN BESTUUR

Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio NV als statutaire zaakvoerder met name de bevoegdheid om:

- alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van Ascencio CVA;
- namens de Vennootschap de tussentijdse verklaringen, het financiële halfjaarverslag en het financiële jaarverslag op te stellen alsook elk prospectus of document over een openbaar aanbod van effecten van de Vennootschap, overeenkomstig het wettelijk kader en de reglementen die van toepassing zijn;
- namens de Vennootschap de vastgoeddeskundigen aan te stellen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving;
- het kapitaal van de Vennootschap te verhogen binnen het kader van het toegestane kapitaal en namens de Vennootschap haar effecten te verwerven of in pand te nemen;
- alle verrichtingen uit te voeren die tot doel hebben de Vennootschap, door fusie of anderszins, belangen te laten nemen in welke onderneming dan ook die een identiek doel nastreeft als het hare.

De beslissingen van de algemene vergadering van de Vennootschap, waaronder de statutenwijzigingen, zijn slechts geldig indien zij worden goedgekeurd door de zaakvoerder.

Ascencio NV wordt binnen Ascencio CVA vertegenwoordigd door een permanente vertegenwoordiger, Vincent H. Querton. De vaste vertegenwoordiger wordt belast met de uitvoering van de door de Raad van bestuur genomen besluiten in naam en voor rekening van de Vennootschap.

— MISSIE VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De bevoegdheden van de zaakvoerder van de Vennootschap worden uitgeoefend door de Raad van bestuur van Ascencio NV of onder zijn verantwoordelijkheid.

De Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft als taak alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van Ascencio CVA onder meer:

- belangrijke beslissingen nemen, met name inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, kwaliteit en bezetting van gebouwen, financiële voorwaarden, langetermijnfinanciering; te stemmen over het werkingbudget; zich uit te spreken over ieder initiatief dat aan de raad van bestuur wordt voorgelegd;
- opzetten van structuren en procedures die de goede werking en het vertrouwen van de aandeelhouders bevorderen, onder meer mechanismen ter voorkoming en beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten behandelen;
- vaststellen van de jaarrekeningen en het opmaken van de halfjaarrekeningen van Ascencio CVA; het opstellen van het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders; het goedkeuren van fusievoorstellen; uitspraak doen over het gebruik van het toegestane kapitaal en het bijeenroepen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders;
- toezicht uitoefenen op de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de mededelingen en verslaggeving aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persberichten;

— erop toezien dat de referentieaandeelhouders hun positie op juiste wijze aanwenden en instaan voor de dialoog tussen de promotoren en Ascencio, met naleving van de regels van deugdelijk bestuur.

Naast de uitoefening van de hierboven vermelde algemene opdrachten heeft de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende kwesties, waaronder met name:

- de strategie van de Vennootschap;
- de organisatie van de afdeling Vastgoed;
- het financierings- en renteafdeckingsbeleid van de Vennootschap;
- de investeringsdossiers.

— WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder komt minstens viermaal per jaar bijeen op uitnodiging van de Voorzitter. Extra vergaderingen worden georganiseerd naargelang de eisen van de Vennootschap. De Raad van bestuur van Ascencio NV is het afgelopen boekjaar zes keer bijeengekomen.

Elke beslissing van de raad van bestuur met betrekking tot het beheer van Ascencio NV en, zolang deze laatste statutair zaakvoerder van de Vennootschap wordt genomen met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders en, indien één of meer bestuurders zich onthouden, met de meerderheid van de overige bestuurders. Bij staking van stemmen heeft de Voorzitter van de Raad van bestuur geen beslissende stem.

Tijdens het voorbije boekjaar heeft de Raad van bestuur zichzelf en zijn comités aan een evaluatie onderworpen.

Dit beoordelingsproces beoogt diverse doelstellingen:

- beter inzicht krijgen in de werking en samenstelling van de Raad van bestuur en zijn comités;
- nagaan of belangrijke kwesties op gepaste wijze worden voorbereid, gedocumenteerd, besproken en aangepakt;
- de constructieve bijdrage van elke bestuurder toetsen en zijn aanwezigheid controleren.

— SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur (hierna de 'Raad') bestaat uit minimum drie bestuurders. De bestuurders van Ascencio NV worden aangeduid met inachtneming van de hieronder uiteengezette beginselen:

- de Raad bestaat voornamelijk uit niet-uitvoerende bestuurders;
- de Raad bestaat uit minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van artikel 3.5 van de Code 2020;
- de Raad bestaat voornamelijk uit bestuurders die geen band hebben met de promotoren;
- de Raad bestaat voornamelijk uit bestuurders die geen band hebben met de aandeelhouders (andere dan promotoren).

Zolang de Groep AG Insurance N.V. ("AGI"), een onderdeel van de Ageas-groep, waarvan ook AG Real Estate ("AGRE") deel uitmaakt, aandelen van Ascencio CVA in haar bezit heeft die minstens 8% vertegenwoordigen van alle aandelen die deze laatste heeft uitgegeven zetelen twee bestuurders op voordracht van AGRE in de raad van bestuur. Dit aantal wordt teruggebracht tot één wanneer de aandelen van AGI minder dan 8%, maar minstens 5% van het totaal aantal uitgegeven aandelen vertegenwoordigen.



Onder deze drempel bestaat de mogelijkheid dat het ontslag van één of beide bestuurders wordt gevraagd, al naargelang.

Het benoemings- en remuneratiecomité, dat bestaat uit twee onafhankelijke bestuurders en de Voorzitter van de raad van bestuur, zorgt voor een permanent evenwicht tussen de uitvoerende bestuurder, de onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders en de overige niet-uitvoerende bestuurders, rekening houdend met de principes van continuïteit en verscheidenheid.

Overeenkomstig de Code 2020, beoordeelt de raad van bestuur regelmatig, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, haar omvang en samenstelling, rekening houdend met de omvang van de GVV, de structuur van het aandeelhouderschap en heeft aandacht voor de passende verdeling van de bevoegdheden.

De bestuurders worden benoemd voor een termijn van vier jaar en zijn herbenoembaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen, zonder schadevergoeding.

NAAM	HOEDANIGHEID	ONAFHANKELIJKE	AANVANG VAN HET MANDAAT	EINDDATUM VAN HET MANDAAT
Carl Mestdagh	Voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire aandeelhouder, niet-uitvoerend		Mei 2008 ¹	Juni 2021
Serge Fautré	Ondervoorzitter		Juni 2012	Juni 2021
Vincent H. Querton	Afgevaardigd bestuurder - Uitvoerend		Oktober 2017	Juni 2021
Yves Klein	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juli 2009	Juni 2021
Laurence Deklerck	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Januari 2015	Juni 2021
Patrick Tacq	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juni 2017	Juni 2021
Stéphanie Boniface	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Maart 2018	Juni 2022
Alexandra Leunen	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Maart 2018	Juni 2022
Olivier Beguin	Niet-uitvoerend bestuurder		Maart 2018	Juni 2022
Amand-Benoit d’Hondt	Niet-uitvoerend bestuurder		December 2018	Juni 2022

¹ In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.

— DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur kiest haar Voorzitter onder de bestuurders die zijn voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh. Het voorzitterschap van de Raad wordt waargenomen door Carl Mestdagh.

De Voorzitter neemt de nodige maatregelen om een vertrouwensklimaat te ontwikkelen binnen de raad van bestuur door zijn deelname aan open discussies, aan het helpen oplossen van constructieve meningsverschillen en beslissingen van de van bestuur te steunen. Hij legt na overleg met de afgevaardigde bestuurder en de leidinggevendenden de agenda van de vergaderingen vast en zorgt ervoor dat de procedures inzake de voorbereiding, de beraadslagingen, de besluitvorming en de uitvoering correct worden toegepast.

In het bijzonder geldt voor de Voorzitter van de raad van bestuur:

— dat hem opdrachten toegewezen worden in verband met de strategie en de ontwikkeling van de GVV;

— dat hij op ad-hocbasis nauw samenwerkt met de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevendenden door hen bijstand en advies te verlenen, met inachtneming van hun uitvoeringsbevoegdheden;

— dat hij de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevendenden te allen tijde kan vragen verslag uit te brengen over het geheel of een deel van de activiteiten van de onderneming;

— dat hij de vergaderingen van de raad van bestuur organiseert; hij legt zo nodig in onderling overleg met de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevendenden het tijdschema en de agenda vast voor de bijeenkomsten van de raad van bestuur;

— heeft als taak de vergaderingen van de raad van bestuur voor te bereiden, voor te zitten en te leiden en ziet erop toe dat de documenten voldoende op voorhand verspreid worden zodat de bestemmelingen genoeg tijd hebben om ze door te nemen;

— dat hij toezicht houdt op en de kwaliteit bewaakt van de interactie en permanente dialoog op het niveau van de raad van bestuur;

— dat hij op elk ogenblik ter plaatse inzage kan nemen in de boekhouding, briefwisseling, notulen en in het algemeen van alle documenten en geschriften van de GVV; ter uitvoering van zijn opdracht kan hij van de bestuurders, kaderleden en medewerkers van de vennootschap alle ophelderingen en inlichtingen vorderen en alle controles verrichten die hij nodig acht;

— dat hij optreedt als voorzitter en leiding geeft aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen van de GVV en erop toeziet dat die efficiënt verlopen.

— DE BESTUURDERS



CARL MESTDAGH,
Voorzitter van de Raad van bestuur, niet-uitvoerend
Equilis Europe SA
avenue Jean Mermoz 1/4
6041 Gosselies

Carl Mestdagh¹ is Voorzitter van de Raad van bestuur van Mestdag SA en Afgevaardigd bestuurder van Equilis Europe SA. Na studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn deskundigheid op vastgoedgebied ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de Groep Mestdagh.

- Aanvang van het mandaat: mei 2008
- Einde van het mandaat: juni 2021
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 391.401



SERGE FAUTRÉ,
Ondervoorzitter
AG Real Estate SA
AG Real Estate NV
Kunstlaan 58 1000 Brussel

Serge Fautré maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO. Voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002 - april 2012). Voordoen bekleedde hij functies bij Belgacom, JP Morgan, Glaverbel en Citibank. Hij startte zijn beroepsloopbaan in New York bij J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Hij is Licentiaat in de economische wetenschappen (UCL 1982) en in het bezit van een Master of Business Administration (University of Chicago 1983). Hij is tevens in het bezit van een diploma van het Dartmouth Executive Program 2009.

- Aanvang van het mandaat: juni 2012
- Einde van het mandaat: juni 2021
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



VINCENT H. QUERTON,
Uitvoerend Afgevaardigde bestuurder
Ascencio CVA – avenue
Jean Mermoz 1/4
6041 Gosselies

Vincent H. Querton is titularis van een licentie in de rechten en van een MBA van het INSEAD-CEDEP (Fontainebleau). Vincent H. Querton beschikt over een bewezen ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was met name Senior Vice President van Fortis Real Estate van 1996 tot 2002 en was daarna actief binnen de vennootschap Jones Lang LaSalle van 2003 tot februari 2017 als International Director en Chief Executive Officer Benelux.

- Aanvang van het mandaat: oktober 2017
- Einde van het mandaat: juni 2021
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 1.935



YVES KLEIN,
onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder
Rue du Rond-Point 16
6110 Montigny-le-Tilleul

Yves Klein is licentiaat businessadministratie van de ULG en sinds 1984 actief is in de banksector. Yves Klein heeft verschillende posten bekleed in de banksector, eerst bij CBC, daarna van 1999 tot 2012 bij Dexia als directeur Corporate Banking voor Wallonië. Hij is momenteel lid van het directiecomité van CPH.

- Aanvang van het mandaat: juli 2009
- Einde van het mandaat: juni 2021
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 100



LAURENCE DEKLERCK,
onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder
Eikenlaan 19/A
1180 Ukkel

Laurence Deklerck behaalde in 1980 haar licentiaatsdiploma rechten (ULB) en werkt sinds 1981 als advocate gespecialiseerd in fiscale zaken aan de Balie van Brussel. Laurence Deklerck is bovendien lid van de Fiscale Commissie van de Franstalige Orde van Advocaten bij de Balie van Brussel, Buitengewoon hoogleraar aan het EPHEC en belast met de cursus Executive Master de l'Immobilier (Saint-Louis/UCL Louvain).

- Aanvang van het mandaat: januari 2015
- Einde van het mandaat: juni 2021
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



PATRICK TACQ,
onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder
Zwanenlaan 28
2610 Wilrijk

Patrick Tacq is licentiaat in de rechten (VUB 1982) en is oprichter van het consultancybedrijf Shalita GmbH in Zürich. Na zijn Master aan de George Washington-universiteit (Nationaal recht) had hij binnen de onderneming InterTan Europe diverse verantwoordelijkheden. Daarna werkte hij voor verschillende ondernemingen gespecialiseerd in vastgoed zoals LRE Consulting Services, C&T Retail en uiteindelijk CB Richard Ellis.

- Aanvang van het mandaat: juni 2017
- Einde van het mandaat: juni 2021
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



STÉPHANIE BONIFACE,
onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder
Avenue de Brigode 183
59650 Villeneuve-d'Ascq
Frankrijk

Stéphanie Boniface is deskundig op het gebied van de Franse retailvastgoedmarkt. Na het behalen van een mastertitel in het beheer en bestuur van ondernemingen aan de rechtenfaculteit van Lille heeft Stéphanie Boniface de functie van bedrijfsvastgoedadviseur binnen de groep Sedaf bekleed. In 2007 is ze vervolgens als commercieel verantwoordelijke voor Frankrijk in verschillende functies ('Pôle Projets, Renouvellements et Commercialisation de site) in dienst getreden van de vastgoedvennootschap Immochan, inmiddels Ceetrus.

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2022
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



ALEXANDRA LEUNEN,
onafhankelijke niet-uitvoerend bestuurder
Van Hamméestraat 41
1030 Brussel

Alexandra Leunen beschikt over erkende ervaring op het gebied van digitale transformatie en Lean UX (hoofd van de UX-afdeling van Anais Digital, oprichtster en Managing Partner van Lemon Crush). Alexandra Leunen is afgestudeerd als marketinggegradueerde aan de EPHEC, heeft een diploma in User Research & Design van de Université Libre de Bruxelles en is lid van de International Advertising Association. Zij is bestuurder van vennootschappen, waaronder de Smartphoto Group. Sinds 2020 is Alexandra Leunen Head of Digital & Customer Experience bij de MIVB.

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2022
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0

[1] In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.



OLIVIER BEGUIN,
Niet-uitvoerend bestuurder
Equilis Europe SA
avenue Jean Mermoz 1/4
6041 Gosselies

Olivier Beguin is CEO van de vastgoedontwikkelaar Equilis Europe. Olivier Beguin is begonnen als consultant bij Fortis en heeft daarna verschillende functies bij Arcelor International in Europa en Iran bekleed. In 2006 is hij in dienst getreden van Equilis. Olivier Beguin is afgestudeerd als handelsingenieur aan de UCL en heeft een MBA van de Vlerick Business School.

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2022
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 327



AMAND-BENOÎT D'HONDT,
Niet-uitvoerend bestuurder
AG Real Estate SA
Kunstlaan 58
1000 Brussel

Amand-Benoît D'Hondt heeft een internationale carrière achter zich en beschikt over een brede ervaring op juridisch, financieel en vastgoedvlak. Hij is Head of Indirect, Alternative & Healthcare Investments bij AG Real Estate sedert 2015; in die functie beheert hij de groei van een vastgoedvermogen in meerdere landen. Hij oefent tevens verschillende mandaten uit in vennootschappen waarin AG Real Estate invetseert. Amand-Benoît D'Hondt begon zijn carrière in 2001 als advocaat in de afdelingen Corporate en Vastgoed bij Allen & Overy waar hij 12 jaar heeft gewerkt. Van 2013 tot 2015 was hij COO & General Counsel van DTH Capital, een joint-venture tussen Eastbridge en AG Real Estate in New York, actief in de herontwikkeling van kantoor- en residentieel vastgoed. Amand-Benoît D'Hondt behaalde zijn master in de rechten aan de UCL, een MBA aan de Vlerick Business School en een LL.M. aan Columbia University.

- Aanvang mandaat: december 2018
- Einde van het mandaat: juni 2022
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0

DE COMITÉS

De raad van bestuur heeft tevens comités opgericht om hem te adviseren over de te nemen beslissingen, om ervoor te zorgen dat bepaalde onderwerpen naar behoren worden behandeld en om, indien nodig, bepaalde zaken onder de aandacht van de raad van bestuur te brengen.

De besluitvorming blijft de collegiale verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Binnen Ascencio heeft de raad van bestuur drie gespecialiseerde comités opgericht met elk een eigen intern reglement: het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en in overeenstemming met het eigen corporate governance-charter, een investeringscomité.

— HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité is samengesteld uit 3 niet-uitvoerende bestuurders: Laurence Deklerck, Amand-Benoît D'Hondt en Yves Klein. Twee van hen zijn onafhankelijke bestuurders die beantwoorden aan de criteria vastgelegd in artikel 7:87 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en in artikel 3.5 van de Code 2020. De leden van het auditcomité zijn bevoegd op het gebied van audit en boekhouding. Hun mandaat vervalt terzelfdertijd als hun bestuurdersmandaat.

Het Auditcomité vergadert ten minste viermaal per jaar, bij elke kwartaalafsluiting, en rapporteert aan de eerstvolgende vergadering van de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar 4 keer bijeengekomen.

De opdrachten van het auditcomité zijn:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
 - monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
 - monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
 - beoordeling en opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris, met name bij de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap.
- Het auditcomité heeft regelmatig verslag uitgebracht aan de raad van bestuur over de uitoefening van zijn opdracht, en minstens op het ogenblik dat de raad van bestuur de jaar- en halfjaarrekeningen, de geconsolideerde jaarrekening en in voorkomend geval de voor publicatie bestemde financiële overzichten heeft opgesteld.
- De commissaris van de Vennootschap brengt verslag uit aan het auditcomité over de belangrijke kwesties die hij heeft vastgesteld bij de uitoefening van zijn opdracht voor de wettelijke controle van de jaarrekening. Het auditcomité geeft een uiteenzetting van dit verslag aan de Raad van bestuur.
- Het auditcomité heeft het afgelopen boekjaar met name de volgende kwesties aangepakt:
- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstrekking;
 - financierings- en renteaftdeckingsbeleid;
 - onderzoek van de kernprestatie-indicatoren;
 - budget en vooruitzichten;
 - verslag van de onafhankelijk, interne auditor;
 - beleid van interne controle en het verslag van de effectieve leidinggevers over de interne controle;
 - samenvatting van de geschillen en bijhorende voorzieningen;
 - compliance-programma's.

De opdrachten van het auditcomité worden nauwkeurig beschreven in het huishoudelijk reglement van het auditcomité dat een integraal onderdeel is van het Corporate Governance Charter van Ascencio en dat kan worden geraadpleegd op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

— HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit 3 niet-uitvoerende bestuurders: Carl Mestdagh, Laurence Deklerck en Patrick Tacq. De meerderheid van de leden van het benoemings- en remuneratiecomité zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 3.5 van de Code 2020. Hun mandaat vervalt terzelfdertijd als hun bestuurdersmandaat.

Het benoemings- en remuneratiecomité komt bijeen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn opdracht naar behoren te vervullen en in principe minstens tweemaal per jaar. Het comité is het afgelopen boekjaar 4 keer bijeengekomen.

Het remuneratiecomité heeft een adviserende en bijstandrol ten aanzien van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het benoemings- en remuneratiecomité oefent zijn taak uit onder het toezicht en onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

Het benoemings- en remuneratiecomité verleent bijstand en rapporteert aan de Raad van bestuur voor alles wat te maken heeft met de benoeming en remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en desgevallend, het management van de Vennootschap.

Het comité is meer bepaald belast met de volgende taken:

1. Met betrekking tot benoemingen en hernieuwingen van mandaten:

a. de omvang en de optimale samenstelling van de raad van bestuur en de comités regelmatig beoordelen en adviezen uitbrengen aan de raad van bestuur met het oog op eventuele wijzigingen, in overeenstemming met de wettelijke en statutaire voorschriften ter zake;

b. Onder leiding van haar voorzitter de procedure opstellen voor het identificeren van kandidaten, indien nodig met de hulp van consultants, en voor het onderzoek van kandidaturen ingediend door aandeelhouders, bestuurders of andere personen, evenals spontane kandidaturen;

c. De procedures beheren voor de hernieuwing van mandaten en het formuleren van voorstellen aan de raad van bestuur met oplossingen voor het invullen van voorzienbare vacatures om de continuïteit van de werkzaamheden van de raad van bestuur en zijn comités te verzekeren met behoud van het evenwicht tussen competentie en ervaring;

d. De informatieverstrekking aan en de vorming van nieuwe bestuurders verzorgen om hen snel te laten kennismaken met de eigenschappen van de Vennootschap, haar activiteiten en haar economische omgeving zodat ze hun mandaat in de beste omstandigheden kunnen uitoefenen.

2. Met betrekking tot de vergoedingen:

a. Voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid voor de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en, desgevallend, van het management;

b. Voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en, desgevallend, de leden van het management, met daarbij voor deze laatste categorie, de bepaling van het variabele gedeelte van hun vergoeding en de langetermijnincentives - al dan niet gebonden aan aandelen - verleend onder de vorm van opties of andere financiële instrumenten en de vetrekvergoedingen;



c. Voorstellen doen aan de raad van bestuur over de bepaling en de beoordeling van de prestatiedoelstellingen die gebonden zijn aan de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leiders en, desgevallend, van het management;

d. Het remuneratieverslag voorbereiden overeenkomstig artikel 3:6, § 3, van het WVV om dit toe te voegen aan de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag.

e. Het remuneratieverslag toelichten op de jaarlijkse gewone algemene aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap;

f. Voorstellen doen aan de raad van bestuur over de nadere regels en voorwaarden met betrekking tot de contracten van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en, desgevallend, het management.

3. Met betrekking tot de evaluatie van de raad van bestuur en zijn comités:

a. De werking, de prestaties en de efficiëntie van de raad van bestuur en haar comités en hun samenwerking met de raad van bestuur beoordelen;

b. Zorgen dat deze beoordelingen regelmatig plaatsvinden, minstens om de drie jaar;

c. Procedures invoeren voor een vlotte evaluatie met passende vragenlijsten;

d. De besluiten van deze evaluaties en verbetertrajecten voorleggen en voorstellen aan de raad van bestuur;

e. De huishoudelijk reglementen herzien en de nodige aanpassingen, indien nodig, voorstellen aan de raad van bestuur.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

— het remuneratiebeleid in overeenstemming gebracht met de SRD II-richtlijn (zie deel remuneratieverslag);

— de prestatiedoelstellingen en toekenningscriteria beoordeeld die verbonden zijn aan de variabele bezoldiging van de effectieve leidinggevers;

— het remuneratieverslag voorbereid.

Het huishoudelijk reglement van het benoemings- en remuneratiecomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

— HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het investeringscomité bestaat uit de Voorzitter van de raad van bestuur, Carl Mestdagh, 4 niet-uitvoerende bestuurders (Amand-Benoît D'Hondt, Patrick Tacq, Stéphanie Boniface en Olivier Beguin) en de leden van het directiecomité. Het Investeringscomité kan op zijn bijeenkomsten elke persoon uitnodigen waarvan het de aanwezigheid nuttig acht.

Het investeringscomité komt zo vaak samen als de uitoefening van zijn opdracht dit vereist. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen.

Het investeringscomité is een raadgevend comité dat de taak heeft om een advies te geven aan de raad van bestuur betreffende investeringsdossiers die aan de raad van bestuur worden voorgelegd.

De oprichting van het investeringscomité heeft tot doel om het beslissingsproces van de Vennootschap betreffende investeringsdossiers te versnellen.

Het investeringscomité oefent zijn taak uit onder het toezicht en onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het investeringscomité voert zijn opdracht uit met volledige naleving van de regels voor deugdelijk bestuur vastgelegd in het Corporate Governance Charter van Ascencio.

Het huishoudelijk reglement van het investeringscomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

— HET DIRECTIECOMITÉ

Binnen de strategie en het beleid dat werd vastgelegd door de raad van bestuur, heeft het directiecomité de volgende bevoegdheden:

- aansturen van de verschillende activiteiten in het kader van het doel van de organisatie;
- opvolging van de beslissingen van de raad van bestuur;
- uitwisseling en nadenken over de strategie en onderwerpen van algemeen belang;
- personeelsbeheer.

De leden van het directiecomité werken nauw en collegiaal samen. Hun beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. De leden van het directiecomité vergaderen zo vaak als nodig. Zij bereiden de dossiers voor die aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moeten voorgelegd worden en leggen hem het verslag van hun werkzaamheden voor.

Naast CEO Vincent H. Querton bestaat het directiecomité uit:

— Michèle Delvaux, Chief Financial Officer

Michèle Delvaux werkt voor Ascencio sinds 2012.

Daarvoor werkte zij in de afdeling Corporate Finance van de toenmalige Bank Degroof, nadien als financieel directeur bij de hotelgroep City Hotels en later in dezelfde functie bij de GVV Befimmo. Zij begon haar beroepsloopbaan in de auditafdeling bij Arthur Andersen.

Zij bezit een diploma Handelsingenieur van de Solvay Business School (1983) en van Financieel analist van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (1988).

— Philippe Scheirlinckx¹, Directeur Asset Management & Acquisitions

Philippe Scheirlinckx is zijn carrière bij Ascencio begonnen in 2017.

Na een meerjarige ervaring te hebben opgedaan in commerciële functies binnen de Generale Bank heeft Philippe Scheirlinckx een internationaal distributienetwerk opgebouwd voor een beheermaatschappij in afgeleide rechten (Moulinsart SA) waardoor hij affiniteit verwierf met de retailsector. In commercieel vastgoed heeft hij zijn carrière opgebouwd eerst als accountmanager bij internationale bedrijven (JLL, CBRE), vervolgens als consultant bij een vastgoedontwikkelingsmaatschappij (Wilhelm & Co-L'esplanade, Médiacité) en ten slotte als commercieel directeur van een winkelcentrumbeheermaatschappij (Devimo Consult).

Hij is erkend vastgoedmakelaar (BIV), is in het bezit van een diploma Distribution Marketing (EPHEC), van Chef d'entreprise pour la profession d'Agent Immobilier (IF-PME) en heeft verdere opleidingen gevolgd in vastgoed (in het bijzonder het Executive-programma in vastgoed aan de Solvay Business School (ULB)).

— Jean-Luc Stavaux², Director Development

Jean-Luc Stavaux werkt sinds 2008 voor Ascencio.

Na een universitaire carrière als onderzoeker in het team 'Architectuur en klimaat' en als assistent in een onderwijsfunctie aan de afdeling Architectuur aan de UCL, leidde hij vervolgens meerdere afdelingen Project Management binnen verschillende Brusselse structuren (SICABEL, T.O.M., DTZ Consulting en C&W), voornamelijk voor het beheer van kantoor- en hotelontwikkelingsprojecten.

Hij is in het bezit van een diploma Burgerlijk ingenieur-architect van de UCL (1985).

— Stéphanie Vanden Broecke, Secretary General & General Counsel

Stéphanie Vanden Broecke is haar carrière bij Ascencio begonnen in 2008.

Na meerdere jaar aan de Balie van Brussel bij advocatenkantoren die o.m. gespecialiseerd waren in vastgoedrecht, heeft Stéphanie Vanden Broecke haar loopbaan in 2003 verdergezet bij de Groep Lhoist, een wereldwijd toonaangevend bedrijf in kalk en dolomiet. Zij was er verantwoordelijk voor de 'corporate housekeeping' van de dochtervennootschappen van de Groep, waardoor ze ervaring opdeed inzake vennootschapsrecht en deugdelijk bestuur.

Zij is in het bezit van een diploma in de rechten van de Université Libre de Bruxelles (1998) en een master in Internationale betrekkingen van de KULeuven (1999). Zij is eveneens houder van een diploma Risk Management van ICHEC-Entreprises (2016).



¹ Voor de SPRL Philippe Scheirlinckx.

² Voor de SPRL Jean-Luc Stavaux.

— DE EFFECTIEVE LEIDINGGEVENDEN

Overeenkomstig de GVV-wet wordt de effectieve leiding van de Vennootschap voor onbepaalde duur toevertrouwd aan drie effectieve leidinggevendenden: Vincent H. Querton, Michèle Delvaux en Stéphanie Vanden Broecke.

— OPDRACHT EN WERKING

De effectieve leidinggevendenden zijn tevens belast, onder toezicht van de raad van bestuur, met het nemen van de nodige maatregelen voor de naleving van de regels inzake de beheerstructuur en de organisatie, de interne controle, de interne audit, de compliance en het risico-beheer. Ze dienen hierover minstens een keer per jaar verslag over uit te brengen bij de Raad van bestuur, de FSMA en bij de commissaris.

Als bevoorrechte gesprekspartners van de FSMA organiseren zij zich dusdanig dat ze steeds beschikbaar zijn.

— DIVERSITEITSBELEID

Diversiteit in al haar aspecten (cultuur, geslacht, taal, beroepservaring, enz.), gelijke kansen en respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van Ascencio. Het bedrijf is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot evenwichtige interacties, een verrijkte visie en reflectie, innovatie en een optimale werkomgeving.

Wat diversiteit betreft, wordt bij de samenstelling van de raad van bestuur en het directiecomité gestreefd naar complementariteit qua vaardigheden, kennis, ervaring en naar de diversiteit van de opleiding, kennis, geslacht, leeftijd, ervaring, nationaliteit, enz.

Dit vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling van de raad van bestuur in termen van vaardigheden, kennis en ervaring. De leden van het directiecomité vormen ook een evenwichtig team, elkeen met zijn specifiek vereiste ervaring. Dat komt duidelijk naar voren uit het curriculum vitae van elk van de leden; die worden in deze Verklaring inzake deugdelijk bestuur voorgesteld.

De samenstelling van een raad van bestuur bestaande uit drie vrouwen en drie mannen voldoet in voldoende mate aan de wettelijke bepalingen inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).



REMUNERATIEVERSLAG

— INLEIDING

Het remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met artikel 3:6 § 3, 2^{de} lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'), de 'Code 2020' en de bepalingen van de SRD II-richtlijn¹, omgezet in Belgisch recht door de wet van 28 april 2020.

In dit verslag worden de belangrijkste uitgangspunten van dit beleid uiteengezet en de wijze waarop deze in de loop van het jaar zijn toegepast.

Ascencio zorgt ervoor dat relevante en transparante informatie wordt verstrekt over de belangrijkste beginselen van het remuneratiebeleid en het niveau van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder, de raad van bestuur en de leden van het directiecomité.

Er werden tijdens het boekjaar geen afwijkingen op het geldende remuneratiebeleid toegestaan.

Op 29 januari 2021 zal de gewone algemene vergadering van Ascencio, in een afzonderlijke stemming, een 'nieuw' remuneratiebeleid goedkeuren om het bestaande beleid aan te passen aan de nieuwe bepalingen van artikel 7:99/1 § 2 van de WVV en aan de Code 2020. Dit remuneratiebeleid wijzigt het huidige beleid niet fundamenteel maar vormt een antwoord op de voorschriften van de Code 2020 inzake het principe 'Comply or Explain'. Op het einde van dit hoofdstuk worden de belangrijkste wijzigingen uiteengezet, het volledige remuneratiebeleid kan worden geraadpleegd op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

— VERGOEDING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER: ASCENCIO NV

De statuten van Ascencio CVA beschrijven de wijze van vergoeding van de statutaire zaakvoerder. Die kan bijgevolg uitsluitend gewijzigd worden door een beslissing omtrent de wijziging van de statuten door de algemene aandeelhoudersvergadering van Ascencio CVA.

De zaakvoerder ontvangt een deel van winst van de GVV. Hij heeft bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de GVV. Het aandeel van de zaakvoerder wordt jaarlijks berekend op basis van het brutodividend over het betrokken boekjaar zoals dat door de algemene vergadering van de Vennootschap werd goedgekeurd. Dit deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde brutodividend. Het aldus berekende aandeel is verschuldigd op de laatste dag van het desbetreffende boekjaar, maar wordt pas uitbetaald nadat het dividend door de algemene vergadering van de Vennootschap werd goedgekeurd.

De commissaris oefent toezicht uit op de berekening van het deel van de zaakvoerder.

Het belang van Ascencio NV, wiens vergoeding verbonden is aan het resultaat van de GVV, loopt dus gelijk met het belang van alle aandeelhouders.

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de vergoeding van de zaakvoerder 963.000 EUR.

¹ Richtlijn (EU) 2017/828 van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2017 tot wijziging van Richtlijn 2007/36/EG wat het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders betreft en de wet en houdende diverse bepalingen inzake vennootschappen en verenigingen ('SRD II').

— VERGOEDING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De algemene vergadering van Ascencio NV bepaalt de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders van Ascencio NV op voorstel van de raad van bestuur, die op haar beurt hiervoor voorstellen heeft ontvangen van het benoemings- en remuneratiecomité. Deze vergoeding valt ten laste van Ascencio CVA.

Zijn vergoeding bestaat uit:

- een vast jaarlijks bedrag,
- het presentiegeld.

De basisvergoeding van de Voorzitter van de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bedraagt 15.000 EUR exclusief btw per jaar; die van de andere niet-uitvoerende bestuurders bedraagt 6.000 EUR exclusief btw per jaar.

Er wordt 1.500 EUR presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van

de statutaire zaakvoerder, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité of het investeringscomité of bij punctuele opdrachten zoals het bezoek aan een vestiging.

Met de bestuurders werd geen enkele overeenkomst gesloten. De vergoeding van de bestuurders heeft geen rechtstreekse of onrechtstreekse band met de door de Vennootschap uitgevoerde verrichtingen.

Deze vergoeding wordt betaald in de loop van juni 2021, na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen zoals bonussen en langetermijnincentives, noch voordelen in natura of pensioenvoorzieningen.

Bestuurders kunnen ad nutum worden ontslagen, zonder vergoeding.

		Vaste jaarlijkse vergoeding (in EUR)	Het presentiegeld (in EUR)					Totaal (in EUR)
			Raad van bestuur	Audit- comité	Investerings- comité	Benoemings- en remuneratie- comité	Werk- groep	
Mestdagh Carl	Voorzitter van de raad van bestuur	15.000	10.500	-	1.500	6.000	-	33.000
Fautré Serge	Ondervoorzitter van de Raad van bestuur	6.000	7.500	-	-	-	-	13.500
Klein Yves	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	12.000	6.000	-	-	-	24.000
Deklerck Laurence	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	12.000	6.000	-	6.000	1.500	31.500
Tacq Patrick	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	9.000	-	7.500	4.500	-	27.000
Beguín Olivier	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	10.500	-	4.500	-	-	21.000
Boniface Stéphanie	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	10.500	-	7.500	-	-	24.000
Leunen Alexandra	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	12.000	-	-	-	-	18.000
D'Hondt Amand-Benoît	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	12.000	6.000	4.500	-	1.500	30.000
Totaal bestuurders (in EUR)		63.000	96.000	18.000	25.500	16.500	3.000	222.000

— VERGOEDING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER (HIERNA DE 'CEO')

De afgevaardigd bestuurder van Ascencio NV, de enige uitvoerende bestuurder, oefent de functie van CEO uit. Hij is tevens de permanente vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en de effectieve leidinggevende van Ascencio CVA in de zin van artikel 14 § 3 van de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Het mandaat van CEO als uitvoerend bestuurder van Ascencio NV wordt niet vergoed.

Zijn vergoeding als CEO wordt vastgesteld door de raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité en valt ten laste van Ascencio CVA. Deze vergoeding bestaat uit een vast en een variabel gedeelte.

De vaste vergoeding wordt bepaald na een vergelijking met vaste vergoedingen die in de markt gekend zijn voor vergelijkbare functies in een onderneming met eenzelfde omvang. Deze vergoeding hangt niet af van enig resultaat en wordt niet geïndexeerd. De variabele vergoeding belooft een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaat, professionaliteit en motivatie; zij mag niet meer bedragen dan 25% van de totale vergoeding (vast en variabel). Deze vergoeding wordt door Ascencio uitbetaald voor het einde van het kalenderjaar.

Om de hoogte van de toe te kennen variabele vergoeding vast te stellen, beoordeelt de raad van bestuur desgevallend - op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité - de prestaties van de CEO voor het einde van elk boekjaar, met betrekking tot de objectieven die voor dat boekjaar gesteld waren. Dit is een combinatie van financiële en operationele, kwantitatieve en kwalitatieve objectieven, waaraan een weging wordt toegekend.

Ascencio neemt de beroepsmatige kosten van de CEO bij de uitoefening van zijn taken voor haar rekening, op basis van bewijsstukken en, desgevallend, in functie van het bedrag, de voorafgaande toestemming. Deze kosten mogen een budget dat jaarlijks wordt vastgesteld niet overschrijden.

Wanneer op initiatief van de Vennootschap de overeenkomsten tussen de CEO en Ascencio CVA vóór de vervaldag verbroken wordt en om redenen die in deze overeenkomst niet zijn opgenomen, en waarvoor geen vergoeding verschuldigd is, heeft de CEO volgens deze overeenkomst recht op een beëindigingsvergoeding gelijk aan 12 maanden vergoeding, overeenstemmend met de gemiddelde vaste en variabele vergoeding gedurende de laatste twaalf maanden voor de verbreking van de overeenkomsten.

De variabele vergoeding van de CEO werd voor het voorbije boekjaar vastgelegd rekening houdend met de kwalitatieve en kwantitatieve objectieven en prestatiecriteria (courant nettoresultaat, vastgoedprestatie van de portefeuille, financieringslasten en personeelsbeheer). Voor het voorbije boekjaar werden tevens specifieke objectieven opgelegd (organisatie van de afdeling vastgoed, uitwerken van een marketing- en communicatiebeleid, commercieel beleid en de ontwikkeling van de strategische visie van de Vennootschap).

De raad van bestuur heeft op 26 november 2020 na een grondige analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde objectieven werden behaald.

BOEKJAAR 2019/2020

Recurrente objectieven

EPRA Earnings per aandeel

Vastgoedprestaties van de portefeuille

Financieringskosten

Personeelsbeheer

Specifieke objectieven m.b.t het afgelopen boekjaar

Organisatie van de afdeling vastgoed, uitwerken van een marketing- en communicatiebeleid, commercieel beleid en de ontwikkeling van de strategische visie van de Vennootschap

OVERIGE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De overige leden van het directiecomité oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst of van een dienstverleningsovereenkomst. De raad van bestuur beslist over de aanwerving, de bevordering en de vaste en variabele vergoeding van elk van de overige leden van het directiecomité op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, die hierover van tevoren met de CEO heeft overlegd.

De vergoeding wordt vastgelegd op basis van informatie over de niveaus van vergoedingen voor vergelijkbare functies en profielen in vergelijkbare ondernemingen uit de financiële en vastgoedsector. Het Benoemings- en remuneratiecomité verzamelt deze inlichtingen.

De vaste jaarlijkse vergoeding wordt maandelijks betaald, op het einde van elke maand en wordt in januari, naargelang de overeenkomsten, aangepast aan de jaarlijkse indexevolutie.

De variabele vergoeding belooft een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaat, professionaliteit en motivatie. Om de hoogte van de toe te kennen variabele vergoeding vast te stellen, beoordeelt de Raad van bestuur desgevallend - op voorstel van het benoemings- en

remuneratiecomité, dat hierover vooraf met de CEO heeft overlegd - de prestaties van de overige effectieve leden van het directiecomité voor het einde van elk boekjaar, met betrekking tot de objectieven die voor dat boekjaar gesteld waren. Dit is een combinatie van financiële en operationele, kwantitatieve en kwalitatieve objectieven, waaraan een weging wordt toegekend.

Aan de hand van de aan het auditcomité voorgelegde financiële overzichten werd nagegaan in hoeverre de financiële beoordelingscriteria werden bereikt. De kwalitatieve beoordelingscriteria worden over de hele linie getoetst door het benoemings- en remuneratiecomité dat advies uitbrengt aan de raad van bestuur.

De variabele vergoeding van de overige leden van het directiecomité voor het voorbije boekjaar werd beslist op basis van de recurrenente criteria die aan hun functie gelinkt zijn. Ieder van hen kreeg bovendien bijkomende individuele objectieven opgelegd, die beantwoorden aan hun operationele verantwoordelijkheden.

De raad van bestuur heeft op 26 november 2020 na een grondige analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde objectieven werden behaald.

(in EUR)	Vergoeding ¹	Variabele vergoeding ²	Groeps-verzekering	Voordelen in natura	Totale vergoeding
CEO					
Vincent Querton	232.000 EUR	60.000 EUR	N.v.t.	5.000 EUR	297.000 EUR
Sprl AN&MO	100.000 EUR	40.000 EUR	N.v.t.	N.v.t.	140.000 EUR
Totaal CEO	332.000 EUR	100.000 EUR	N.v.t.	5.000 EUR	437.000 EUR
Overige leden van het directiecomité	647.964 EUR	166.826 EUR	14.055 EUR	11.453 EUR	840.298 EUR

Verhouding variabele / totale vergoeding ³	
CEO	22,88%
Overige leden van het directiecomité	19,85%

¹ Bevat de brutovergoeding en de forfaitaire kosten.

² Bevat de bonus en CAO90.

³ Totale vergoeding in de zin van artikel 3:6 § 3 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

— VERGOEDING VAN DE MEDEWERKERS

De raad van bestuur heeft het benoemings- en remuneratiecomité belast met het onderzoek en de goedkeuring van de jaarlijks door de CEO geformuleerde voorstellen met betrekking tot het globale (en niet-individuele) budget van de vaste en variabele vergoedingen van de medewerkers van Ascencio.

De raad van bestuur heeft aan de CEO en aan de leden van het directiecomité het onderzoek en de beslissingsbevoegdheid gedelegeerd inzake de individuele vaste en variabele vergoeding van de medewerkers van Ascencio en de buitenwettelijke voordelen (zoals

maaltijdcheques, wagen, gsm, enz.) in functie van de verantwoordelijkheden en de ervaring van ieder van hen.

De variabele vergoeding van de medewerkers bestaat uit een gedeelte dat is verbonden met hun individuele objectieven en een gedeelte gezamenlijke prestatie-objectieven (Bonusplan CAO 90). De EPRA Earnings en de bezettingsgraad bepalen derhalve in welke mate de gezamenlijke variabele vergoeding wordt toegekend

De verhouding tussen de hoogste vergoeding van een lid van het directiecomité en de laagste vergoeding van de medewerkers, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1/9.

— JAARLIJKSE VARIATIE VAN DE GLOBALE BEZOLDIGING

Jaarlijkse variatie (in%)	2015/2016 t.o.v. 2014/2015	2016/2017 t.o.v. 2015/2016	2017/2018 t.o.v. 2016/2017	2018/2019 t.o.v. 2017/2018	2019/2020 t.o.v. 2018/2019
Vergoeding van de Zaakvoerder	8%	5%	5%	3%	4%
Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders¹					
SPRL CAI (Eind 09/06/2017) - Carl Mestdagh (Benoeming op 09/06/2017)	13%	-15%	37%	-19%	29%
Serge Fautré (Benoeming op 08/06/2012)	-33%	25%	35%	0%	0%
Yves Klein (Benoeming op 16/07/2009)	-24%	19%	66%	-33%	14%
Laurence Deklerck (Benoeming op 25/01/2015)	N.v.t.	20%	35%	-22%	24%
Patrick Tacq (Benoeming op 09/06/2017)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	-30%	13%
Olivier Beguin (Benoeming op 28/03/2018)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	27%
Stéphanie Boniface (Benoeming 28/03/2018)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	7%
Alexandra Leunen (Benoemd op 28/03/2018)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	33%
Amand-Benoit d'Hondt (Benoeming op 01/12/2018)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	94%
Totale vergoeding van de CEO²	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	2%	13%
Gemiddelde totale vergoeding van de overige leden van het directiecomité³	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	4%	12%
Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten⁴	20%	6%	24%	21%	30%
Prestaties van de Vennootschap					
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	10%	7%	1%	1%	11%
EPRA Earnings per aandeel⁵	9%	5%	2%	7%	3%
Brutodividend per aandeel	5%	3%	3%	3%	4%

¹ Vanaf de datum van hun benoeming.

² Vincent Querton & Sprl AN&MO vanaf 17 oktober 2017.

³ In zijn huidige samenstelling werd het directiecomité opgericht in oktober 2017.

⁴ De vergoeding omvat: Salaris, ATN-telefoonabonnement, gsm, internetverbinding, laptop, dubbel vakantiegeld, eindejaarspremie, bonus, bedrijfswagen, CAO90, tussenkomst via maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering, vervoervergoeding, forfaitaire kosten, groepsverzekering.

⁵ Courant nettoresultaat tot en met 30/09/2016 - EPRA Earnings vanaf 01/10/2016.

— AANPASSING VAN HET REMUNERATIEBELEID

DOELSTELLINGEN VAN DE VARIABLE VERGOEDINGEN EN METHODE

Wanneer de Vennootschap alleen een variabele vergoeding op korte termijn toekent aan de leden van het Directiecomité is deze, gelet op de bepalingen van het WVV en artikel 7.10 van de Code 2020 is, geplafonneerd op 25% van de jaarlijkse vergoeding zoals vastgelegd in artikel 3:6 § 3 lid 3 van het WVV.

De criteria voor de evaluatie van de prestaties en hun weging bestaat uit twee luiken. Het 1^{ste} luik is van toepassing op alle leden van het directiecomité; het omvat de criteria die verband houden met de prestaties van de Vennootschap. Het tweede luik bevat aanvullende individuele objectieven die verband houden met de specifieke verantwoordelijkheden van elk individueel lid en de prioritaire doelstellingen voor het jaar.

TERUGVORDERINGEN ('CLAWBACK'-BEPALINGEN)

De Code 2020 - Principe 7.12 beveelt aan om bepalingen op te nemen die de Vennootschap in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen, of de betaling van de variabele remuneratie in te houden, en specificeert de omstandigheden waarin dit aangewezen zou zijn, voor zover wettelijk afdwingbaar.

COMPLY - Het beleid van de Vennootschap inzake de aanpassing van de variabele vergoeding waaraan de leden van het Directiecomité zich moeten houden, laat toe de betaling van de variabele vergoeding geheel of gedeeltelijk in te trekken of te verminderen in geval van een ernstige inbreuk op het integriteitsbeleid van de Vennootschap of op Dealing Code of in geval van bedrieglijke verzwijging of zware fout.

VERGOEDING IN AANDELEN VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Code 2020 - Principe 7.6 beveelt aan dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun vergoeding ontvangen onder de vorm van aandelen van de Vennootschap. Deze aandelen dienen gedurende minstens één jaar nadat de niet-uitvoerend bestuurder de raad

verlaat, te worden aangehouden en minstens drie jaar na de toekenning ervan. Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen aandelenopties.

EXPLAIN - Ascencio wijkt van dit principe en vergoedt haar niet-uitvoerende bestuurders niet in aandelen. Rekening houdend met de huidige bedragen van hun vergoedingen en met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders is Ascencio van oordeel dat de (gedeeltelijke) toekenning van een vergoeding in aandelen niets bijdraagt aan het behalen van de doelstellingen van de Code 2020 om deze bestuurders een langetermijnvisie te laten onderschrijven. Het algemene beleid van Ascencio en de manier waarop de Vennootschap werkt, voldoet al aan de doelstelling van aanbeveling 7.6 van de Code 2020, die gericht is op het bevorderen van waardecreatie op lange termijn en van een evenwicht tussen de wettige belangen en verwachtingen van de aandeelhouders en alle belanghebbenden. Deze principes zijn met name opgenomen in het Corporate Governance Charter en in het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur, die door elke bestuurder worden onderschreven.

MINIMUM AANTAL AANDELEN DAT DE LEIDINGGEVENDEN MOETEN AANHOUDEN

Code 2020 - Principe 7.9 beveelt een minimumdrempel van aandelen aan die moet worden aangehouden door de leidinggevendenden.

EXPLAIN - Ascencio wijkt af van dit principe en bepaalt geen minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen door haar CEO, noch voor de overige leden van het directiecomité. Als GVV/REIT streeft Ascencio ernaar haar dividendend stabiel te houden met het oog op een langetermijnaandeelhouderschap. Ascencio biedt een degelijk, rendabel en liquide alternatief voor een rechtstreekse belegging in vastgoed op basis van een huurrendement. Dit betreft de basisstrategie zoals vastgelegd door de raad van bestuur, die duidelijk naar voren komt in het strategisch groeiplan. Dit is de strategie die door de leden van het directiecomité van Ascencio moet worden omgezet. Ascencio oordeelt dat haar eenvoudig en transparant remuneratiebeleid tegenover de leden van het directiecomité deze strategie ondersteunt.

REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

— BEGINSELEN

Inzake het voorkomen van belangenconflicten is Ascencio tezelfdertijd onderworpen aan:

— de wettelijke bepalingen ter zake, die geldig zijn voor alle beursgenoteerde ondernemingen, zoals voorzien in de artikels 7:96, 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

— een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen die met name voorziet in de verplichting om de FSMA vooraf ter kennis te brengen van bepaalde verrichtingen door personen die bedoeld zijn in deze bepalingen, die aan gewone marktvoorwaarden moeten worden uitgevoerd en die openbaar moeten worden gemaakt;

— en aan de regels die hiervoor voorzien zijn in het Corporate Governance Charter.

Deze regels, en hun toepassing tijdens het voorbije boekjaar worden hierna beschreven.

VAN TOEPASSING ZIJNDE WETTELIJKE BEPALINGEN

I. Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Overeenkomstig Art. 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen moet een bestuurder indien hij, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de raad van bestuur hierover beraadslaagt. Zijn verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen. De commissaris van de Vennootschap moet op de hoogte

worden gebracht en de betrokken bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen, noch deelnemen aan de stemming hierover. Vervolgens worden de notulen vermeld in het beheerverslag.

II. Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Wanneer een beursgenoteerde vennootschap een verrichting beoogt met een verbonden onderneming (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen), legt artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen de oprichting van een ad-hoccomité op dat is samengesteld uit drie onafhankelijke bestuurders; dit comité dat wordt bijgestaan door een onafhankelijke expert, dient een gemotiveerde beoordeling van de voorgestelde verrichting mee te delen aan de raad van bestuur, die zijn beslissing pas kan nemen na kennisname van dit verslag. De commissaris maakt een verslag op over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur. De raad van bestuur vermeldt in zijn notulen of de hiervoor omschreven procedure werd nageleefd, en, in voorkomend geval, op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden afgedrukt in het jaarverslag.

III. Artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 en het bijbehorende Artikel 8 van het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

Artikel 37 van de GVV-wet legt met name openbare GVV's op, onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, dat zij voorafgaandelijk de FSMA moeten op de hoogte brengen van elke verrichting die de GVV wenst uit te voeren met een verbonden onderneming, een onderneming waarin de GVV een deelneming¹ aanhoudt, de overige aandeelhouders uit de consolidatiekring² van de GVV, de bestuurders, zaakvoerders en leden

¹ Ter herinnering, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt deze band verondersteld te bestaan, behoudens tegenbewijs, vanaf het ogenblik dat de Vennootschap maatschappelijke rechten bezit die een tiende van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.
² Onder 'vennootschap uit de consolidatiekring' wordt verstaan elke vennootschap waarvan, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het kapitaal wordt aangehouden door een gereguleerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van haar dochtervennootschappen, overeenkomstig het artikel 2, 18° van de GVV-Wet van 12 mei 2014.



van het directiecomité van de GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de geplande verrichting voor haar van belang is, alsook dat die verrichting binnen haar strategie ligt en tegen normale marktvoorwaarden plaatsvindt. Indien deze verrichting een onroerend goed betreft, moet een onafhankelijke vastgoeddeskundige de reële waarde beoordelen die de prijs bepaalt waartegen dit actief kan worden verkocht of de maximumprijs waartegen het kan worden aangeschaft. De GVV moet dit openbaar maken op het moment dat de verrichting wordt afgesloten en van commentaar voorzien in het financieel jaarverslag.

IV. Verplichte vermeldingen krachtens artikels 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Het afgelopen boekjaar hebben twee beslissingen van de Raad van bestuur aanleiding gegeven tot de toepassing van de procedure voorzien in artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 7 november 2019 onthielden Carl Mestdagh, Voorzitter van de raad van bestuur, Olivier Beguin, bestuurder en de leden van het management zich van deelname aan de beraadslagingen en de beslissing om de portefeuille van Casino over te nemen, aangezien zij werden vergoed als aanbrengrer van deze verrichting.

Het uittreksel van de afzonderlijke beslissing in de notulen van deze vergadering wordt hieronder weergegeven:

“De raad van bestuur is van oordeel dat de voorgenomen verrichting perfect in de strategie van de vennootschap past en bijdraagt aan haar groeiambities.

In dit geval verstevigt de overname van foodsupermarkten de huidige veerkracht van de Ascencio-portefeuille. Deze supermarkten zijn gelegen in de beste verzorgingsgebieden in het zuidoosten van Frankrijk. De huurovereenkomsten met Casino zijn gewaarborgd voor 12 jaar, waarvan 9 jaar vast. Deze winkels behoren tot de best presterende van de Groep Casino. Deze huurprijzen zijn geïndexeerd (Basis: de ILC ('Indice des loyers commerciaux' ('ILC'))' [Index van de handelshuurprijzen] en gewaarborgd door de holding van de Groep.

Gezien wat voorafgaat keurt de raad van bestuur de aankoop van de Casino-portefeuille goed. Deze prijs voor deze gebouwen ligt niet hoger dan de marktwaarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap.

Met het oog hierop verleent de raad van bestuur een volmacht aan Vincent H. Querton, Philippe Scheirlinckx, Michèle Delvaux en Stéphanie Vanden Broecke om, twee aan twee, de aankoopakte te ondertekenen, in naam en voor rekening van het Franse bureau van Ascencio evenals alle overige overeenkomsten, nuttige en noodzakelijke documenten voor de realisatie van deze verrichting.”

Tijdens de vergadering van de Raad van bestuur van donderdag 21 november 2019 heeft Vincent H. Querton, afgevaardigde bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent de beoordeling en de vaststelling van de variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2018/2019.

Het uittreksel van de notulen van deze vergadering wordt hieronder weergegeven:

“Na beraadslaging beslist de Raad van bestuur, zonder de CEO, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslaging, noch aan besluitvorming over dit agendapunt, om voor het boekjaar 2018/2019 een variabele vergoeding uit te keren ten belope van:

— 60.000 EUR aan Vincent H. Querton als Chief Executive Officer

— 40.000 EUR aan de Sprl AN&MO voor opdrachten uitgevoerd voor rekening van het Franse bureau van Ascencio.”

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele verrichting uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele verrichting uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 37 van de GVV-wet.

BEPALINGEN IN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

I. Beleid van Ascencio CVA met betrekking tot verrichtingen met een bestuurder die niet onder artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vallen (m.u.v. de *corporate opportunities*)

Wanneer Ascencio CVA een verrichting wil afsluiten met een bestuurder of een verbonden onderneming die niet onder artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen valt (met uitzondering van de *corporate opportunities* waarvoor enkel de regels van dit charter van toepassing zijn, onverminderd de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten) vindt Ascencio CVA het toch nodig dat deze bestuurder dit aan de overige bestuurders meldt vóór de beraadslaging van de raad van bestuur; dat zijn verklaring en de redenen waarom artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet van toepassing is in de notulen van de raad van bestuur die hierover moet beslissen moeten worden opgenomen; dat hij afziet van deelname aan de beraadslaging van de raad van bestuur met betrekking tot deze verrichting of deelname aan de stemming hierover; dat, telkens wanneer de belangen tegenstrijdig zijn met de maatschappelijke belangen van Ascencio CVA, de betrokken bestuurder ingelicht wordt over de voorwaarden waartegen Ascencio CVA bereid zou zijn de betrokken verrichting af te sluiten,

hij de voorbereidende documenten niet ontvangt en dit punt het onderwerp wordt van een bijlage bij de notulen die hem ook niet wordt bezorgd.

In elk geval moet deze verrichting worden gesloten tegen normale marktvoorwaarden.

Deze verrichting wordt vermeld in het hoofdstuk 'Deugdelijk bestuur' in het jaarverslag, met dien verstande dat daarin niet de volledige tekst van de notulen met betrekking tot de betrokken verrichting moet worden opgenomen.

II. Corporate opportunities

De bestuurders van Ascencio N.V. worden benoemd op basis van hun competentie en hun ervaring op vlak van vastgoed; het is derhalve mogelijk dat zij mandaten of functies uitoefenen in andere vastgoedondernemingen of in vennootschappen die een deelneming hebben in andere vastgoedondernemingen.

Het kan dus voorvallen dat een verrichting die wordt voorgelegd aan de raad van bestuur (zoals de verwerking van een onroerend goed bij een biedproces) ook een andere onderneming interesseert waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In het geval waarin er een zeker conflict tussen deze functies ontstaat, heeft Ascencio CVA beslist een procedure toe te passen die

veel gelijkenissen vertoont met de bepalingen van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake belangenconflicten.

De betrokken bestuurder meldt het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van bestuur. De voorzitter kijkt eveneens toe op de identificatie van dergelijke situaties.

Na de identificatie van het risico onderzoeken de betrokken bestuurder en de Voorzitter van de raad van bestuur samen of de bestaande Chinese wall-procedures binnen de entiteit waarvan de betrokken bestuurder deel uitmaakt toelaten dat hij onder zijn eigen verantwoordelijkheid kan deelnemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur. Wanneer dergelijke procedures niet bestaan of de betrokken bestuurder het aangewezen vindt dat hij zich onthoudt, trekt hij zich terug uit de beraadslagings- en besluitvormingsprocedures: hij ontvangt de voorbereidende documenten niet, verlaat de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt aan de orde komt; dit punt wordt opgenomen in een bijlage aan de notulen en deze wordt hem niet meegedeeld.

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur wordt de naleving van deze procedure vastgesteld of de verklaring waarom ze niet werd toegepast.

Deze procedure is niet langer van toepassing wanneer het risico verdwenen is (bijvoorbeeld omdat Ascencio of de concurrent beslissen om geen bod uit te brengen).

Desgevallend komt deze procedure bovenop de bepalingen van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wanneer dit van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de betrokken bestuurder een tegengesteld belang heeft aan dat van Ascencio CVA). In dat geval moet de volledige tekst van de passages hierover in de notulen van de raad van bestuur tevens worden opgenomen in het beheerverslag.



INTERNE CONTROLE

— ALGEMEEN

Ascencio heeft onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder een systeem van interne controle opgezet. De raad van bestuur wordt bijgestaan door de commissaris, het auditcomité en een onafhankelijke interne auditor.

De organisatie van het interne controlesysteem binnen de Vennootschap vindt haar oorsprong in het COSO-model (Committee of Sponsoring Organization of the Threadway Commission). COSO is een internationaal privé-organisme dat erkend is vanwege zijn deskundigheid op vlak van interne controle en risicobeheer.

De interne controle omvat een geheel van middelen, handelingen, procedures en acties die aangepast zijn aan de specifieke kenmerken van de Vennootschap die:

- bijdragen tot het beheersen van haar activiteiten, de doeltreffendheid van haar verrichtingen en het efficiënte gebruik van haar middelen, en
 - haar in staat stellen op gepaste wijze rekening te houden met de belangrijke risico's, of die nu operationeel of financieel van aard zijn of verband houden met compliance.
- De interne controle beoogt meer bepaald:
- de betrouwbaarheid en integriteit van de financiële rapportering zodat met name de jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen evenals de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen beantwoorden aan de geldende regelgeving;
 - een goed geregeld en voorzichtig beheer, met welomlijnde doelstellingen;
 - het economisch verantwoord en efficiënt gebruik van de ingezette middelen;
 - de opstelling van interne algemene beleidslijnen, plannen en procedures;
 - de naleving van de wetten en reglementen.

Om ervoor te zorgen dat het risicobeheer en de controleomgeving efficiënt aangepakt worden, hebben de raad van bestuur en de effectieve leidinggevendenden zich dus gebaseerd op de internationale aanbevelingen en de goede praktijken ter zake en op het model van de drie verdedigingslijnen:

- de eerste is die van de verrichtingen;
- de tweede is die van de functies die ingevoerd werden om ervoor te zorgen dat de risicocontrole en de compliance opgevolgd worden (*Risk manager* en *Compliance officer*);
- de derde lijn is die van de waarborg van onafhankelijkheid die verstrekt wordt door de interne audit.

Deze functies worden adequaat en met de vereiste onafhankelijkheid uitgeoefend, rekening houdend met de grootte van de onderneming en haar middelen zoals hierna beschreven.

Overeenkomstig de wet en de circulaire van de FSMA 2019_05 van 19 februari 2019, stellen de effectieve leidinggevendenden in de maand voorafgaand aan de algemene vergadering een verslag op over de interne controle voor de FSMA en de commissaris van de Vennootschap. Dit verslag beschrijft met name de organisatie van de interne controle, de beschrijving van de belangrijkste procedures binnen de Vennootschap en tot slot de beoordeling van deze procedures.

Overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 ("de GVV-wet") beschikt de Vennootschap over drie functies voor de interne controle: een compliance officer, een risk manager en een onafhankelijke externe auditor.

— COMPLIANCE OFFICER

De *compliance officer* waakt over de naleving van de wetten, regelgeving en gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap, meer bepaald de regels aangaande de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap en de naleving van de verplichtingen inzake verrichtingen met aandelen van de Vennootschap.

Stéphanie Vanden Broecke werd aangesteld als *compliance officer*.



INTEGRITEITSBELEID

Het integriteitsbeleid van Ascencio vormt een belangrijk onderdeel van haar deugdelijk bestuur.

Ascencio hanteert, beheert en evalueert een aantal instrumenten voor de regeling van het gedrag, met het oog op de samenhang van dat gedrag met de streefdoelen van de organisatie en met haar waarden.

ETHISCH ONDERNEMEN

Ascencio handelt met de grootste eerbied voor de ethiek, door de nadruk te leggen op de eerlijkheid, integriteit en billijkheid, in al hun aspecten.

Ascencio aanvaardt geen enkele vorm van corruptie en gaat geen relaties aan met personen die bij illegale praktijken betrokken zijn of daarvan worden verdacht.

POLITIEKE ACTIVITEITEN

Ascencio handelt op een maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waar de onderneming actief is, terwijl het legitieme commerciële doelstellingen nastreeft. Het financiert geen enkele politieke partij of organisatie en neemt er niet aan deel.

BELANGENCONFLICTEN

Ascencio ziet erop toe dat al haar medewerkers zich gedragen naar de deontologie en de principes van ethisch zakendoen en van het beroepsgeheim. Elke medewerker die met een belangenconflict wordt geconfronteerd, moet zijn of haar verantwoordelijke onmiddellijk op de hoogte brengen. Een bestuurder moet de Voorzitter van de Raad van bestuur op de hoogte brengen en mag niet deelnemen aan de besluitvorming. Een bestuurder die met een *corporate opportunity* wordt geconfronteerd, moet de Voorzitter op de hoogte brengen en onmiddellijk de 'Chinese wall'-procedure toepassen.

Voor meer informatie over de regels ter voorkoming van belangenconflicten verwijzen wij naar de uitleg die hieraan gewijd is in dit jaarverslag.

PREVENTIE VAN HANDEL MET VOORKENNIS

Leden van de organen van de Vennootschap en van het personeel die beogen verrichting met Ascencio-aandelen uit te voeren, dienen de *compliance officer* daarvan op voorhand in kennis te stellen. De aan- of verkoop van aandelen tijdens de gesloten periode is ten strengste verboden. Ook de mededeling van deze informatie aan derden, met inbegrip van hun familieleden, is verboden.

— REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

In toepassing van de Europese Verordening¹ (hierna de “Verordening”) en van de Wet² (hierna de “Wet”) inzake marktmisbruik, heeft de Vennootschap in haar hoedanigheid van emittent een beleid uitgestippeld ter voorkoming van het gebruik van voorkennis met betrekking tot haar financiële instrumenten.

Deze regels gelden voor:

- de leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder van Ascencio;
- hooggeplaatste verantwoordelijken die, zonder lid te zijn van het hierboven vermelde orgaan, regelmatig toegang hebben tot bevoorrechte informatie die rechtstreeks of onrechtstreeks verband hebben met de Vennootschap en die beslissingen kunnen nemen met betrekking tot de toekomstige evolutie en de ondernemingsstrategie van de Vennootschap; hierna de 'leidinggevendenden'
- personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde verrichting mogelijk beschikken over voorkennis.

— BEVOORRECHTE INFORMATIE

Bevoorrechte informatie die concreet is en niet is openbaar gemaakt en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap of op een of meer financiële instrumenten en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten of van daarvan afgeleide financiële instrumenten.

Ascencio ziet erop toe dat bevoorrechte informatie bekendgemaakt wordt van zodra dit mogelijk is en op een dusdanige manier dat iedereen een snelle en volledige toegang heeft tot deze informatie en deze informatie snel en op een correcte wijze door het publiek kan beoordeeld worden.

Ascencio vermeldt en bewaart op haar internetsite www.ascencio.be gedurende minstens 5 jaar alle bevoorrechte informatie die zij verplicht moet openbaar maken.

Onder haar eigen verantwoordelijkheid mag Ascencio de publicatie van bevoorrechte informatie uitstellen, mits en indien aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- de onmiddellijke openbaarmaking kan de rechtmatige belangen van de emittent schade berokkenen;
- de vertraagde openbaarmaking kan het publiek niet misleiden;
- de emittent is in staat de vertrouwelijkheid van deze informatie te verzekeren.

Wanneer de emittent de openbaarmaking van voorkennis heeft uitgesteld, brengt hij de FSMA hiervan schriftelijk op de hoogte, na de openbaarmaking van de informatie.

PERSONEN MET TOEGANG TOT VOORKENNIS

Het is een persoon die beschikt over voorkennis niet toegelaten om:

- van deze voorkennis gebruik te maken voor de aan- of verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, van financiële instrumenten, zij het voor eigen rekening of voor derden;
- van deze voorkennis gebruik te maken om een beursorder te annuleren of te wijzigen die geplaatst werd vooraleer deze persoon in het bezit was van deze voorkennis;
- andere personen, op basis van deze voorkennis, aan te raden om financiële instrumenten aan te kopen of te verkopen, of deze persoon aan te zetten tot de aan- of verkoop van dergelijke instrumenten;

¹ Verordening (EU) Nr. 596/2014 van het Europees Parlement en van de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124/EG, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie.

² Wet van 27 juni 2016 tot wijziging, met het oog op de omzetting van richtlijn 2013/50/EU en de tenuitvoerlegging van verordening 596/2014, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbesteding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

— aan andere personen, op basis van deze voorkennis, aan te bevelen om een bestaand beursorder te annuleren of te wijzigen of deze persoon aan te zetten om een dergelijk order te annuleren of te wijzigen;

— aan derden bevoorrechte informatie te verbreiden, tenzij en op voorwaarde dat:

- deze verspreiding plaatsvindt tijdens de normale uitoefening van zijn werkzaamheden, beroep of functies;
- de bestemming van deze informatie hetzij wettelijk, reglementair, statutair of contractueel verplicht is tot vertrouwelijkheid; en
- de verspreiding ervan beperkt is op basis van de 'need to know'.

LIJST VAN PERSONEN MET TOEGANG TOT VOORKENNIS

De *compliance officer* stelt een lijst op, en houdt deze up-to-date, met alle personen die toegang hebben tot voorkennis. Deze lijst bevat een onderdeel, genaamd 'onderdeel met personen met permanente toegang tot bevoorrechte informatie' waarin alle personen worden opgenomen die omwille van hun functie of positie, toegang hebben tot het geheel van de bevoorrechte informatie van de Vennootschap.

De *compliance officer* neemt alle redelijke maatregelen om er zich van te verzekeren dat de personen op deze lijst van personen met toegang tot voorkennis de wettelijke verplichtingen die eruit voortvloeien schriftelijk erkennen en op de hoogte zijn van mogelijke sancties in geval van handel met voorkennis of van de onwettige verspreiding van voorkennis.

OPENBAARMAKING VAN verrichting UITGEVOERD DOOR LEIDINGGEVENDE PERSONEN

Leidinggevend en personen die met hen een nauwe band hebben zijn verplicht om aan de *compliance officer* en aan de FSMA elke verrichting¹ te melden die zij voor eigen rekening hebben uitgevoerd met betrekking tot financiële instrumenten van de vennootschap, ten laatste drie werkdagen na de datum van uitvoering van de verrichting, via een onlinemelding op de toepassing die hiervoor beschikbaar is op de internetsite van de FSMA (www.fsma.be).

Deze verrichtingen worden achteraf gepubliceerd op de internetsite van de FSMA.

GESLOTEN EN VERBODSPERIODEN

Naast de hiervoor aangehaalde verbodsbepalingen is het leidinggevend evenmin toegestaan om verrichtingen uit te voeren met financiële instrumenten, noch voor eigen rekening, nog voor derden, zij het rechtstreeks of onrechtstreeks, gedurende de gesloten periode, met name:

- de periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarcijfers;
- de periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van de kwartaalcijfers;

waarbij bij elke periode de dag wordt gevoegd waarop de publicatie van de resultaten plaatsvindt.

Het is leidinggevend evenmin toegestaan om verrichtingen uit te voeren met financiële instrumenten, noch voor eigen rekening, nog voor derden, zij het rechtstreeks of onrechtstreeks in de periode dat de Vennootschap en/of bepaalde leidinggevend op de hoogte zijn van bevoorrechte informatie.

¹ Met andere woorden, het geheel van verrichtingen uitgevoerd nadat het bedrag van 5.000 EUR in een kalenderjaar werd bereikt.

— RISK MANAGER

Stéphanie Vanden Broecke, effectief leidinggevend, neemt bij Ascencio de functie van *risk manager* op zich.

Het risicobeheerbeleid maakt wezenlijk deel uit van de strategie en het deugdelijk bestuur van Ascencio. Het gaat om een continu proces waarin de Vennootschap de risico's die inherent zijn aan de activiteiten evenals de externe risico's methodisch behandelt, in een streven naar duurzame prestaties.

Het risicobeheerbeleid en de ontwikkelde methodologie bestaan uit de identificatie, analyse en behandeling van de risico's volgens een jaarlijks proces, dat uitgewerkt wordt door de *risk manager* in samenwerking met de sleutelpersonen bij Ascencio, en volgens de competenties en verantwoordelijkheden van elkeen binnen de organisatie. Desgevallend laat de *risk manager* zich bijstaan door een externe consultant.

De toegepaste methode bestaat uit:

- een kritische evaluatie van de risico-omgeving door middel van gesprekken met het management van Ascencio. De belangrijkste aandachtspunten zijn:
 - de algemene omgeving van de Vennootschap ('de markt');
 - haar kernopdrachten ('Operaties');
 - het beheer van de financiële middelen;
 - de evolutie van de regelgeving die van toepassing is op de Vennootschap en haar activiteiten.
- een evaluatie van het mogelijke impact van elk risico volgens 4 criteria (financieel, operationeel, juridisch en reputatie), volgens een schaal met 4 niveaus, door het management van Ascencio bijgestaan door sleutelfiguren binnen de organisatie;
- een evaluatie van de risico-appetijt door de Raad van bestuur;
- een evaluatie van de risicobeheersing (de effectiviteit van de controleprocedures, het bestaan van een schadehistoriek).

Het risicobeheerbeleid moet het mogelijk maken positieve of negatieve factoren die de activiteiten of Vennootschap beïnvloeden, te identificeren en te begrijpen.

Een gestructureerde aanpak van het risicobeheerbeleid vereist een goede interpretatie van de richtlijnen, de normen en het referentiekader van het risicobeheer en het gebruik van verschillende tools zoals mapping en risicoregister.

De risico's worden jaarlijks aan een evaluatie onderworpen en de conclusies van deze analyse worden voorgelegd aan het auditcomité dat verslag uitbrengt aan de raad van bestuur.

Voor meer informatie over het risicobeheer verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit verslag.

— ONAFHANKELIJK INTERNE AUDIT

De interne auditopdracht werd voor een termijn van 3 jaar tot 30 september 2021 toevertrouwd aan BDO.

Michèle Delvaux, effectief leidinggevend, werd aangesteld tot interne verantwoordelijke voor de interne auditfunctie.

De interne auditor oefent een controle- en adviserende functie uit en controleert de regelmatigheid van het bedrijfsbeheer met betrekking tot de opvolging van de procedures.

— ELEMENTEN DIE EEN
WEERSLAG KUNNEN HEBBEN
WANNEER EEN OPENBAAR OVER-
NAMEBOD WORDT UITGEBRACHT

Ascencio geeft hierna toelichting bij de elementen die, op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emit- tenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, een gevolg kunnen hebben wanneer een openbaar verwervingsaanbod wordt uitgebracht:

1. de kapitaalstructuur, in voorkomend geval, onder vermelding van de verschillende soorten aandelen en, voor elke soort aandelen, van de rechten en plichten die eraan verbonden zijn en het percentage van het geplaatste kapitaal dat erdoor wordt vertegenwoordigd;
2. elke wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten;
3. de houders van effecten waaraan bijzondere zeg- genschapsrechten verbonden zijn, en een beschrijving van deze rechten;
4. het mechanisme voor de controle van enig aande- lenplan voor werknemers wanneer de zeggenschaps- rechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;
5. elke wettelijke of statutaire beperking van de uitoe- fening van het stemrecht.

Het kapitaal van Ascencio CVA bedraagt 39.575.910 EUR en wordt per 30/09/2020 vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele categorie van activa.

Er bestaat geen wettelijke noch statutaire beperking voor de overdracht van aandelen.

Er bestaan geen houders van effecten waaraan bijzon- dere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Er bestaat geen aandelenplan voor werknemers.

Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

6. overeenkomsten tussen aandeelhouders waarvan de emittent op de hoogte is en die beperkingen kun- nen opleggen aan de overdracht van effecten en/of de uitoefening van stemrechten;

Er zijn verder geen beperkingen inzake de verkoop van hun deelneming in het kapitaal van de Vennootschap.

7. de regels die van toepassing zijn op de benoeming en de vervanging van leden van het bestuursorgaan en voor de statutenwijziging van de emittent;

Voor de regels die van toepassing zijn op de benoeming en de vervanging van leden van het bestuursorgaan verwijzen we naar het hoofdstuk “Samenstelling van de Raad van bestuur” in dit jaarverslag.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goed- keuring aan de FSMA worden voorgelegd. Voorts zijn de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en van toepassing.

8. de volmachten van het bestuursorgaan, meer bepaald betreffende de volmacht om aandelen uit te geven of in te kopen;

9. Op 17 oktober 2019 heeft de buitengewone algeme- ne vergadering van Ascencio CVA beslist om de mach- tiging om het kapitaal te verhogen die op 18 december 2014 werd verleend aan de statutaire zaakvoerder om te zetten in een nieuwe machtiging om het kapitaal te verhogen in toepassing van artikel 7:198 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van Ascencio CVA is de statutaire zaakvoerder dus gemachtigd om op zodanige datums en onder zodanige voorwaarden die hij bepaalt, het kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 39.575.910 EUR, in overeenstemming met artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-re- glementering.

Deze machtiging is geldig gedurende vijf jaar vanaf de publicatie van haar goedkeuring in het Belgisch Staatsblad (ligt ter publicatie voor). Deze machtiging kan worden verlengd.

De buitengewone algemene vergadering van 17 okto- ber 2019 heeft tevens de machtiging aan de statutaire zaakvoerder hernieuwd, geldig voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van de notulen waaruit de goedkeuring blijkt, om voor rekening van Ascencio eigen aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer die verkrijging noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te voorkomen volgens de bepalingen van artikel 7:218, alinea 3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor het overige wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur' in dit jaarverslag.

10. Alle belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar verwervingsaanbod, als- mede de gevolgen daarvan, behalve indien zij zodanig van aard zijn dat openbaarmaking ervan de emittent ernstig zou schaden; deze afwijkende regeling is niet van toepassing indien de emittent specifiek verplicht is tot openbaarmaking van dergelijke informatie op grond van andere wettelijke vereisten;

Zoals gebruikelijk in haar kredietovereenkomsten heeft de Vennootschap hierin clausules opgenomen waarbij door een wijziging van de controle over de Vennoot- schap de bank het recht heeft om de vervroegde te- rugbetaling van de kredieten te vragen. De realisatie van deze clausules kan een negatief effect hebben op de Vennootschap. Overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dienen deze clausules goedgekeurd te worden door de algemene aandeelhoudersvergadering.

11. Alle tussen de emittent en haar bestuurders of werk- nemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

Er bestaat een akkoord tussen Vincent H. Querton en Ascencio CVA, in het hypothetische geval dat de Ven- nootschap eenzijdig en voortijdig een einde maakt aan de beheerovereenkomst die hen bindt. Voor meer infor- matie over deze mogelijke vergoeding verwijzen we naar het hoofdstuk ‘Remuneratieverslag’ in dit jaarverslag.

Financieel verslag



FINANCIEEL
VERSLAG

128 — GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

128 — GECONSOLIDEERDE BALANS

130 — GECONSOLIDEERD RESULTATENREKENING

131 — STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

132 — GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

133 — GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

135 — TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

135	Toelichting 1: algemene informatie en boekhoudmethodes
143	Toelichting 2: belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen
144	Toelichting 3: beheer van financiële risico's
147	Toelichting 4: gesegmenteerde informatie
150	Toelichting 5: immateriële vaste activa
150	Toelichting 6: vastgoedbeleggingen
155	Toelichting 7: andere materiële vaste activa
156	Toelichting 8: financiële vlottende en vaste activa
156	Toelichting 9: activa bestemd voor verkoop
157	Toelichting 10: categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten
158	Toelichting 11: kortlopende handelsvorderingen
160	Toelichting 12: belastingvorderingen en andere vlottende activa
160	Toelichting 13: overlopende rekeningen van de activa
160	Toelichting 14: maatschappelijk kapitaal en uitgiftepremies
161	Toelichting 15: voorzieningen
162	Toelichting 16: kort- en langlopende financiële schulden
165	Toelichting 17: financiële instrumenten derivaten
167	Toelichting 18: andere langlopende financiële verplichtingen
168	Toelichting 19: uitgestelde belastingen
168	Toelichting 20: handelsschulden en andere kortlopende schulden
168	Toelichting 21: overlopende rekeningen van de verplichtingen

169	Toelichting 22: huurinkomsten
169	Toelichting 23: met verhuur verbonden kosten
170	Toelichting 24: recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
170	Toelichting 25: huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
170	Toelichting 26: technische kosten
170	Toelichting 27: commerciële kosten
171	Toelichting 28: beheerkosten vastgoed
171	Toelichting 29: andere vastgoedkosten
171	Toelichting 30: algemene kosten
171	Toelichting 31: andere operationele opbrengsten en kosten
172	Toelichting 32: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
172	Toelichting 33: variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
172	Toelichting 34: financiële inkomsten
172	Toelichting 35: netto interestkosten
173	Toelichting 36: andere financiële kosten
173	Toelichting 37: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
173	Toelichting 38: vennootschapsbelasting
174	Toelichting 39: resultaat per aandeel
174	Toelichting 40: informatieverschaffing over verbonden partijen
175	Toelichting 41: vergoeding van het management
175	Toelichting 42: dochtervennootschappen
176	Toelichting 43: vergoeding van de commissarissen
176	Toelichting 44: gebeurtenissen na balansdatum

178 — VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN OP 30/09/2020

184 — VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

190 — LEXICON VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN
(‘APM – ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES’)

GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2020	30/09/2019
ACTIVA			
I VASTE ACTIVA			
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa	5	0	0
C Vastgoedbeleggingen	6	697.639	622.894
D Andere materiële vaste activa	7	1.034	1.264
E Financiële vaste activa	8	471	472
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen – activa		0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA		699.145	624.631
II VLOTTENDE ACTIVA			
A Activa bestemd voor verkoop	9	0	847
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	11	7.441	4.107
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12	2.016	1.241
F Kas en kasequivalenten		4.710	4.650
G Overlopende rekeningen	13	404	332
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		14.571	11.176
TOTAAL ACTIVA		713.716	635.806

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	Toelichting	30/09/2020	30/09/2019
EIGEN VERMOGEN			
I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		349.130	363.124
A Kapitaal	14	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	14	253.353	253.353
C Reserves		47.872	49.764
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		47.765	48.460
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10.031	-10.049
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-12.964	-4.451
m. Andere reserves		23.101	15.803
D Nettoresultaat van het boekjaar		9.246	21.348
II MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		349.130	363.125
VERPLICHTINGEN			
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		309.226	181.333
A Voorzieningen	15	0	0
B Langlopende financiële schulden		293.738	165.742
a. Kredietinstellingen	16	266.359	165.317
b. Financiële leasing	16	290	424
c. Andere	16	27.089	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	17-18	14.656	14.689
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	19	832	903
a. Exit taks		0	0
b. Andere		832	903
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		55.360	91.348
B Kortlopende financiële schulden		42.494	81.430
a. Kredietinstellingen	16	1.258	31.310
b. Financiële leasing	16	120	120
c. Andere	16	41.116	50.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		9.428	8.345
a. Exit taks		0	0
b. Andere	20	9.428	8.345
F Overlopende rekeningen	21	3.438	1.573
TOTAAL VERPLICHTINGEN		364.586	272.681
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		713.716	635.806

GECONSOLIDEERD RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2020	30/09/2019
I	Huurinkomsten	22	44.555	41.585
III	Met verhuur verbonden kosten	23	-2.224	-225
NETTO HUURRESULTAAT			42.331	41.359
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	6.835	6.239
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-7.027	-6.420
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		8	18
VASTGOEDRESULTAAT			42.148	41.198
IX	Technische kosten	26	-497	-1.164
X	Commerciële kosten	27	-182	-103
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-327	-354
XII	Beheerkosten vastgoed	28	-1.566	-1.432
XIII	Andere vastgoedkosten	29	-140	-531
VASTGOEDKOSTEN			-2.711	-3.585
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			39.436	37.613
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	30	-3.881	-3.807
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	31	-4	73
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			35.551	33.879
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	32	-41	963
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33	-20.520	-399
XIX	Ander portefeuilleresultaat		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT			14.990	34.443
XX	Financiële inkomsten	34	0	0
XXI	Netto interestkosten	35	-5.308	-4.376
XXII	Andere financiële kosten	36	-334	-388
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	37	316	-8.570
FINANCIEEL RESULTAAT			-5.326	-13.333
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			9.663	21.109
XXV	Vennootschapsbelasting	38	-418	-730
XXVI	Exit taks		0	969
BELASTINGEN			-418	239
NETTORESULTAAT			9.246	21.348
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep			9.246	21.348
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		39	1,40	3,24

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2020	30/09/2019
I	NETTORESULTAAT		9.246	21.348
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		-154	176
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		19	171
H	Andere elementen van het “globaal resultaat”, na belasting ^(*)	7	-172	5
GLOBAAL RESULTAAT			9.092	21.524
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de Groep			9.092	21.524
- Minderheidsbelangen			0	0

(*) Herwaardering tegen reële waarde (fair value) van het door Ascencio gebruikte gebouw.

GECONSOLIDEERD
KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	4.650	4.027
Resultaat van het boekjaar	9.246	21.348
Financieel resultaat	5.326	13.333
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	41	-963
Belastinglasten (- belastingbaten)	418	-239
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	21.182	688
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.520	399
+ Afschrijvingen	79	64
+ Waardeverminderingen	584	225
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1.968	285
+/- Variatie in handelsvorderingen	-3.918	-25
+/- Variatie in handelsvorderingen	-775	151
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	-72	-22
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	932	280
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	1.865	-99
Variatie in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	1	-2
+/- Variaties in de financiële vaste activa	1	-2
+/- Variaties in de handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
+/- Variaties in de langlopende uitgestelde belastingen	0	0
Variaties in de voorzieningen en andere niet-monetaire elementen	0	-21
Betaalde belastingen	-497	-2.018
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	33.749	32.411
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-88.106	-10.427
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-21	-155
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	854	6.450
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-87.273	-4.132
Kapitaalsverhogingskosten	0	0
Nettowijziging van de financiële schulden	81.856	-298
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	312	-201
Betaalde brutodividenden	-23.086	-22.426
Uitbetaalde financiële lasten	-5.498	-4.731
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	53.583	-27.656
KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR	4.710	4.650

GECONSOLIDEERD OVERZICHT
VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2018	38.659	253.353	39.770	-10.221	-7.743	16.182	34.024	364.026
Dividenduitkering							-22.426	-22.426
Toevoeging aan de reserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							21.348	21.348
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			5	171				176
Herindeling van de reserves			4.544			-4.544		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2019	38.659	253.353	48.460	-10.049	-4.451	15.803	21.348	363.125

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2019	38.659	253.353	48.460	-10.049	-4.451	15.803	21.348	363.125
Dividenduitkering							-23.086	-23.086
Toevoeging aan de reserves			-399		-8.570	7.231	1.738	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							9.246	9.246
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-172	19				-154
Herindeling van de reserves			-123		56	67		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2020	38.659	253.353	47.765	-10.031	-12.964	23.101	9.246	349.130

* Reserves:

C.b.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed.

C.c.: Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdek-kings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.

C.m.: Andere reserves.

Herindeling van de reserves van de variaties in reële waarde van verkochte onroerende goederen:

- Gedurende het boekjaar 2018/2019, heeft Ascencio een negatief bedrag van 4.544 KEUR overgeboekt van de “Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed” naar de “Overige reserves”. Dit bedrag betreft
 - de variatie in de reële waarde geboekt in het boekjaar 2017/2018 met betrekking tot het pand in Overijse dat op 09/03/2018 werd verkocht;
 - het saldo van de variatie in de gecumuleerde waarde op 30/09/2018 met betrekking tot de gebouwen verkocht gedurende het boekjaar 2018/2019 (pand in Deurne in België en retail park in Le Pontet in Frankrijk).
- Gedurende het boekjaar 2019/2020, heeft Ascencio een positief bedrag van 123 KEUR overgeboekt van de “Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed” naar de “Overige reserves”. Dit bedrag betreft de variatie in de reële waarde geboekt in het boekjaar 2018/2019 met betrekking tot het pand in Le Pontet dat op 26/02/2019 werd verkocht.

Herindeling van de reserves van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten:

Gedurende het boekjaar 2019/2020, heeft Ascencio een negatief bedrag van 56 KEUR overgeboekt van de “Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS” naar de “Overige reserves”. Dit bedrag betreft de gecumuleerd variatie in de reële waarde met betrekking tot afgelopen CAP.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

— TOELICHTING 1 ALGEMENE INFORMATIE EN BOEKHOUDMETHODES

ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio CVA (hierna “Ascencio CVA” of de “Vennootschap”) is een GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 30/09/2020 over de verslagperiode van 01/10/2019 tot 30/09/2020 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 26/11/2020.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 01/10/2018 tot 30/09/2019.

Tenzij het tegendeel is aangegeven, zijn alle bedragen uitgedrukt in duizend EUR.

GRONDSLAGEN VOOR PRESENTATIE EN BOEKHOUDMETHODES

A. GRONDSLAGEN

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiekader (International Financial Reporting Standards) en de gepubliceerde interpretaties van het IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) die op 30/09/2020 van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens voorbereid in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23/04/2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 01/10/2019

- Aanpassing van IAS 19 “Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen”
- Aanpassing van IFRS 9 “Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie”
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus
- IFRIC 23 “Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten”
- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van “materieel”
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de Referentierentevoeten
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel raamwerk in IFRS standaarden

Deze nieuwe normen en interpretaties hadden geen impact op deze geconsolideerde financiële overzichten.

- IFRS 16 “Leases” (toepasbaar op 01/10/2019)

Nieuwe IFRS 16 “Lease-overeenkomsten” (toepasbaar vanaf 01/10/2019) voorziet een globaal model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel

leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding heeft deze standaard IAS 17 “Lease-overeenkomsten” en de daarmee gepaard gaande interpretaties vervangen. IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 “Lease-overeenkomsten” met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dat wil zeggen dat leasinggevers de lease-overeenkomsten moeten blijven classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Ascencio bijna uitsluitend optreedt als verhuurder, heeft IFRS-norm 16 geen materiële invloed op de enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening. In het beperkt aantal gevallen waarin Ascencio leasingnemer is in leasingovereenkomsten die volgens IAS 17 zijn geboekt en niet onderworpen aan vrijstellingen van IFRS-norm 16 wordt op het actief als het passief van de enkelvoudige en van de geconsolideerde balans een gebruiksrecht opgenomen.

Het bedrag dat sedert de invoering van IFRS-norm 16 komt overeen met de huidige nettowaarde van de gebouwen waarvan Ascencio erfpachter is. De impact op de geconsolideerde balans bedraagt op 01/10/2019 7,3 miljoen EUR. Deze waarde wordt vervolgens lineair afgeschreven over de looptijd van de overeenkomsten. Als tegenpost wordt een schuld opgenomen op het passief die overeenkomt met de huidige waarde. Deze schuld wordt afgeschreven volgens de “marginale rentevoet”.

- Aanpassing van IAS 28 “Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures”

Tot en met 30/09/2019, werd het resultaat van de deelnemingen van de dochterondernemingen geboekt onder de volgende rubrieken:

- de automatische uitkering van de resultaten van de Franse dochterondernemingen opgericht in de vorm van SCI fiscaal transparent, alsook het dividend uitgekeerd door de dochteronderneming Les Portes du Sud (SCI niet fiscaal transparent), werden opgenomen onder de Rubriek XX – Financiële inkomsten, voor een bedrag van 7.527 KEUR in 2018/2019;
- de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gehouden door dochterondernemingen werden opgenomen onder de Rubriek XXIII – Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, voor een bedrag van 1.595 KEUR in 2018/2019.

Vanaf 01/10/2019, worden deze deelnemingen gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode conform IAS 28.

Deze wijziging van de waarderingsregels heeft de volgende gevolgen:

- het resultaat van de deelnemingen van de dochterondernemingen word nu volledig opgenomen onder de Rubriek “Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode”;
- op het activa, worden nu de investeringen in geassocieerde deelnemingen opgenomen in de Rubriek J “Deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode”.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 01/10/2019

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/10/2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/10/2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/10/2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – Kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/10/2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/10/2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/10/2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De Groep onderzoekt de gevolgen van de invoering van de hiervoor vermelde wijzigingen.

B. GRONDSLAG VOOR DE PRESENTATIE

De financiële gegevens zijn uitgedrukt in duizend euro. De jaarrekening wordt opgemaakt op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van activa en passiva die geboekt worden tegen hun reële waarde: de vastgoedbeleggingen¹, het gebouw dat Ascencio zelf betreft (geboekt in de overige materiële vaste activa), vastgoedbeleggingen die voorzien zijn voor verkoop, financiële activa en passiva die aangehouden worden als dekking of als transactie.

Hierna volgt een overzicht van de grondslagen die voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening werden toegepast.

C. CONSOLIDATIEGRONDSLAG

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekening van de Vennootschap en de jaarrekening van de entiteiten die ze controleert en haar dochtervennootschappen. De Vennootschap heeft de controle wanneer ze:

- zeggenschap uitoefent over de uitgevende entiteit;
- onderhevig is aan, en recht heeft op variabele rendementen uit haar band met de uitgevende entiteit;
- de mogelijkheid heeft om haar macht te gebruiken om het bedrag van de verkregen rendementen te beïnvloeden

De ondernemingen waarover de vennootschap de zeggenschap uitoefent worden globale methode geconsolideerd. De integrale consolidatiemethode bestaat erin de actief- en passiefbestanddelen van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen samen met de baten en lasten, onder aftrek van de vereiste eliminaties. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De dochtervennootschappen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio CVA de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

¹ De vastgoedbeleggingen bevatten de reële waarde van de nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten.

D. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Vennootschap gebruikt derivaten om zich in te dekken tegen het renterisico dat voortvloeit uit de financiering van haar activiteiten.

De boekhoudkundige verwerking van de derivaten wordt bepaald door het feit of ze al dan niet als afdekkingsinstrument worden gekwalificeerd alsook van het type dekking. Bij eerste opname worden de afgeleide financiële instrumenten geboekt tegen hun kost op de datum waarop het derivatencontract wordt afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen hun reële waarde op de balansdatum. Winsten of verliezen die voortkomen uit de toepassing van de reële waarde worden onmiddellijk verwerkt in het resultaat, tenzij het derivaat wordt aangeduid als afdekkingsinstrument en voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor hedge accounting in de zin van IFRS 9.

Indien een afgeleid financieel instrument voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor hedge accounting in de zin van IFRS 9 (cash-flow hedge), wordt het gedeelte van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat wordt vastgesteld als zijnde een efficiënte afdekking rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënte deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening.

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien dat derivaat op de balansdatum zou moeten worden verkocht.

Derivaten worden geboekt als financieel actief indien hun waarde positief is, en als verplichting indien hun waarde negatief is. Derivaten met een looptijd van meer dan 12 maanden worden meestal opgenomen in de langlopende posten van de balans, terwijl de andere derivaten worden opgenomen in de kortlopende posten van de balans.

E. GOODWILL

Indien de Vennootschap de controle verwerft over een activiteit zoals bepaald door de norm IFRS 3 - “Bedrijfscombinatie” (“business combination”), worden de eventuele identificeerbare activa, passiva en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen activiteit geboekt tegen hun reële waarde op de overnamedatum.

Het positieve verschil tussen enerzijds de overnameprijs en anderzijds het aandeel in de reële waarde van de verworven netto activa, wordt geactiveerd als goodwill.

Indien dit verschil negatief is, wordt dit overschot (vaak negatieve goodwill of “badwill” genoemd), onmiddellijk verwerkt in het resultaat, na bevestiging van de waarden.

De goodwill wordt minstens elk jaar onderworpen aan een waardeverminderingstoets conform de norm IAS 36 - Waardevermindering van activa.

F. WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA (NIET FINANCIËLE)

Op elke balansdatum beoordeelt de Vennootschap de boekwaarde van haar activa (met uitzondering van vastgoedbeleggingen) teneinde te kunnen nagaan of er enige aanwijzing is dat een bepaald actief in waarde verminderd is. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstoets toegepast.

Een actief heeft een bijzondere waardevermindering ondergaan indien zijn boekwaarde groter is dan zijn realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief of kasstroomgenererende eenheid (KGE) is de hoogste waarde tussen enerzijds de reële waarde minus de verkoopkosten, of anderzijds de bedrijfswaarde ervan.

Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzonder waardeverminderingsverlies direct geboekt in de lasten, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE.

Op elke balansdatum beoordeelt de Vennootschap of er aanwijzingen zijn dat een tijdens eerdere periodes geboekte waardevermindering voor een ander actief dan goodwill mogelijk niet langer bestaat of is afgenomen. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, raamt de Vennootschap de realiseerbare waarde van het actief. De nieuwe boekwaarde van dit actief, vermeerderd door de opname van een waardeverlies, kan niet hoger zijn dan de boekwaarde die zou bekomen zijn (na aftrek van afschrijvingen) indien in vorige boekjaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn opgenomen. Met betrekking tot goodwill worden geen bijzondere waardeverminderingen teruggenomen.

G. VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

Waardering bij eerste opname

De vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aankoopprijs, met inbegrip van de bijkomende verwervingskosten. Voor de gebouwen die worden verworven via fusie, splitsing of inbreng zijn de verschuldigde belastingen op de meerwaarden van de overgenomen ondernemingen begrepen in de verwervingsprijs.

Waardering na eerste opname

Na eerste opname worden de gebouwen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

Aan het einde van elk kwartaal waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige de volgende elementen op precieze wijze:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio CVA en door de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent;
- de optierechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio CVA en de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij een of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven aan Ascencio CVA en de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent, alsook de onderliggende onroerende goederen.

De deskundigen voeren hun waardering uit overeenkomstig de nationale en internationale normen. De reële waarde wordt berekend door de investeringswaarde te verminderen met een geraamd bedrag voor de mutatiekosten, en is te verstaan als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopomstandigheden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen.

Het geraamde bedrag voor de mutatiekosten is gelijk aan

- 2,5% voor de in België gelegen gebouwen ter waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR (zijnde het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) en 10 tot 12,5% voor de gebouwen met een kleinere waarde, afhankelijk van hun ligging. Ascencio beschouwt haar vastgoedportefeuille als een geheel dat geheel of gedeeltelijk kan worden vervreemd en past een aftrek van 2,5% toe op al heer panden.
- van 1,8% tot 6,9% voor de in Frankrijk gelegen gebouwen, zijnde het tarief van de mutatiekosten naargelang het gebouw meer of minder dan vijf jaar oud is.
- tot 2,5% voor gebouwen die in Spanje gelegen zijn, hetzij het gemiddelde tarief van de gebruikelijke mutatiekosten in Spanje.

Methode gehanteerd tot 30/09/2016

In geval van verwerving worden de bij een latere hypothetische vervreemding te betalen mutatierechten rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen via de staat van het algemeen geconsolideerd resultaat (rubriek “II.A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”). Elke navolgende aanpassing van de reële waarde werd in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin die zich heeft had voorgedaan en werd toegevoegd aan de onbeschikbare reserves bij de winstuitkering. De navolgende aanpassingen van de reële waarde hebben geen invloed op de reserve voor kosten en mutatierechten wat het eigen vermogen betreft.

Methode gehanteerd sinds 01/10/2016

Vanaf 01/10/2016 worden de mutatierechten in geval van verwerving, evenals elke variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar, rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

Deze wijziging heeft tot doel (i) de boekhoudkundige methode van de opname van mutatierechten te vereenvoudigen en (ii) aan te sluiten bij de gebruiken van andere GVV's in België, of andere vergelijkbare vennootschappen (Real Estate Investment Trusts) in het buitenland.

Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen

De gemaakte uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt, tenzij ze economische voordelen in zich bergen. Deze uitgaven worden geactiveerd indien ze de verwachte economische voordelen doen toenemen.

Opname bij de verkoop van een gebouw

Bij de verkoop van een gebouw worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek “XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen”. Het bedrag dat oorspronkelijk in het eigen vermogen geboekt werd in de reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen werd tegengeboekt.

De voor de verkoop van gebouwen betaalde commissielonen, transactiekosten en aangegane verplichtingen maken integrerend deel uit van de uit de verkoop gerealiseerde meerwaarden (winsten) of minderwaarden (verliezen).

Projectontwikkelingen

Gebouwen die in aanbouw of ontwikkeling zijn met het oog op toekomstig gebruik als vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als projectontwikkelingen en tegen reële waarde gewaardeerd tot na de voltooiing van de bouw of ontwikkeling.

Op dat ogenblik worden ze, nog altijd tegen reële waarde, overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed.

H. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa niet zijnde onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen verwervingsprijs, na aftrek van de lineaire afschrijvingen zoals berekend op basis van de verwachte gebruiksduur en de bijzondere waardeverminderingen.

Het door de Vennootschap gebruikte gebouw wordt tegen reële waarde gewaardeerd volgens IAS 16.

Tijdens het boekjaar waarin de investering heeft plaatsgehad, worden de afschrijvingen geboekt naar evenredigheid van het aantal gebruiksmaanden van het actief.

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair: 10%
- Informaticamateriaal: 33%
- Standaardsoftware: 33%

Als er indicaties zijn die wijzen op een mogelijke bijzondere waardevermindering van een actief, moet de boekwaarde worden vergeleken met de realiseerbare waarde van het actief. Is de boekwaarde groter dan de realiseerbare waarde, dan wordt een bijzondere waardevermindering geboekt.

Bij de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, worden de daarmee samenhangende verwervingsprijzen en afschrijvingen of, wat gebouwen betreft, hun reële waarde uit de balans verwijderd, en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen.

I. VLOTTENDE ACTIVA

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, na aftrek van de waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun verwervingsprijs of, indien die lager is, tegen de marktwaarde. Bijkomende kosten worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening.

J. KAS EN KASEQUIVALENTEN

Kas en kasequivalenten omvatten de zichtrekeningen, kasmiddelen en kortlopende beleggingen. In zoverre de waardeveranderingen die ze ondergaan verwaarloos zijn, worden ze gewaardeerd tegen hun nominale waarde.

K. EIGEN VERMOGEN

De door de Vennootschap uitgegeven eigenvermogensinstrumenten worden geboekt tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, onder aftrek van de uitgiftekosten.

Dividenden worden pas geboekt nadat ze werden goedgekeurd door de Algemene aandeelhoudersvergadering.

L. VOORZIENINGEN

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

- Ascencio CVA of een van haar dochtervennootschappen een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van kasmiddelen vereist zal zijn om die verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

De voorziening wordt bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen een markt-rente die in voorkomend geval het specifieke risico van de verplichting weergeeft.

M. HANDELSCHULDEN

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op balansdatum.

N. RENTEDRAGENDE LENINGEN

Rentedragende leningen worden gewaardeerd tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, na aftrek van de direct toerekenbare kosten. Daarna worden ze opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de kostprijs en de aflossingswaarde in de resultatenrekening wordt opgenomen over de duur van de lening volgens de effectieve rentevoetmethode.

O. OPBRENGSTEN

De opbrengsten omvatten de brutohuuropbrengsten en de opbrengsten uit dienstverlening en gebouwenbe-heer, en worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de ontvangen vergoeding. De aan klanten verleende huurkortingen en de huurvoordelen (incentives) worden verwerkt in mindering op de huuropbrengsten over de duur van de huurovereenkomst (die te verstaan is als de periode tussen de datum van inwerkingtreding en de eerste opzeggingsdatum van de overeenkomst).

P. KOSTEN

De kosten van betaalde diensten, met inbegrip van de voor rekening van huurders gedragen kosten, zijn begre-pen in de directe huurlasten. De terugvordering van deze kosten bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

Q. AAN VASTGOEDMAKELAARS BETAALDE COMMISSIES EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De commissies met betrekking tot de verhuur van onroerende goederen worden verwerkt als lopende uitgaven van het boekjaar.

De betaalde commissies in het kader van de verwerving van onroerende goederen, de registratierechten, de notariskosten en de andere bijkomende kosten worden gelijkgesteld met transactiekosten en opgenomen in de verwervingskosten van het verworven onroerend goed.

R. BELASTINGEN

De belasting op het resultaat van het boekjaar is inclusief de winstbelasting over de verslagperiode en de uit-gestelde belasting. Ze worden in de resultatenrekening opgenomen met uitzondering van het gedeelte van de direct in het eigen vermogen opgenomen elementen, in hetwelk geval ze ook in het eigen vermogen worden opgenomen. Winstbelastingen over de verslagperiode zijn te verstaan als de geraamde belastingen die ver-schuldigd zijn op de belastbare inkomsten van het afgelopen boekjaar, berekend tegen het op de balansdatum van kracht zijnde belastingtarief, alsook elke aanpassing van belastingsschulden uit de voorgaande boekjaren.

De exit-taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie met een onderneming die niet hetzelfde fiscale sta-tuut als de Vennootschap heeft.

— TOELICHTING 2 BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZE-KERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN

De vastgoedbeleggingen, die vrijwel het volledige vermogen van Ascencio vormen, worden geraamd tegen hun reële waarde zoals bepaald door een onafhankelijke deskundige (zie Toelichting 6).

De reële waarde van de renteswaps is het geraamde bedrag van de door Ascencio te ontvangen of te betalen vergoeding om haar posities op de balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op die datum gel-dende contantkoers (spot rate) en termijnkoers (forward rate), de waarde van de optie en de solvabiliteit van de tegenpartijen. De reële waarde van de renteaftdekkingsinstrumenten wordt op elke balansdatum berekend door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven (zie toelichting 17).

Eventueel in de rekeningen opgenomen voorzieningen worden geraamd op basis van de ervaring van de Ven-nootschap met de hulp van derden (deskundigen, advocaten) en gelijk welke andere bron die de Vennootschap pertinent acht.

Bij het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening dient de Vennootschap bepaalde significante boek-houdkundige beoordelingen te formuleren bij de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving (zoals het identificeren van bedrijfscombinaties en het berekenen van de uitgestelde belastingen) en bepaalde schattingen uit te voeren. Om deze veronderstellingen te formuleren kan het management zich baseren op zijn ervaring, op de bijstand van derden (met name vastgoeddeskundigen) en op andere als relevant aangemerkte factoren. De feitelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. In voorkomend geval worden deze schattingen op gezette tijden herzien en waar nodig bijgesteld.

Na de opgelegde winkelsluiting als gevolg van de coronacrisis heeft Ascencio aan huurders waarvan de onder-neming zwaar werd getroffen door de crisis huurgelden volledig of gedeeltelijk kwijtgescholden in een tussen verhuurder en huurder gesloten transactie.

Met alle Belgische en Spaanse huurders had Ascencio op 30/09/2020 een akkoord bereikt. In Frankrijk werden overeenkomsten gesloten met een groot aantal huurders. Ascencio heeft op basis van de lopende onderhandelingen met haar huurders op 30/09/2020 de bedragen van de nog kwijt te schelden huurgelden geschat; deze schattingen dienden voor het opstellen van de creditnota's die in de boekhouding werden opgenomen.

Voor zover de voorwaarden van de betrokken huurovereenkomsten niet werden gewijzigd, werden deze (werkelijke of geschatte) kwijtscheldingen van huurgelden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening van de periode; dit is bovendien de enige boekhoudkundige verwerking in overeenstemming met de benadering die de onafhankelijke deskundige heeft gevolgd bij de beoordeling van de reële waarde van de betrokken gebouwen.

— TOELICHTING 3 BEHEER VAN FINANCIËLE RISICO'S

De financiële risico's waaraan de Vennootschap wordt blootgesteld, worden eveneens beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarverslag.

STRUCTUUR VAN DE SCHULD EN SCHULDRATIO

De structuur van de schuld op 30/09/2020 wordt beschreven in Toelichting 16.

De schuldratio van de Vennootschap moet worden gehandhaafd beneden het toegestane maximum voor GVV's (65%), in overeenstemming met artikel 23 van het Koninklijk besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23/04/2018. Daarnaast eist artikel 24 van het Koninklijk besluit van 13/07/2014 dat GVV's een financieel plan richten aan de FSMA van zodra hun geconsolideerde schuldratio uitstijgt boven de 50%.

Op 30 september bedraagt de schuldratio van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk besluit van 13/07/2014, 48,7% op geconsolideerde basis, en 48,1% op statutaire basis.

Na de aan de algemene vergadering van 29/01/2021 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 52,1% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden.

RENTERISICO

Op 30/09/2020 zijn 73,5% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rente, waardoor ze blootgesteld zijn aan de evolutie van de rente. Om het risico van rentestijgingen af te dekken, voert Ascencio een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minimum 70% van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van meerdere jaren.

De financiële instrumenten ter afdekking van het renterisico van Ascencio worden beschreven in Toelichting 17.

Op basis van de totale financiële schuldenlast op 30/09/2020 zonder IFRS 16 (hetzij 329,0 miljoen EUR) en de aangegane afdekkingsinstrumenten op die datum, wordt een deel van de schuld gelijk aan 267,5 miljoen EUR (dat is 81,3% van de totale schuldenlast) gefinancierd tegen een vaste rentevoet (klassieke vaste rente of vast door het gebruik van de IRS). Het resterende deel van de schuldenlast 61,5 miljoen EUR, wordt gefinancierd tegen een variabele rentevoet. Vanaf 30/09/2020 is er geen lopende CAP-optie.

Om te genieten van de lage renteniveaus heeft Ascencio sinds oktober 2015 afdekkingsovereenkomsten onder de vorm van IRS en CAP afgesloten voor verschillende periodes die gaan tot in 2029. Het detail van de afgesloten contracten staat beschreven in Toelichting 17.

Op basis van de aangegane afdekkingsinstrumenten (IRS en CAP), van de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30/09/2020, zou een stijging van de rentevoeten met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,61 miljoen EUR.

Op 30/09/2020 bedraagt de afdekkingsratio¹ van de Groep 81,3% en op basis van de financiële schuldenlast op 30/09/2020 is hoger dan 70% tot juni 2025.

De aangegane afdekkingsinstrumenten voldoen niet aan de criteria voor administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) in de zin van IFRS 9, de positieve of negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten wordt bijgevolg verwerkt in de resultatenrekening.

Tijdens het boekjaar 2019/2020, heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een positieve variatie van 0,32 miljoen EUR van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30/09/2020 hebben deze contracten een negatieve waarde van -12,48 miljoen EUR, zijnde het bedrag dat de Vennootschap zou moeten betalen indien zij zou beslissen deze contracten te beëindigen.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) lasten ten belope van 3,71 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

De gemiddelde kost van de schuldenlast van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die door de banken en op de financiële markten worden geëist. Deze financieringsmarges evolueren in functie van de globale economische toestand, maar ook van de regelgeving voor de banksector. Dit risico op een toename van de gemiddelde kosten van schulden (doordat de banken hogere marges toepassen) doen zich in het bijzonder voor wanneer kredieten worden verlengd of nieuwe kredietlijnen worden opgezet.

De verhoging van de kredietmarges zou tot hogere financiële kosten leiden.

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de vervaldagen van haar financieringen in de tijd en diversificeert ze haar financieringsbronnen.

LIQUIDITEITSRISICO

Ascencio is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico verbonden met de vernieuwing van haar financieringen op de vervaldag of dat verband houdt met nodige bijkomende financiering om haar verbintenissen na te komen. De Vennootschap zou ook aan dit risico kunnen worden blootgesteld in het kader van de opzegging van haar kredietovereenkomsten.

In een dergelijke situatie zou de Vennootschap misschien nieuwe financieringen moeten aangaan tegen een hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

Om dit risico te beperken diversifieert Ascencio haar financieringsbronnen. Voor haar financieringen maakt de vennootschap op dit moment gebruik van bankkredieten, waarvoor ze beroep doet op een tiental Belgische en Franse banken die samen een gediversifieerde pool vormen, en tevens van thesauriebewijzen:

- Op 30/09/2020 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 338,5 miljoen EUR bij vier Belgische financiële instellingen en drie Franse banken. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussende 2022 en 2027. Op 30/09/2020 kan Ascencio op deze kredietlijnen nog 75,9 miljoen EUR opnemen.
- Ascencio beschikt bij Franse banken over investeringskredieten voor bepaalde activa die zij bezit in Frankrijk en is leasingovereenkomsten aangegaan voor bepaalde Belgische gebouwen.
- Om de kostprijs van haar kredieten te beperken heeft Ascencio een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 100,00 miljoen EUR. Op 30/09/2020 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 41,00 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en 20,0 miljoen EUR voor lange termijn emissies (medium term notes). Om het risico in te dekken dat uitstaande thesauriebewijzen (op korte termijn) niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een opneembaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen.

Op 30/09/2020 bedroegen de financiële schulden (zonder IFRS 16) in totaal 329,0 miljoen EUR. Het schema van de vervaldagen voor de hoofdsommen van deze financiële schulden ziet er als volgt uit:

- 2020/2021: 42,38 miljoen EUR
- 2021/2022: 33,18 miljoen EUR
- 2022/2023: 60,54 miljoen EUR
- 2023/2024: 25,88 miljoen EUR
- 2024/2025: 85,56 miljoen EUR
- 2025/2026: 58,08 miljoen EUR
- >2025/2026: 23,40 miljoen EUR

RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE TEGENPARTIJEN

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of het afsluiten van een afdekkingsinstrument houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. De vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de aangegane financieringen of over de kasstromen waarop ze recht heeft in het kader van afdekkingsinstrumenten.

Om dit risico te beperken waakt Ascencio over de diversifiëring van haar bankrelaties. Op 30/09/2020 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- Op 30/09/2020 zijn de bancaire tegenpartijen wat de financieringen betreft, in alfabetische volgorde: Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Nord Europe, CBC, CIC, Crédit Agricole, ING en Société Générale.
- Op 30/09/2020 zijn de bancaire tegenpartijen wat de afdekkingsinstrumenten betreft, in alfabetische volgorde, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC, ING en Natixis.

RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE DEZE KREDIETOVEREENKOMSTEN INHOUDEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze overeenkomsten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenanten). Deze verbintenissen komen overeen met gebruiken op de markt voor dergelijke kredieten.

Bovendien is de vennootschap blootgesteld aan het risico haar kredietlijnen vervroegd te moeten terugbetalen in geval van een wijziging van de controlemeerderheid, wanneer ze niet aan haar verplichtingen voldoet of bij niet-naleving van de voorwaarden zoals voorzien in deze overeenkomsten. Een situatie waarin een overeenkomst niet wordt nageleefd kan leiden tot een situatie waarin geen enkele overeenkomst meer wordt nageleefd (cross-defaultclausules). Hoewel de vennootschap, op basis van de informatie waarover zij beschikt en de prognoses die redelijkerwijs op deze basis kunnen worden gemaakt, nog niet op de hoogte is van factoren die haar in staat zouden stellen te besluiten dat een of meer van deze verbintenissen in de nabije toekomst mogelijk niet zullen worden nagekomen, kan het risico van niet-naleving niet worden uitgesloten. Daarnaast heeft de Vennootschap geen controle over de naleving van bepaalde verbintenissen die kunnen leiden tot vervroegde opzegging van kredietovereenkomsten, zoals in geval van een controlewijziging.

Om dit risico te beperken onderhandelt Ascencio met haar tegenpartijen niveaus voor deze covenanten die verenigbaar zijn met haar geraamde vooruitzichten en volgt ze geregeld de evolutie van de niveaus van deze covenanten op.

Daarnaast wordt in bepaalde financieringscontracten ook een boete bepaald die moet worden betaald bij vervroegde opzegging.

Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de vennootschap andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijk hogere kostprijs.

WISSELKOERSRISICO

Ascencio realiseert haar volledige omzet binnen de eurozone, en ook alle kosten worden binnen de eurozone gedragen. Alle financieringen worden verstrekt in euro. Ascencio is dus niet blootgesteld aan een wisselkoersrisico.

— TOELICHTING 4 GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Ascencio is gespecialiseerd in investeringen in winkel- of handelsruimten die overwegend aan de stadsrand liggen.

Ascencio is actief in België, in Frankrijk en in Spanje.

Op 30/09/2020 vertegenwoordigen de handelspanden 99,4% van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat een pand met kantoren en opslagruimtes (6.899 m²) en 2 appartementen.

Op 30/09/2020 vertegenwoordigen de panden in België 53,3% van de reële waarde van het vermogen, de gebouwen in Frankrijk 42,4% en deze in Spanje 4,3%.

In toepassing van IFRS 8 werd de volgende operationele segmentatie vastgelegd:

- België: gebouwen in België;
- Frankrijk: gebouwen in Frankrijk;
- Spanje: gebouwen in Spanje.

Deze segmentatie is in lijn met de organisatie van de Groep en de interne reporting van de Vennootschap aan de algemene directie (zie ook onderdeel Verklaring inzake deugdelijk bestuur, het management). De grondslagen voor financiële verslaggeving in Toelichting 1 worden toegepast voor de interne verslaggeving en zodoende ook voor de hieronder gepresenteerde gesegmenteerde verslaggeving.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten.

Alle activa in Frankrijk en Spanje betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

Op 30/09/2020 vertegenwoordigen drie huurders tegen 8 en 10% van de totale huurinkomsten:

- Casino: 9,9%
- Mestdagh Groep: 9,2%
- Grand Frais: 8,7%

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
I	Huurinkomsten	25.567	25.435	17.033	14.224	1.955	1.926	0	0	44.555	41.585
III	Met verhuur verbonden kosten	-952	-80	-1.096	-145	-176	0	0	0	-2.224	-225
NETTO HUURRESULTAAT		24.615	25.355	15.937	14.079	1.779	1.926	0	0	42.331	41.359
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.661	3.579	2.978	2.473	197	188	0	0	6.835	6.239
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.861	-3.726	-2.966	-2.505	-200	-188	0	0	-7.027	-6.420
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	16	0	0	3	3	0	0	8	18
VASTGOEDRESULTAAT		24.420	25.223	15.949	14.046	1.779	1.928	0	0	42.148	41.198
IX	Technische kosten	-422	-1.080	-39	-85	-36	0	0	0	-497	-1.164
X	Commerciële kosten	-162	-75	-20	-28	0	0	0	0	-182	-103
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-280	-336	-47	-17	0	0	0	0	-327	-354
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.111	-1.100	-455	-332	0	0	0	0	-1.566	-1.432

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
XIII	Andere vastgoedkosten	47	-352	-187	-179	0	0	0	0	-140	-531
VASTGOEDKOSTEN		-1.927	-2.944	-748	-641	-36	0	0	0	-2.711	-3.585
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		22.493	22.280	15.201	13.405	1.743	1.928	0	0	39.436	37.613
XIV	Algemene kosten	0	0	0	0	0	0	-3.881	-3.807	-3.881	-3.807
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	101	10	-1	-14	-27	0	0	-4	73
OPERATIONEEL RESULTAAT VOÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		22.493	22.381	15.211	13.404	1.729	1.901	-3.881	-3.807	35.551	33.879
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	1.096	0	-133	0	0	0	0	-41	963
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.146	-2.715	-8.148	2.883	-3.225	-568	0	0	-20.520	-399
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		13.305	20.762	7.062	16.154	-1.496	1.333	-3.881	-3.807	14.990	34.443
XX	Financiële inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XXI	Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-5.308	-4.376	-5.308	-4.376
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-334	-388	-334	-388
XXIII	Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	316	-8.570	316	-8.570
FINANCIEEL RESULTAAT		0	0	0	0	0	0	-5.326	-13.333	-5.326	-13.333
RESULTAAT VOÓR BELASTINGEN		13.305	20.762	7.062	16.154	-1.496	1.333	-9.207	-17.140	9.663	21.109
XXV	Vennootschapsbelasting	-2	-7	-140	-411	-275	-312	0	0	-418	-730
XXVI	Exit-taks	0	969	0	0	0	0	0	0	0	969
BELASTINGEN		-2	962	-140	-411	-275	-312	0	0	-418	239
NETTO RESULTAAT		13.303	21.724	6.922	15.743	-1.771	1.022	-9.207	-17.140	9.246	21.348

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Immateriële vaste activa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen		375.479	375.664	292.635	214.480	29.525	32.750	0	0	697.639	622.894
Andere materiële vaste activa		1.034	1.264	0	0	0	0	0	0	1.034	1.264
Andere vaste activa		67	68	9	9	396	396	0	0	471	472
Vlottende activa		4.804	5.110	9.359	5.552	408	514	0	0	14.571	11.176
TOTAAL ACTIVA		381.385	382.107	302.003	220.041	30.328	33.659	0	0	713.716	635.806

— TOELICHTING 5 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	0
Overgeboekt van de materiële vaste activa	0	0
Verwervingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	0

— TOELICHTING 6 VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	690.066	622.894
Projectontwikkelingen	415	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
IFRS 16 - gebruiksrecht van de terreinen	7.159	0
Overige	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	697.639	622.894

A. VOOR VERHUUR BESCHIKBARE VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	622.894	619.029
Verwervingen	87.760	10.427
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten	0	-5.316
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-847
Variaties in de reële waarde	-20.589	-399
STAND ULTIMO BOEKJAAR	690.066	622.894

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die beschikbaar zijn voor verhuur is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

Investerings tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar 2019/2020 heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 88,1 miljoen EUR.

Dat betreft voornamelijk om de verwerving op 06/03/2020 van 5 Casino-supermarkten in het zuidoosten van Frankrijk (Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret en Mouans-Sartoux).

Ook heeft Ascencio voor Aldi een nieuwe winkelruimte met een oppervlakte van 2.139 m² gebouwd op haar site te Hannut (België) en de Grand Frais-site te Nîmes (Frankrijk) uitgebreid.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

In het huidige boekjaar 2019/2020 waren er geen desinvesteringen.

Waardeveranderingen:

De waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen is globaal gedaald met 20,5 miljoen EUR:

- Bij ongewijzigde samenstelling daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 2,38% (-14,8 miljoen EUR) ten opzichte van 30/09/2019. Deze daling is vooral het gevolg van de bijzondere waardevermindering van enkele sites met niet-voedingswinkels in herpositionering.
- Overigens zorgde de opname van de reële waarde van de 5 Casino-supermarkten die in maart werden verworven, voor een verschil van 5,7 miljoen EUR ten opzichte van de aankoopprijs vrij op naam, zijnde hoofdzakelijk de kosten verbonden aan de registratie [de Franse 'droits de mutation'].

Leasingpanden:

Op 30/09/2020 bezit Ascencio 1 gebouw waarvoor op het einde van het leasingcontract een afkoopsom moet worden betaald teneinde de volle eigendom van de gebouwen te verwerven. Deze afkoopsom bedraagt in totaal 200.000 EUR en wordt opgenomen bij de passiva in de jaarrekening afgesloten op 30/09/2020.

B. PROJECTONTWIKKELINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	0
Investerings	346	0
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	70	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	415	0

Ontwikkelingsprojecten (lopende of nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten) zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de bezettingsgraad.

Op 30/09/2020, is er een projectontwikkeling. Het betreft de bouw van een commercieel oppervlak van 1.504 m² voor Maisons du Monde op de retail park in Chalon-sur-Saône (Frankrijk).

WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

Het beleggingsvastgoed en projectontwikkelingen werd op 30/09/2020 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, met een aftrek voor mutatiekosten (zie Toelichting 1.G).

Alle vastgoedbeleggingen werden van bij de eerste toepassing van IFRS 13 beschouwd als zijnde van niveau 3 op de schaal voor het bepalen van de reële waarde onder IFRS 13. Deze schaal kent 3 niveaus:

- Niveau 1: op actieve markten genoteerde prijzen
- Niveau 2: observeerbare gegevens anders dan de genoteerde prijzen in het niveau 1
- Niveau 3: niet-waarneembare gegevens

Tijdens het boekjaar 201/2020 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

GEHANTEERDE WAARDERINGSMETHODES

De onafhankelijke deskundigen van Ascencio hanteren twee waarderingsmethodes voor het bepalen van de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille: de 'Term and Reversion'-methode en de 'Hardcore'-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m².

Bij de “Term and Reversion”-methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en vervolgens wordt de geschatte huurwaarde levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de “Hardcore”-methode wordt de geschatte huurwaarde levenslang gekapitaliseerd, alvorens over te gaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurdering enz.

Het rendement voor de beide methodes komt overeen met het rendement dat de investeerders voor soortgelijk vastgoed verwachten. Het is een afspiegeling van de intrinsieke risico's van het onroerend goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Om dit rendement te bepalen, zijn de deskundigen uitgegaan van de transacties die het best te vergelijkbaar zijn alsook van transacties die momenteel aan de gang zijn in hun investeringsafdeling.

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het vastgoed, worden correcties toegepast (grote renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

Als gevolg van de coronacrisis en de impact ervan op de activiteiten in vele sectoren waaronder de non-foodhandel, en bij gebrek aan voldoende relevante bewijzen uit de markt om beoordelingen op te baseren, werd de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen per 30/09/2020 echter uitgevoerd door de deskundigen op basis van een 'Materiëleonzekerheidsclausule', in overeenstemming met de VPS 3- en VGPA 10-normen uit het Red

Book Global van het RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Activa in de foodsector zijn niet betroffen door deze materiële onzekerheidsclausule.

KWANTITATIEVE INFORMATIE BETREFFENDE DE WAARDERING TEGEN REËLE WAARDE OP BASIS VAN “NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS”

De voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn gehaald uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2020 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	368.321	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	41 €/m²	181 €/m²	95 €/m²
			Disconteringsvoet	5,00%	8,52%	6,48%
Frankrijk	292.635	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	67 €/m²	271 €/m²	151 €/m²
			Disconteringsvoet	4,60%	8,20%	6,04%
Spanje	29.525	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	85 €/m²	202 €/m²	162 €/m²
			Disconteringsvoet	6,14%	7,19%	6,43%
TOTAAL	690.481					

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2019 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	375.664	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	46 €/m²	175 €/m²	96 €/m²
			Disconteringsvoet	5,00%	8,57%	6,46%
Frankrijk	214.480	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	65 €/m²	304 €/m²	137 €/m²
			Disconteringsvoet	5,48%	7,30%	6,16%
Spanje	32.750	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	98 €/m²	216 €/m²	173 €/m²
			Disconteringsvoet	5,76%	6,66%	6,00%
TOTAAL	622.894					

De geschatte huurwaarde (ERV) van een pand wordt bepaald door meerdere factoren en hoofzakelijk door de ligging (grote steden, provinciesteden), door de kwaliteit van het vastgoed, door de aard van de ruimte (verkoopruimte, opslagruimte) en door de te verhuren oppervlakte. Deze factoren zijn de uitleg voor de verschillen tussen de minimale en de maximale GHW.

De resterende looptijd van de huurovereenkomsten en de verhuurbare oppervlaktes kunt u vinden in het beheersverslag - vastgoedverslag hiervoor.

GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS

- Een stijging met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 23.057 KEUR.
- Een daling met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 23.980 KEUR.
- Een stijging van de kapitalisatierentevoet met 0,5% zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 49.446 KEUR.
- Een daling van kapitalisatierentevoet met 0,5% zou leiden tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 58.118 KEUR.

Er bestaan daarnaast onderlinge verbanden tussen de niet-waarneembare gegevens omdat deze deels worden bepaald door marktomstandigheden. Er werd bij de voornoemde toetsing van de gevoeligheid echter geen rekening gehouden met deze correlatie. De toets voorziet in variaties die los staan van een stijging of daling van deze twee parameters.

WAARDERINGSPROCEDURE

Het proces voor de waardering van de gebouwen vindt plaats op kwartaalbasis en gebeurt als volgt:

- Op het eind van het kwartaal stuurt de vennootschap gedetailleerde informatie betreft de verhuringen van het vastgoed in portefeuille (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur en vervaldagen van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.). Deze informatie is afkomstig uit het systeem voor gebouwenbeheer. Daarnaast worden ook de huurcontracten voor nieuwe verworven gebouwen en de aanhangsels bij bestaande contracten aan de experts overgemaakt.
- Vervolgens nemen de deskundigen deze informatie op in hun waarderingsmodel. Op basis van hun marktervaring behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun model gebruiken, vooral inzake geschatte huurwaarde (ERV), kapitalisatierentevoet en hypothesen betreffende de huurleegstand.
- Vervolgens delen de deskundigen de individuele waarderingen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit hun model blijken.
- De vastgoeddirectie en de financiële afdeling controleren deze waarderingen opdat de vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijkse herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden van de portefeuille worden onderworpen aan de controles door het auditcomité alvorens de raad van bestuur de financiële staten afsluit.

GEBRUIK VAN DE GEBOUWEN

De Vennootschap beschouwt dat het huidige gebruik van het vastgoedsbeleggingen dat tegen reële waarde in de balans werd opgenomen optimaal is, rekening houdend met hun technische eigenschappen en de mogelijkheden van de huurmarkt.

C. GEBRUIKSRECHTEN VAN TERREINEN

IFRS-norm 16 is met ingang van 01/10/2019 van toepassing. Daardoor worden de gebruiksrechten van terreinen waarvan de Vennootschap geniet in het kader van huurovereenkomsten van meer dan één jaar opgenomen op het actief van de balans.

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	0
Erkenning van het gebruiksrecht op 01/10/2019	7.285	0
Afschrijvingen	-126	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	7.159	0

— TOELICHTING 7 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		Overige		Totaal	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	1.101	1.096	164	72	1.264	1.168
Verwervingen	0	0	21	155	21	155
Overdrachten	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-79	-63	-79	-63
Waardeverandering	-172	5	0	0	-172	5
STAND ULTIMO BOEKJAAR	928	1.101	106	164	1.034	1.264

De rubriek “Materiële vaste activa voor eigen gebruik” vertegenwoordigt het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean Mermoz te Gosselies (België) dat als hoofdzetel wordt gebruikt door de vennootschap, voor een bedrag van 928 KEUR. Dit gedeelte van het pand werd met - 172 KEUR geherwaardeerd om de boekwaarde te laten overeenstemmen met de reële waarde op 30/09/2020. De fair value van het gedeelte dat Ascencio gebruikt werd bepaald op basis van de fair value die de deskundige heet vastgelegd voor het gedeelte dat niet door Ascencio bezet wordt maar door een derde partij.

Geen enkel van deze activa is verpand.

— TOELICHTING 8 FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0	1
Leningen en vorderingen	0	0
Overige	471	472
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	471	472
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	0

De rubriek “Activa aan reële waarde via resultaat” geeft de waardering weer van de derivaten tegen reële waarde, in overeenstemming met IFRS 9 - “Financiële instrumenten” met een positieve waarde. In het tegenovergestelde geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek op het verplichting (zie Toelichting 18).

— TOELICHTING 9 ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	847	0
Investerings	0	0
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	847
Overdrachten	-847	0
Variaties in de reële waarde	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	847

Op 30/09/2019, het account "Activa bestemd voor verkoop" betreft de site van Gosselies (België) die wordt gebruikt door een Carrefour Market (Mestdagh Group) waarvoor op 25/09/2019 een verkoopovereenkomst is getekend. De verkoopakte werd ondertekend op 23/12/2019.

— TOELICHTING 10 CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2020		30/09/2019		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
VASTE ACTIVA	471	471	472	472		
Gestorte borgtochten	471	471	472	472	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS-CAP)	0	0	1	1	C	2
VLOTTENDE ACTIVA	13.623	12.150	9.769	8.756		
Handelsvorderingen	7.441	7.441	4.107	4.107	A	2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.473	0	1.013	0	A	2
Kas en kasequivalenten	4.710	4.710	4.650	4.650	A	2
TOTAAL	14.095	12.622	10.241	9.229		

(000 EUR)	30/09/2020		30/09/2019		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Juste valeur	Boekwaarde	Reële waarde		
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	308.394	309.867	180.430	182.349		
Bankschulden	266.649	268.122	165.742	167.660	A	2
Andere langlopende financiële schulden	20.000	20.000	0	0	A	2
IFRS 16 langlopende financiële schulden	7.089	7.089	0	0	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	12.483	12.483	12.800	12.800	C	2
Ontvangen garanties	2.173	2.173	1.889	1.889	A	2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	51.922	51.922	89.775	89.775		
Bankschulden	1.378	1.378	31.430	31.430	A	2
IFRS 16 kortlopende financiële schulden	116	116	0	0	A	2
Andere kortlopende financiële schulden	41.000	41.000	50.000	50.000	A	2
Handelsschulden	6.448	6.448	5.986	5.986	A	2
Andere kortlopende schulden	2.980	2.980	2.359	2.359	A	2
TOTAAL	360.316	361.789	270.206	272.124		

De categorieën waarvan sprake volgen de classificatie zoals voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financieel actief of passief (inclusief debiteuren en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Actief of passief aangewezen aan reële waarde via het nettoresultaat;
- categorie C: Actief of passief verplicht gemeten aan reële waarde via het nettoresultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten kan worden voorgesteld in 3 niveaus (1-3) die elk overeenstemmen met het niveau van waarneembaarheid van de reële waarde:

- De waarderingen van niveau 1 zijn de reële waarden die worden bepaald volgens (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en passiva;
- De waarderingen van niveau 2 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1 die waarneembaar zijn voor het betreffende financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. gegevens afgeleid uit prijzen);
- De waarderingen van niveau 3 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van waarderingsmethoden die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens (niet-waarneembare gegevens).

Er vond tijdens het boekjaar geen niveauwijziging plaats.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de volgende methodes:

- Voor de financiële instrumenten op korte termijn, zoals handelsvorderingen en handelsschulden, wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kostprijs;
- Voor de leningen met een variabele rente wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kostprijs;
- Voor de leningen met een vaste rente komt de reële waarde overeen met de contante waarde van kapitaal- en rentestromen (op basis van de IRS-rente voor de resterende looptijd van de lening en de marge die van toepassing is op de laatste bankkredieten die Ascencio is aangegaan);
- Voor de derivaten wordt de reële waarde bepaald door een actualisering van de toekomstige stromen die worden geraamd op basis van rentecurves.

— TOELICHTING 11 KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(000 EUR)	Meer dan 90 d	30 tot 90 d	0 tot 30 d	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	1.056	153	5.823	7.033
Dubieuze klanten	1.316	0	0	1.316
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-908	0	0	-908
STAND PER 30/09/2020	1.465	153	5.823	7.441
Niet-dubieuze vorderingen	162	46	3.790	3.998
Dubieuze klanten	440	0	0	440
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-332	0	0	-332
STAND PER 30/09/2019	271	46	3.790	4.107

De boekwaarde van de handelsvorderingen zal naar verwachting binnen de twaalf maanden worden gerealiseerd. Deze boekwaarde is een benadering van de reële waarde van de niet-rentedragende activa.

Op 30/09/2020 bedragen de niet-dubieuze vorderingen op meer dan 90 dagen 1.056.000 EUR. In dit bedrag zijn de nog op te stellen creditnota's voor de kwijtschelding van huurgelden inbegrepen ten gevolge van de sluiting van niet-essentiële winkels in het voorjaar van 2020, die op basis van de nog lopende besprekingen met bepaalde huurders op 30/09/2020 worden geraamd op 562.000 EUR. Bovendien zijn er sedertdien voor de niet-dubieuze vorderingen op 30/09/2020 betalingen verricht voor een bedrag van 442.000 EUR.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is bepekt als gevolg van het gediversifieerde klantenbestand en van de door de huurders gestelde waarborgen om hun engagementen te dekken. De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

Op 30/09/2020 bedroegen de dubieuze vorderingen 1.316 KEUR (tegenover 440 KEUR op 30/09/2019). De toename van de rubriek dubieuze vorderingen per 30/09/2020 is het gevolg van het faillissement van verschillende winkelketens in 2020 (voornamelijk Orchestra, Brantano en Wibra), evenals van de moeilijkheden van andere winkelbedrijven die momenteel geherstructureerd worden.

Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 908 KEUR (tegenover 332 KEUR op 30/09/2019). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30/09/2020 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de dubieuze vorderingen waarop geen waardeverminderingen worden geboekt (408 KEUR) is ofwel gegarandeerd door huurwaarborgen afgegeven door de huurders, of komt overeen met het bedrag van de Franse btw die enkel verschuldigd is wanneer de vordering effectief betaald wordt. Uit historische gegevens blijkt dat de boekhoudkundige verwerking van dubieuze vorderingen, zoals bedoeld in IFRS 9, geen materiële invloed heeft op de jaarrekening.

Het risico verbonden aan handelsvorderingen (insolventierisico van de huurders) wordt beschreven in het hoofdstuk 'Klanten - Insolventierisico van de huurders' in dit jaarverslag.

De spreiding naar huurders (op basis van de geïnde huurgelden) staat in het hoofdstuk “Vastgoedverslag” van dit jaarverslag.

De waardeverminderingen evolueerden als volgt:

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	332	195
Dotaties	674	235
Aanwendungen	-14	-89
Terugnemingen	-90	-9
BTW terug te vorderen op dubieuze vorderingen	7	0
Overname dochterondernemingen	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	908	332

— TOELICHTING 12 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Belastingen	543	228
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Overige	1.473	1.013
TOTAAL	2.016	1.241

De rubriek “Belastingen” bevat de bedragen van de terug te vorderen btw.

De rubriek “Overige” betreft de van gebouwenbeheerders opgevraagde voorschotten, die overeenstemmen met de kostendekkingssommen die door de Franse beheerders worden vastgelegd en aan de huurders worden gefactureerd.

— TOELICHTING 13 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	177	99
Overige	227	232
TOTAAL	404	332

— TOELICHTING 14 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Geplaatst kapitaal	39.576	39.576
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
TOTAAL	38.659	38.659

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 30/09/2020 39.576 KEUR en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 256.252 KEUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30/09/2020 bedragen respectievelijk 38.659 KEUR en 253.353 KEUR na aftrek van de kapitaalverhogingskosten (bij oprichting van de Vennootschap en naar aanleiding van latere kapitaalsverhogingen).

De evolutie van het aantal effecten sinds de oprichting van de Vennootschap kan als volgt worden samengevat:

Aantal aandelen bij oprichting van de Vennootschap	2.500
Splitsing door vier van het aandeel op 23 oktober 2006	10.000
Aandelen uitgegeven ter gelegenheid van de samenstelling van het vermogen van de vennootschap in 2006	2.968.125
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 3 november 2010	1.192.250
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 17 december 2012	53.186
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 31 maart 2014	1.811.169
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 26 februari 2015	145.538
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 26 februari 2016	181.918
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 19 december 2016	132.908
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 27 februari 2018	98.391
AANTAL AANDELEN OP 30/09/2020	6.595.985

De statutaire zaakvoerder verklaart dat er geen ander stemrecht verbonden is aan de aandelen van de Vennootschap.

— TOELICHTING 15 VOORZIENINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Pensioenen	0	0
Overige	0	0
TOTAAL	0	0

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	21
Dotaties	0	0
Aanwendungen	0	-21
Terugnemingen	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	0

— TOELICHTING 16 KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Langlopende financiële schulden	293.738	165.742
a. Kredietinstellingen	266.359	165.317
b. Financiële leasing	290	424
c. Andere - Medium Term Note	20.000	0
c. Andere - Financiële schulden IFRS 16	7.089	0
Kortlopende financiële schulden	42.494	81.430
a. Kredietinstellingen	1.258	31.310
b. Financiële leasing	120	120
c. Andere - Thesauriebewijzen	41.000	50.000
c. Andere - Financiële schulden IFRS 16	116	0
TOTAAL	336.232	247.172

De financiële schulden per 30/09/2020 bedragen 336.232 KEUR. Het betreft zes soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 262.600 KEUR
- financiële leasingschulden: 410 KEUR
- investeringskredieten: 5.017 KEUR
- thesauriebewijzen: 41.000 KEUR
- Medium Term Notes: 20.000 KEUR
- financiële schulden IFRS 16: 7.205 KEUR

De stijging van de financiële schulden op 30/09/2020 (+89 miljoen EUR ten opzichte van 30/09/2019) is voornamelijk het gevolg van de schuldfinanciering voor de verwerving van de 5 Franse Casino-supermarkten in maart 2020. In het kader van deze verwerving

- werden nieuwe bankkredieten aangegaan voor een bedrag van 73 miljoen EUR, zowel bij traditionele bankpartners als door nieuwe Franse kredietlijnen.
- In januari 2020 heeft Ascencio het plafond van haar thesauriebewijzenprogramma opgetrokken van 50 tot 100 miljoen EUR met het oog op de verhoging van haar uitgiftes op korte termijn (looptijd van minder dan of van een jaar) en om een omloop op lange termijn (meer dan een jaar) te kunnen ontwikkelen. Op 5 maart werd bij een institutionele belegger een eerste tranche met een looptijd van 4 jaar geplaatst.

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30/09/2020 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 338,5 miljoen EUR bij zeven financiële instellingen (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Caisse d'Epargne Nord Europe en Société Générale). Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussens 2020 en 2027.

Op 30/09/2020 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 75,9 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op 30/09/2020 beschikt Ascencio over 5 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tussens 2019 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Thesauriebewijzen en Medium Term Notes:

Om de gemiddelde kostprijs van haar schuldenlast te beperken heeft Ascencio een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 100 miljoen EUR. Op 30/09/2020 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 41 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en 20,0 miljoen EUR voor lange termijn emissies (medium term notes). Om het risico in te dekken dat uitstaande thesauriebewijzen (op korte termijn) niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een opneembaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen (op minder dan één jaar).

Schulden met vaste rente - Schulden met variabele rente

De financiële schulden (zonder IFRS 16) per 30/09/2020 bestaan uit:

- 241.998 KEUR schulden met variabele rente (zonder rekening te houden met de IRS (*Interest Rate Swap*)).
- 87.029 KEUR schulden met vaste rente.

De boekwaarde van de financiële schulden met variabele rente is een benadering van hun reële waarde. Op basis van de financieringsvoorwaarden van Ascencio en van de marktrente per 30/09/2020 wordt de reële waarde van de financiële schulden aan vaste rente geschat op 58.502 KEUR. Deze raming wordt ter informatie vermeld.

De boekwaarde van de schulden met vaste rente komt overeen met hun geamortiseerde kostprijs.

Gemiddelde kostprijs van de financiële schulden

Tijdens het boekjaar 2019/2020 is de gemiddelde kost van de schuldenlast¹ (inclusief marges, de bereidstel-
lingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening) bedraagt:

- 1,84% na impact van de renteaftdekkingsinstrumenten (inclusief rentelasten betaald in het kader van de IRS).
- 1,12% vóór impact van de renteaftdekkingsinstrumenten (vóór rentelasten betaald in het kader van de IRS).

Het liquiditeits- en tegenpartijrisico en het risico verbonden met de financieringskost worden beschreven in de
Toelichting 3 - Beheer van financiële risico's.

De vervaldagen voor de terugbetaling van het kapitaal van deze financiële schulden zijn:

(000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2019	190.300	30.000	76.700	83.600
	30/09/2020	262.600	0	182.100	80.500
Financiële leasingschulden	30/09/2019	544	120	424	0
	30/09/2020	410	120	290	0
Investeringskredieten	30/09/2019	6.327	1.310	3.475	1.542
	30/09/2020	5.017	1.258	2.773	986
Thesauriebewijzen	30/09/2019	50.000	50.000	0	0
	30/09/2020	41.000	41.000	0	0
Medium Term Note	30/09/2019	0	0	0	0
	30/09/2020	20.000	0	20.000	0
Financiële schulden IFRS 16	30/09/2019	0	0	0	0
	30/09/2020	7.204	116	462	6.627
TOTAAL	30/09/2019	247.172	81.430	80.600	85.142
	30/09/2020	336.232	42.494	205.625	88.113

De tabel hieronder geeft, louter informatief, de niet-geactualiseerde toekomstige kasstromen weer die verband
houden met de financiële schulden zonder IFRS 16, in kapitaal en in intresten, op basis van de marktrente en
de voorwaarden opgenomen in de kredietovereenkomsten op 30/09/2020.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2019	83.958	87.144	86.152	257.254
Op 30/09/2020	46.482	216.267	94.354	357.104

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

TOELICHTING 17 FINANCIËLE INSTRUMENTEN DERIVATEN

De schulden van de vennootschap bestaan op 30/09/2020 voor 73,5% uit leningen tegen variabele rente. Om
de aan deze financieringsvorm verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteaftdekkings-
beleid opgezet, dat erop gericht is de rente met betrekking tot minimum 70% van haar financiële schulden af
te dekken over een horizon van meerdere jaren.

Op 30/09/2020, was de afdekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 39 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 540.500 KEUR, waarvan
180.500 KEUR op 30/09/2020 effectief gebruikt werden en 360.000 KEUR later effectief zullen zijn.
- 1 CAP-optiecontract met uitgestelde start met een notioneel bedrag van 10.000 KEUR.

Op basis van de financiële schuldenlast op 30/09/2020 en van de renteaftdekkingsinstrumenten die op dezelfde
datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdekkingsratio¹⁺² 81,3%.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangs- datum	Einddatum	Vlottende rente	Referentierente- voet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2020	30/09/2019
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	0	-150
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	0	-150
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-249	-501
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-1.722	-2.591
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	0	-128
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	0	-57
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	0	-170
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	-295	-396
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	-301	-388
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	-304	-391
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	-243	-267
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	-280	-308
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	-268	-336
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	-117	-165
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	3-maands Euribor	-641	-705
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	3-maands Euribor	-827	0
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-209	-209
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	-177	-177
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	-285	-281

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

² Het gaat hierbij niet om de indicator bedoeld in artikel 8 van de GVV-wet.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangs-datum	Einddatum	Vlottende rente	Referentierente-voet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2020	30/09/2019
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	-230	-226
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	-135	-132
IRS	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	-238	-235
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	-126	-123
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	-100	-97
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	-221	-207
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	-104	-99
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	-438	-405
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	-197	-185
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-274	-247
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-273	-245
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	3-maands Euribor	-64	-60
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	-480	-414
IRS	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	-165	-148
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	-760	-649
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	3-maands Euribor	-177	-155
IRS	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68%	3-maands Euribor	-810	-680
IRS	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	3-maands Euribor	-234	-181
IRS	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,34%	3-maands Euribor	-697	-471
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	3-maands Euribor	-288	-195
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-217	-115
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-216	-114
IRS	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	3-maands Euribor	-79	-46
IRS	10.000	31/03/2025	30/09/2029	-0,12%	3-maands Euribor	-13	0
IRS	10.000	30/06/2025	31/12/2029	-0,06%	3-maands Euribor	-29	0
Aangekochte CAP	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	3-maands Euribor	0	1

Deze afdekkingsinstrumenten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd aan het einde van elk kwartaal, zoals berekend door de uitgevende financiële instelling.

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële afdekkingsinstrumenten in haar bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als instrumenten voor handelsdoeleinden (trading instruments) beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De wijziging van hun marktwaarde wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening.

De marktwaarde van de derivaten wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waar die instrumenten werden verworven.

Op 30/09/2020 werd bij het financiële resultaat een opbrengst van 0,32 miljoen EUR (tegenover een opbrengst van 8,57 miljoen EUR per 30/09/2019), geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen hedge accounting in de zin van IFRS 9 wordt toegepast. Dit element van het resultaat heeft geen gevolgen voor de kasstromen van de Vennootschap.

Op de uiteindelijke vervaldatum van elk financieel instrument zal de waarde gelijk zijn aan nul en zullen de variaties in de reële waarde die van het ene tot het andere boekjaar werden vastgesteld, volledig in het resultaat zijn verwerkt.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een verdere daling met 25 basispunten van de langetermijn-rente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 3,71 miljoen EUR.

Het risico verbonden aan de afdekkingsinstrumenten wordt beschreven in de Toelichting 3 - Beheer van financiële risico's.

Deze financiële instrumenten zijn allemaal afgeleide producten (derivaten) van “niveau 2” in de zin van IFRS 13.

De niet-geactualiseerde netto kasstromen van de financiële afdekkingsinstrumenten bedragen op balansdatum:

- Vervallend binnen één jaar: 2.283 KEUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar: 8.261 KEUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar: 3.260 KEUR

— TOELICHTING 18 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	12.483	12.800
Overige	2.173	1.889
TOTAAL	14.656	14.689

— TOELICHTING 19 UITGESTELDE BELASTINGEN

Deze rubriek bevat de uitgestelde belastingen als gevolg van de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa:

- 30/09/2019: 903 KEUR
- 30/09/2020: 832 KEUR

— TOELICHTING 20 HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Leveranciers	5.220	5.087
Huurders	1.228	899
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.980	2.359
TOTAAL	9.428	8.345

De rubriek “Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten” is voornamelijk samengesteld uit

- te betalen btw, hoofdzakelijk voor de verhuur van gebouwen in Frankrijk. In Frankrijk is de verhuur van gebouwen voor handelsdoeleinden immers, in tegenstelling tot in België, onderworpen aan de btw.
- de belasting verschuldigd door het Franse bijkantoor (bronheffing van 5% op het statutaire resultaat, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen).
- de belastingen verschuldigd door de Spaanse dochtervennootschappen die aan de normale tarief van de lokale vennootschapsbelasting onderworpen zijn.
- voorzieningen voor vakantiegeld en eindejaarspremies.

— TOELICHTING 21 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Voraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.320	27
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.118	1.547
Overige	0	0
TOTAAL	3.438	1.574

De rubriek “Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten” heeft voornamelijk betrekking op de remuneratie van de statutaire zaakvoerder, de vergoeding van de bestuurders van de statutaire zaakvoerder en de geprorateerde interesten op financiële schulden.

— TOELICHTING 22 HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Huur	45.034	41.937
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-479	-352
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	44.555	41.585

— TOELICHTING 23 MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	632	235
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-48	-9
Kwijtschelding van de huren COVID 19	1.640	0
TOTAAL	2.224	225

Na de opgelegde winkelsluiting als gevolg van de coronacrisis heeft Ascencio aan huurders waarvan de onderneming zwaar werd getroffen door de crisis huurgelden volledig of gedeeltelijk kwijtgescholden in een tussen verhuurder en huurder gesloten transactie. Met het merendeel van haar Belgische en Spaanse huurders had Ascencio op 30/09/2020 een akkoord bereikt. In Frankrijk werd met 40% van de huurders een overeenkomst gesloten. Ascencio heeft op basis van de lopende onderhandelingen met haar huurders op 30/09/2020 de bedragen van de nog kwijt te schelden huurgelden geschat; deze schattingen dienden voor het opstellen van de creditnota's die in de boekhouding werden opgenomen.

Voor zover de voorwaarden van de betrokken huurovereenkomsten niet werden gewijzigd, werden deze (werkelijke of geschatte) kwijtscheldingen van huurgelden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening van de periode; dit is bovendien de enige boekhoudkundige verwerking in overeenstemming met de benadering die de onafhankelijke deskundige heeft gevolgd bij de beoordeling van de reële waarde van de betrokken gebouwen.

— TOELICHTING 24 RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.457	2.280
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.378	3.960
TOTAAL	6.835	6.239

Voor bepaalde huurders worden de huurlasten op gezette tijden in rekening gebracht in de vorm van voorzieningen. Zodoende worden die huurlasten aan de huurders worden doorberekend voor de vennootschap ze daadwerkelijk op zich neemt. Deze huurlasten worden op jaarbasis geregulariseerd. Daardoor kan een licht verschil bestaan tussen de huurlasten die werkelijk in rekening worden gebracht aan de huurders en die welke de vennootschap daadwerkelijk op zich neemt.

— TOELICHTING 25 HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.437	-2.280
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.590	-4.140
TOTAAL	-7.027	-6.420

— TOELICHTING 26 TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Recurrente technische kosten		
- Herstellingen	-227	-614
- Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
- Verzekeringspremies	0	0
Niet recurrente technische kosten		
- Grote herstellingen	-254	-484
- Schadegevallen	-16	-66
TOTAAL	-497	-1.164

De gemaakte uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt, tenzij ze economische voordelen in zich bergen. Deze uitgaven worden geactiveerd indien ze de verwachte economische voordelen doen toenemen.

— TOELICHTING 27 COMMERCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Makelaarscommissies	-99	-5
Publiciteit en Marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-17	-12
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-65	-86
TOTAAL	-182	-103

— TOELICHTING 28 BEHEERKOSTEN VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Externe beheervergoedingen	-122	-126
Interne beheerkosten van de gebouwen	-1.444	-1.307
TOTAAL	-1.566	-1.432

— TOELICHTING 29 ANDERE VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Verzekeringen	-23	-31
Taksen en belastingen ten laste van de Vennootschap	39	-281
Vastgoedrenting, erfpachtrecht, huurlasten	-31	-220
Afschrijvingen van de gebruiksrechten voor terreinen (IFRS16)	-126	0
Overige	2	1
TOTAAL	-140	-531

— TOELICHTING 30 ALGEMENE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Personeelskosten	-1.112	-1.055
Vergoeding van de statutaire zaakvoerder	-923	-923
Bestuurdersvergoedingen	-222	-183
Werkingskosten	-690	-750
Erelonen	-528	-509
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-326	-323
Afschrijvingen	-79	-64
TOTAAL	-3.881	-3.807

— TOELICHTING 31 ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Andere operationele opbrengsten	10	117
Andere operationele kosten	-14	-44
TOTAAL	-4	73

— TOELICHTING 32 RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-41	-133
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.096
TOTAAL	-41	963

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	890	6.327
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-931	-5.364
TOTAAL	-41	963

— TOELICHTING 33 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.160	7.012
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.679	-7.411
TOTAAL	-20.520	-399

— TOELICHTING 34 FINANCIËLE INKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Geïnde interesten en dividenden	0	0
TOTAAL	0	0

— TOELICHTING 35 NETTO INTERESTKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
(-) Nominale rentelasten op leningen	-3.055	-2.498
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.138	-1.878
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.138	-1.878
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
(-) Andere interestkosten	-116	0
TOTAAL	-5.308	-4.376

— TOELICHTING 36 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Bankkosten en andere commissies	-334	-388
TOTAAL	-334	-388

— TOELICHTING 37 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	316	-8.570
TOTAAL	316	-8.570

— TOELICHTING 38 VENNOOTSCHAPSBELASTING

	30/09/2020	30/09/2019
MOEDERVENNOOTSCHAP		
Resultaat vóór belastingen	9.388	20.637
Vrijgesteld resultaat ingevolge het fiscaal statuut dat van toepassing is op de vennootschap	-9.388	-20.637
Belastbaar resultaat	0	0
Belasting tegen het gewone tarief	0	0
Andere belastingen	-213	-176
Uitgestelde belastingen	71	-242
DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		
Opeisbare belastingen	-275	-312
TOTAAL	-418	-730

Ascencio heeft het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat de vennootschap onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen de normale tarief van 25%) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De rubriek “Moedervervennootschap - Andere belastingen” omvat de bronheffing van 5% op het statutair netto-resultaat van het Franse bijkantoor, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen.

De opeisbare belastingen van de dochtervennootschappen omvatten de vennootschapsbelasting van de dochtervennootschappen die niet onder hetzelfde statuut als de vennootschap actief zijn:

- de dochtervennootschap Ascencio Iberia SA is onderworpen aan het gewone Spaanse belastingstelsel (25%).

De uitgestelde belastingen vertegenwoordigen de wijziging ten opzichte van het vorige boekjaar van het geschatte bedrag van de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

— TOELICHTING 39 RESULTAAT PER AANDEEL

De gewone winst per aandeel wordt verkregen door de winst van het boekjaar (teller) te delen door het gemiddelde gewogen aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar (noemer).

Aangezien de Vennootschap niet beschikt over instrumenten die een verwaterend effect hebben, is de verwaterde winst per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel.

	30/09/2020	30/09/2019
Nettoresultaat van het boekjaar - (000 EUR)	9.246	21.348
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	1,40	3,24

Het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op 30/09/2019 en op 30/09/2020 bestond — bij aanvang van het boekjaar uit 6.595.985 bestaande aandelen.

— TOELICHTING 40 INFORMATIEVERSCHAFFING OVER VERBONDEN PARTIJEN

De tabel hierna vermeldt de bedragen van de transacties die werden gesloten met de referentieaandeelhouders, te weten Carl Mestdagh, Eric Mestdagh en John Mestdagh enerzijds en AG Real Estate anderzijds, alsook met de met de copromotoren verbonden partijen.

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Huurinkomsten		
Mestdagh NV	4.335	4.242
Equilis NV	18	73
Aankopen van diensten		
Equilis NV	0	0
Vergoeding van de zaakvoerder	923	923
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	222	183
Activa		
Handelsvorderingen Mestdagh NV	438	310
Handelsvorderingen Equilis NV	4	19

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn vermeld in Toelichting 41 hierna.

— TOELICHTING 41 VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio NV is vastgelegd op 4% van het uitgekeerd brutodividend. Op basis van het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 29/01/2021, de vergoeding van de statutaire zaakvoerder zal 963 KEUR bedragen voor het afgelopen boekjaar (923 KEUR voor het vorige boekjaar). Dat bedrag wordt pas na de Gewone algemene vergadering van Ascencio CVA uitbetaald.

Dat bedrag was opgenomen in de rekeningen op 30/09/2020 op basis van het dividend van het vorige boekjaar.

De basisvergoeding en het presentiegeld dat Ascencio NV heeft uitbetaald aan de bestuurders voor hun aanwezigheid op de zittingen van de raad van bestuur, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité bedroegen 222 KEUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 183 KEUR voor 2018/2019). Deze bedragen worden door Ascencio NV doorberekend aan de vennootschap. De details hiervan werden opgenomen in het remuneratieverslag in de voorgaande pagina's van dit jaarverslag. Deze vergoedingen worden pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio CVA uitbetaald.

Tot slot bedroeg de vergoeding van de effectieve leidinggevendenden van de vennootschap, met name Vincent H. Querton, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux, het afgelopen boekjaar 1.277 KEUR.

— TOELICHTING 42 DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
SCI CANDICE BRIVES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI HARFLEUR 2005 Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI KEVIN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LA PIERRE DE L'ISLE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI MAS DES ABEILLES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI ZTF ESSEY LES NANCY Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI CANNET JOURDAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI DE LA COTE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI DU ROND POINT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI SEYNOD BARRAL Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI CLERMONT SAINT JEAN Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE CRECHES Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE LOZANNE Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LES PORTES DU SUD Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI GUYANCOURT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI TESTE DE BUCH Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI VIRIAT Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Spanje	100%	Nihil

— TOELICHTING 43 VERGOEDING VAN DE COMMISSARISSEN

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Audit van de rekeningen	48	46
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	6	14
TOTAAL	54	60

— TOELICHTING 44 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Wereldwijd heeft het coronavirus de retailsector gedestabiliseerd met een tweede golf aan besmettingen.

De Belgische regering heeft de sluiting opgelegd van een groot aantal non-foodwinkels voor een periode van 6 weken van 02/11/2020 tot 13/12/2020.

De Franse regering heeft de sluiting van non-food winkels verplicht tot eind november 2020.

In Spanje zijn het de regionale en lokale overheden die maatregelen hebben uitgevaardigd. De retailers die huren van Ascencio konden gedeeltelijk open blijven.

Alleszins treft deze nieuwe lockdown de retailers uit de portefeuille van Ascencio minder dan in de maanden april en mei. Afgezien van de supermarkten zijn er immers meer winkels die als essentieel worden beschouwd en niet verplicht zijn om te sluiten (doe-het-zelfzaken, tuincentra, winkels voor hygiëne- en verzorgingsproducten, enz.). 60% van de vastgoedportefeuille van Ascencio ondervindt geen hinder van deze sluitingen (tegenover 40% in maart).

Ascencio gaat voluit in verantwoordelijke dialoog met haar huurders.

De volgende elementen zullen de vooruitzichten voor het boekjaar 2020/2021 beïnvloeden:

— De financiële en operationele wendbaarheid van de retailers in de portefeuille van Ascencio om de aanpassing van hun bedrijfsmodel te versnellen als gevolg van de pandemie en de digitalisering van de sector in de richting van een omnichannelstrategie;

De eerste golf heeft duidelijk aangetoond dat de retailsector aan de stadsrand en de voedingssector ontegenzeggelijk de retailsegmenten zijn die het het meest in aanmerking komen voor deze wendbaarheid, in vergelijking met high streets en de shopping centers.

— De evolutie en de duur van de pandemie;

— De goede prestaties van de degelijke en veerkrachtige vastgoedportefeuille van Ascencio, die dan ten volle zal profiteren van de huurprijzen van de in maart 2020 gerealiseerde investering;

— Macro-economische onzekerheden kunnen de reële waarde van de portefeuille van Ascencio beïnvloeden.

Het is nu echter nog te vroeg op de impact in te schatten van de tweede coronagolf op het boekjaar 2020/2021 van de Vennootschap dat op 01/10/2020 is begonnen.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN ASCENCIO SCA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2020 - GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio SCA (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 31 januari 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 30 september 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio SCA uitgevoerd gedurende 13 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

— OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 30 september 2020 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de staat van het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 713 716 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 9 246 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 30 september 2020 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

— BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden

van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

— KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Waardering van vastgoedbeleggingen

— Op 30 september 2020 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 698 miljoen. Dit vertegenwoordigt 98% van de totale geconsolideerde balans. Veranderingen in de waarde van de vastgoedportefeuille hebben een aanzienlijke impact op de geconsolideerde nettowinst en het eigen vermogen.

— De Groep doet driemaandelijks beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille tegen reële waarde te waarderen. Deze deskundigen worden aangesteld door de groepsdirectie. Ze hebben een bevestigde kennis van de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.

— De portefeuille (exclusief projectontwikkelingen) wordt tegen reële waarde gewaardeerd. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methodologie, maar rekening houdend met alle kosten die nodig zijn voor de afwerking van de projectontwikkeling en met een risicopremie gerelateerd aan de risico's van projectrealisatie. De belangrijkste gegevens van de waarderingsoefening zijn de kapitalisatiepercentages en de huidige markthuren, die worden beïnvloed door markttrends, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk gebouw in de portefeuille.

HOE ONZE CONTROLE DE KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE BEHANDELDE?

— We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.

— We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de vastgoeddeskundigen beoordeeld.

— We hebben ook de belangrijkste veronderstellingen vergeleken met marktgegevens of vergelijkbare vastgoedtransacties aangegeven door vastgoeddeskundigen, met name met betrekking tot de kapitalisatiepercentages en markthuren.

— We hebben de bedragen in de waarderingsverslagen van de vastgoeddeskundigen vergeleken met de boekhoudgegevens en deze vervolgens met de jaarrekening gereconcilieerd.

— We hebben het waarderingsproces, de portfolio-prestaties, de belangrijkste veronderstellingen en beoordelingen, met name voor kapitalisatiepercentages, nagezien en in vraag gesteld.

KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Waardering van vastgoedbeleggingen

- De waardering van de portefeuille is onderhevig aan belangrijke beoordelingen en is gebaseerd op een aantal aannames. De onzekerheden met betrekking tot de schattingen en beoordelingen, gecombineerd met het feit dat een klein procentueel verschil in individuele vastgoedwaarderingen een globaal effect zou kunnen hebben op de winst- en verliesrekening en de balans, verdienen bijzondere aandacht in de context van onze controlewerkzaamheden.
- Zoals vereist door de toepasselijke wetgeving voor gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV), worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door externe taxateurs.
- In hun rapport van 30 september 2020 vestigen de experts de aandacht op een materiële onzekerheidsclausule met betrekking tot de effecten van de Covid 19-pandemie op de waardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen. De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om Covid 19 te bestrijden, blijven de economie en vastgoedmarkten over de hele wereld beïnvloeden, waardoor experts worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden en een gebrek aan relevant / voldoende marktevidentie waarop ze hun oordeel kunnen baseren.

— VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan VOOR DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

HOE ONZE CONTROLE DE KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE BEHANDELDE?

- In het kader van onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de acquisities en verkopen van vastgoedbeleggingen, hebben we belangrijke contracten en de documentatie van de boekhoudkundige verwerking, die op deze transacties toegepast wordt, beoordeeld.
- Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid van de informatie te beoordelen die aan onafhankelijke deskundigen over huurinkomsten, essentiële kenmerken van huurovereenkomsten en huurcontracten werd verstrekt.
- We verwijzen naar de financiële overzichten, inclusief de toelichtingen bij de financiële overzichten: Noot 1, Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving en Toelichting 6, Vastgoedbeleggingen.
- Wij hebben beoordeeld of de door de experts gehanteerde clausule inzake materiële onzekerheid op passende wijze was opgenomen in het jaarverslag en de toelichting bij de jaarrekening.
- We hebben geverifieerd dat de toelichting bij de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-normen.

— VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

— het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;

— het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

— VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

— VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

— ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARRAPPORT

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

— VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

— Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep

— De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

— ANDERE VERMELDINGEN

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem,

DE COMMISSARIS

Kathleen De Brabander

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

VERKORTE STATUTAIRE
JAARREKENING

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	548.299	470.471
D Andere materiële vaste activa	1.034	1.264
E Financiële vaste activa	11.257	12.638
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen – activa	0	0
J Deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode ^(*)	85.449	85.841
TOTAAL VASTE ACTIVA	646.039	570.214
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	0	847
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	6.428	3.169
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	48.636	47.672
F Kas en kasequivalenten	2.909	3.215
G Overlopende rekeningen	310	297
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	58.283	55.199
TOTAAL ACTIVA	704.322	625.413

* Vanaf 01/10/2019, worden de deelnemingen van de dochterondernemingen gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode conform IAS 28.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
EIGEN VERMOGEN		
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	47.707	49.599
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	50.940	51.635
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.031	-10.049
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-12.964	-4.451
m. Andere reserves	19.762	12.464
D Nettoresultaat van het boekjaar	9.246	21.348
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	348.965	362.959
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	303.399	174.563
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	289.931	160.724
a. Kredietinstellingen	262.552	160.300
b. Financiële leasing	290	424
c. Andere	27.089	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	12.636	12.935
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	832	903
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	51.958	87.891
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	41.236	80.120
a. Kredietinstellingen	0	30.000
b. Financiële leasing	120	120
c. Andere	41.116	50.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.293	6.241
a. Exit taks	0	0
b. Andere	7.293	6.241
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	3.429	1.531
TOTAAL VERPLICHTINGEN	355.357	262.454
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	704.322	625.413

(000 EUR)		30/09/2020	30/09/2019
I	Huurinkomsten	34.334	31.472
III	Met verhuur verbonden kosten	-1.635	-138
NETTO HUURRESULTAAT		32.700	31.334
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.382	4.786
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.580	-4.967
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	16
VASTGOEDRESULTAAT		32.507	31.170
IX	Technische kosten	-425	-1.088
X	Commerciële kosten	-174	-81
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-327	-348
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.538	-1.419
XIII	Andere vastgoedkosten	-27	-394
VASTGOEDKOSTEN		-2.491	-3.330
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		30.016	27.840
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-3.754	-3.634
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	514	522
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		26.776	24.728
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	963
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.667	-1.995
OPERATIONEEL RESULTAAT		10.068	23.697
XX	Financiële inkomsten ^(*)	796	860
XXI	Netto interestkosten	-5.076	-4.098
XXII	Andere financiële kosten	-319	-374
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ^(*)	316	-8.570
FINANCIEEL RESULTAAT		-4.283	-12.182
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN VERWERKT VIA DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE ^(*)		3.603	9.122
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		9.389	20.637
XXV	Vennootschapsbelasting	-143	-418
XXVI	Exit taks	0	1.129
BELASTINGEN		-143	711
NETTORESULTAAT		9.246	21.348
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)		1,40	3,24

* Tot en met 30/09/2019, werd het resultaat van de deelnemingen van de dochterondernemingen geboekt onder de volgende rubrieken:

- de automatische uitkering van de resultaten van de Franse dochterondernemingen opgericht in de vorm van SCI fiscaal transparant, alsook het dividend uitgekeerd door de dochteronderneming Les Portes du Sud (SCI niet fiscaal transparant), werden opgenomen onder de Rubriek XX – Financiële inkomsten, voor een bedrag van 7.527 KEUR in 2018/2019;

- de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gehouden door dochterondernemingen werden opgenomen onder de Rubriek XXIII – Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, voor een bedrag van 1.595 KEUR in 2018/2019.

Vanaf 01/10/2019, worden deze deelnemingen gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode conform IAS 28.

Deze wijziging van de waarderingsregels heeft de volgende gevolgen: het resultaat van de deelnemingen van de dochterondernemingen word nu volledig opgenomen onder de Rubriek “Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode”.

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		30/09/2020	30/09/2019
I	NETTORESULTAAT	9.246	21.348
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	19	171
H	Andere elementen van het globaal resultaat ^(*)	-172	5
GLOBAAL RESULTAAT		9.092	21.524

(*) Herwaardering tegen reële waarde (fair value) van het door Ascencio gebruikte gebouw.

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2020	30/09/2019
A	NETTORESULTAAT	9.246	21.348
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	-14.829	-1.738
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-20.520	-399
	- boekjaar	-20.520	-399
	- vorige boekjaren	0	0
	- realisatie van vastgoed	0	0
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
4.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	-8.570
	- boekjaar	0	-8.570
	- vorige boekjaren	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	316	0
	- boekjaar	316	0
	- vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	5.374	7.230
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	23.940	20.048
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	135	3.038

UITKERINGSVERPLICHTING OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23/04/2018, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen			30/09/2020 (000 EUR)	30/09/2019 (000 EUR)
STATUTAIR NETTORESULTAAT			9.246	21.348
(+)	Afschrijvingen		79	64
(+)	Waardeverminderingen		356	138
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)		3.853	-1.595
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)		-316	8.570
(+/-)	Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)		0	0
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed		41	-963
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed		16.667	1.995
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)			29.925	29.557
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ^(*) op vastgoed		100	-4.496
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar		-100	0
(+)	Gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar		0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)			0	-4.496
TOTAAL ((A + B) x 80%)			23.940	20.048
(-)	DALING VAN DE SCHULDENLAST		0	0
UITKERINGSVERPLICHTING			23.940	20.048
UITGEKEERD BEDRAG			24.075	23.086
% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG (A)			80,45%	78,11%

(*) Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2018	38.659	253.353	42.945	-10.221	-7.743	12.843	34.024	363.861
Dividenduitkering							-22.426	-22.426
Toevoeging aan de reserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							21.348	21.348
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			5	171				176
Herindeling van de reserves			4.544			-4.544		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2019	38.659	253.353	51.635	-10.049	-4.451	12.464	21.348	362.959

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2019	38.659	253.353	51.635	-10.049	-4.451	12.464	21.348	362.959
Dividenduitkering							-23.086	-23.086
Toevoeging aan de reserves			-399		-8.570	7.231	1.738	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							9.246	9.246
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-172	19				-154
Herindeling van de reserves			-123		56	67		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2020	38.659	253.353	50.940	-10.031	-12.964	19.762	9.246	348.965

* Reserves:
C.b.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed.
C.c.: Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.
C.m.: Andere reserves.

LEXICON

VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIE-MAATSTAVEN ('APM – ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES')

Een APM is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of van de kasstromen, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemeen toepasselijke boekhoudregels.

Sinds vele jaren maakt Ascencio in haar financiële communicatie gebruik van APM's (Alternatieve Prestatie-maatstaven – Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (Europese Autoriteit voor effecten en markten – European Securities and Markets Authority). Deze APM's werden door Ascencio zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties. Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-regels of bij wet worden niet beschouwd als APM's. Ook maatstaven op basis van rubrieken van de resultatenrekening of van de balans zijn geen APM's.

CONTRACTUELE HUREN

— DEFINITIE

Dit zijn de huurprijzen op jaarbasis op de afsluitdatum van de jaarrekening, zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomsten, na aftrek van de huurkortingen toegestaan aan de huurders.

— TOEPASSING

Deze APM

- maakt het mogelijk de huuropbrengsten van een vastgoedportefeuille te schatten over een periode van 12 maand vanaf de afsluitdatum, op basis van de huursituatie op dezelfde datum;
- maakt het mogelijk om op een bepaalde datum het brutorendement van een portefeuille te berekenen (Contractuele huren / Investeringswaarde).

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST

— DEFINITIE

Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden, die bekomen wordt door de kosten op jaarbasis van deze schulden te delen door de gewogen gemiddelde schuld tijdens deze periode.

De teller bestaat uit de som van de

- van de nettorentelasten uit rubriek XXI van de jaarrekening, op jaarbasis;
- de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening, tevens op jaarbasis.

De noemer is de gemiddelde stand van de financiële schulden naargelang de dagelijkse opnames binnen de verschillende financieringsvormen (bankkredieten, financiële leasing, thesauriebewijzen).

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

— TOEPASSING

De Vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten. Hij maakt tevens de analyse mogelijk maken van de evolutie ervan doorheen de tijd.

— RECONCILIATIE

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

	30/09/2020	30/09/2019
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)	5.193	4.376
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen	251	313
Kosten van de kredietopening	31	33
Variatie in de reële waarde van de CAP	0	17
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	5.474
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	297.793
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	1,84%

AFDEKKINGSRATIO

— DEFINITIE

Dit is het percentage van de financiële schulden waarvan de rente vast is of met een maximumrente tegenover het totaal van de financiële schulden.

De teller bestaat uit de som van de

- financiële schulden aan vaste rente;
- financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS;
- financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP.

De noemer is het totale bedrag van de financiële schulden.

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de schulden en de afdekkingsinstrumenten op de afsluitdatum.

— TOEPASSING

Een belangrijk gedeelte van de financiële schulden van de Vennootschap zijn schulden tegen variabele rente. Deze APM meet het risico van renteschommelingen en hun mogelijke impact op de resultaten.

— RECONCILIATIE

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Financiële schulden aan vaste rente	87.029	53.035
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS	180.500	107.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP	0	55.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE = A	267.529	215.535
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE	61.498	31.636
TOTALE FINANCIËLE SCHULD = B	329.027	247.172
AFDEKKINGSRATIO = A / B	81,3%	87,2%

OPERATIONELE MARGE

— DEFINITIE

Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

— TOEPASSING

Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de Vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

— RECONCILIATIE

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

	30/09/2020	30/09/2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR) = A	35.551	33.879
Huurinkomsten (000 EUR) = B	44.555	41.585
OPERATIONELE MARGE = A / B	79,8%	81,5%

Risico- factoren



RISICOFACTOREN

MET HET OOG OP DE INWERKINGTREDING VAN DE VERORDENING BETREFFENDE HET PROSPECTUS VAN 21 JULI 2019 WORDEN ALLEEN DE HIERONDER OPGESOMDE RISICOFACTOREN DOOR ASCENCIO ALS SPECIFIEK EN SIGNIFICANT VOOR DE VENNOOTSCHAP BESCHOUWD. DIT HOOFDSTUK HERNEEMT DE NIET SPECIFIEKE RISICO'S NIET.

RISICONIVEAU

- HOOG ● ● ●
- GEMIDDELD ● ● ●
- LAAG ● ● ●

Dit hoofdstuk bevat voor elk risico waarmee Ascencio wordt geconfronteerd, de mogelijke impact van de geïdentificeerde risico's. Het vermelde risiconiveau (hoog, gemiddeld of laag, aangetoond zoals hiernaast) houdt rekening met de beoordeling van de mogelijke impact en de waarschijnlijkheid van het voorkomen ervan. Het houdt geen rekening met het geheel van maatregelen die genomen zijn om het risico te compenseren. Het houdt geen rekening met het geheel van maatregelen die genomen zijn om het risico te compenseren en/of te verminderen.

Wanneer sommige van deze risico's zich zouden voordoen, is het waarschijnlijk dat de resultaten van Ascencio negatief beïnvloed worden.

Deze lijst met risico's is gebaseerd op gekende informatie op het moment waarop dit jaarverslag werd opgesteld. Er kunnen andere risico's zich voordoen die onbekend, onwaarschijnlijk of niet-specifiek zijn of waarvan het niet waarschijnlijk is dat ze een wezenlijk nadelig effect zullen hebben op de Vennootschap, haar activiteiten en haar financiële toestand.

1. RISICO OP EEN PANDEMIE OF EEN NATUURRAMP

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Risico op een pandemie of een natuurramp

Gezondheidsrisico van de medewerkers en de continuïteit van de activiteiten;

Risico op een lockdown, sluiting van de zgn. niet-essentiële winkels, stillegging van werven.

POTENTIËLE IMPACT

1. Onderbreking van de activiteiten;
2. Mogelijk verlies van huurinkomsten;
3. Druk op de huurbedragen;
4. Insolventie en/of faillissement van de huurders of van de leveranciers
5. Daling van de reële waarde van het vastgoed en bijgevolg van de waarde van het nettoactief per aandeel (afgekort de 'NAW') met een stijging van de schuldgraad.

Bij de opmaak van dit jaarverslag kon dit risico nog niet worden ingeschat en kent de Vennootschap de eventuele en definitieve impact ervan nog niet.

2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITENSECTOR VAN ASCENCIO

— MARKTEN

Ondanks de relatief gezonde situatie van de commerciële vastgoedmarkt, blijft het aanbod van kwaliteitspanden toenemen en evolueren de trends van de consument zeer snel. Ook kan de toename van de verkoop via het internet winkelketens doen twijfelen over de noodzaak om fysieke winkels te openen (of open te houden) met dezelfde formule en/of concept. Om op deze trends te kunnen inspelen houdt Ascencio de kwaliteit van de ligging die zij haar huurders ter beschikking stelt nauwlettend in de gaten onder meer door via digitale marketing de bekendheid van haar belangrijkste retailparken te promoten.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De huurmarkt voor commercieel vastgoed

Verzwakking van de vraag naar commercieel vastgoed, overaanbod en verslechtering van de financiële situatie van de klanten.



POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand.
2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tijdens de onderhandeling van nieuwe huurovereenkomsten of (her)onderhandeling van lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten.
3. Bevriezing van de indexering van de huurprijzen.
4. Insolventie en/of faillissement van de huurders.
5. Daling van de reële waarde van het vastgoed en bijgevolg van de NAW met verhoging van de schuldgraad.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De markt van het commercieel vastgoed

Daling van de vraag naar commercieel vastgoed, leegstand, druk op de huurvoorwaarden.



E-commerce



Renterisico

Renteschommelingen en verhoging van de kredietmarges

Het renterisico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele rente.



POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de bezettingsgraad.
2. Daling van de huurinkomsten.
3. Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten.
4. Daling van de reële waarde van het vastgoed en bijgevolg van de NAW met verhoging van de schuldgraad.

1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand.
2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tijdens de onderhandeling van nieuwe huurovereenkomsten of (her)onderhandeling van lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten.

1. Verhoging van het kostenpercentage van de schulden.
2. Verslechtering van het nettoresultaat van de Vennootschap.
3. Verslechtering van het uit te keren resultaat.



— VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bij dit risico ontstaat bij de omzetting van de investeringsstrategie van de Vennootschap tot een vastgoedvermogen dat geografisch en sectoraal gediversifieerd is. Het algemeen en technisch beheer van de Ascencio-portefeuille gebeurt in België en Spanje voornamelijk intern, en in Frankrijk gedeeltelijk extern.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Risico op sectorale of geografische concentratie

De concentratie op een bepaalde sector verhoogt het risico bij een negatieve ontwikkeling van de markt in die sector.



Risico van negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed



Risico van slijtage en verval van de gebouwen

Het cyclische verval van de gebouwen qua techniek en vormgeving kan tot een tijdelijke waardevermindering en grote noodzakelijke herstellingskosten leiden.

De veroudering treft de sector van het commercieel vastgoed echter in mindere mate omdat de eigenaar enkel verantwoordelijk is voor het casco en niet voor de binneninrichting.



POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand.
2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tijdens de onderhandeling van nieuwe huurovereenkomsten of (her)onderhandeling van lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten.

1. Negatieve gevolgen op het nettoresultaat, op de NAW en op de schuldgraad.
2. Impact op het vermogen dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden.

1. Uitvoering van grote werken met de daaraan verbonden risico's (overschrijding van de planning, budget, het in gebreke blijven van de onderaannemers, leegstand van het gebouw,...).
2. Aantasting van de commerciële aantrekkelijkheid van de gebouwen die tot leegstand kan leiden.
3. Daling van de reële waarde van de gebouwen.



— KLANTEN

Ascencio voert een verantwoordelijke dialoog met de retailers om elk van hen te begeleiden bij hun projecten en hen zo nodig te helpen met het oog op een solide langetermijnrelatie.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Insolventierisico van de huurders

Risico van niet-betaling van de huurgelden en van faillissement van de huurders.



Risico van leegstand

Onvoorziene omstandigheden zoals faillissement, verhuizingen,...

Niet-hernieuwing op de vervaldag

Risico door de verplichte mogelijkheid tot opzegging van handelshuurovereenkomsten op elke driejaarlijkse vervaldag.



POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de huurinkomsten.
2. Onverwachte leegstand.
3. Gerechtskosten.
4. Kosten om huurders aan te trekken.
5. Risico van herverhuur tegen een lagere prijs.

1. Daling van de huurinkomsten.
2. Daling van de reële waarde van de portefeuille.
3. Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten.

3. RISICO'S MET BETREKKING TOT DE FINANCIËLE TOESTAND VAN ASCENCIO

Ascencio voert een beleid dat erop gericht is haar een brede toegang tot de kapitaalmarkt te verzekeren. De vennootschap waakt erover dat haar financieringsbehoeften op korte, middellange en lange termijn ingedekt zijn en ziet er tegelijk op toe dat de kosten van haar schuldenlast tot een minimum beperkt blijven.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Liquideitsrisico

Onbeschikbaarheid van de financiering of van de gewenste looptijd.

Dit risico moet samen gezien worden met het risico van vervroegde opzegging van de kredietlijnen in geval van niet-naleving van de convenanten, met name die over de schuldgraad van een 'GVV', die is vastgesteld op 65%.



Risico verbonden aan de verplichtingen in kredietovereenkomsten en wettelijke parameters

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichte vervroegde terugbetaling met zich meebrengen, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze overeenkomsten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenanten).



POTENTIËLE IMPACT

1. De niet-vernieuwing of opzegging van de bestaande kredietlijnen, met als gevolg extra herstructureringskosten en eventueel hogere kosten die aan de nieuwe kredieten verbonden zijn.
2. Onmogelijkheid tot financiering van de verworpen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt.
3. Noodzaak tot de verkoop van activa tegen niet-optimale voorwaarden.

1. Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten in geval van niet-naleving van de convenanten en dus extra herfinancieringskosten.

4. JURIDISCHE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

Ascencio is een gereguleerde vastgoedvennootschap en moet haar vergunning behouden om te kunnen genieten van het gunstige fiscale statuut. Bovendien moet de Vennootschap de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen naleven evenals specifieke regelgeving op het vlak van stedenbouw en milieu, zowel in België als in Frankrijk en Spanje. Aangezien Frankrijk noch Spanje het land van herkomst van Ascencio zijn, laat de Vennootschap zich in het kader van haar activiteiten en de geldende wetgeving bijstaan door lokale specialisten.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Risico verbonden aan het niet-naleven van het wettelijk stelsel

Niet-naleving van het wettelijke GVV-stelsel/ SIIC-statuuut



Wijziging van de wetgeving inzake handelsvestiging, stedenbouw en milieu



POTENTIËLE IMPACT

1. Verlies van vergunning en daarmee gepaard gaand verlies van het stelsel van fiscale transparantie.
2. Niet-naleving van de convenanten en verplichting tot vervroegde terugbetaling van de kredieten.
3. Mogelijk negatieve impact op de resultaten en/of op de NAW.

1. Beperking van de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met een mogelijk negatieve impact op de huurinkomsten en de leegstand en dus op de rentabiliteit van de vennootschap.
2. Bijkomende kosten voor o.a. de bestrijding van milieuverontreiniging.
3. Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW.

5. RISICO VERBONDEN AAN DE INTERNE CONTROLE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Een ontoereikend interntoezichtstelsel kan de betrokken partijen (interne auditor, *compliance officer*, *risk officer*, directiecomité, auditcomité, raad van bestuur) ervan weerhouden hun taken uit te voeren, wat de doeltreffendheid van de interne controle in het gedrang kan brengen.

(zie deel 'Interne controle en risicobeheer' in het Hoofdstuk 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur').



POTENTIËLE IMPACT

1. De Vennootschap zou niet op een ordentelijke en voorzichtige manier worden beheerd.
2. Zwakke punten in het risicobeheer kunnen leiden tot een slechte bescherming van de activa van de Vennootschap.
3. Gebrek aan integriteit en betrouwbaarheid van de financiële en managementgegevens.



Algemene informatie



ALGEMENEN INFORMATIE

IDENTIFICATIE

— BENAMING

De naam van de Vennootschap is Ascencio, voorafgegaan of gevolgd door de woorden “Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht”.

— OPRICHTING, RECHTS-VORM EN BEKENDMAKING

De Vennootschap werd opgericht in de vorm van een commanditaire Vennootschap op aandelen op 10 mei 2006, volgens akte opgemaakt door de notaris Olivier Vandenbroucke, in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van de notaris Louis-Philippe Marcelis, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 24 mei 2006, onder het nummer 06087799.

De gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

— ZETEL

De zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, Boîte 4 te 6041 Charleroi (Gosselies) - België.

Het bijkantoor van Ascencio in Frankrijk is gevestigd op het volgende adres: Cours Valmy 11/13 - Tour Pacific - 92977 Paris La Défense.

— DOEL - ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN

De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit in overeenstemming met de bepalingen van GVV-reglementering, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-reglementering, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed moet worden verstaan:

i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;

iii. de optierechten op vastgoed;

iv. de aandelen van openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen of institutionele Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;

v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere gelijkaardige gebruiksrechten worden verleend;

vi. de aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. de deelnemingsrechten in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke

verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts”, verkort REIT's);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de overdracht, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het door de Vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijn deposito's of onder de vorm van elk eenvoudig verhandelbaar monetair instrument.

Ze mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in financiële leasing geven van on-

roerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar doel relevante of nodige daden'.

De Vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-reglementering en elke overige toepasselijke wetgeving.

— DUUR

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

— KAPITAAL

Het kapitaal van Ascencio bedraagt 39.575.910 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde die elk één zes miljoen vijfhonderdvijfennegentig negenhonderdvijf-entachtigste deel van het kapitaal vertegenwoordigen en die volgestort zijn.

Er bestaat geen enkel aandeel dat het kapitaal niet vertegenwoordigt.

De Vennootschap heeft geen eigen aandelen in bezit, noch in eigen naam, noch via haar dochtervennootschappen.

Er bestaat geen enkel effect dat converteerbaar of omwisselbaar is of waaraan een warrant verbonden is.

Aan de verschillende categorieën van aandelen is geen enkel recht, voorrecht noch beperking verbonden.

— TOEGESTAAN KAPITAAL

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd het kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 39.575.910 EUR, op de datums en volgens de nadere regels die worden vastgelegd door de statutaire zaakvoerder overeenkomstig artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-regelgeving.

Deze machtiging is geldig gedurende vijf jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de goedkeuring gegeven tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 oktober 2019, met name 25 november 2019.

Deze machtiging kan worden verlengd.

De nominale waarde van een aandeel bedraagt 6 EUR.

— ALGEMENE VERGADERINGEN

De jaarlijkse algemene vergadering vindt elk jaar plaats op 31 januari om 14.30 uur of, in voorkomend geval, op de eerste werkdag voordien.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als zulks vereist is in het belang van de Vennootschap.

De drempel vanaf dewelke één of meer aandeelhouders overeenkomstig artikel 7:126 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mogen verzoeken om bijeenroeping van een algemene vergadering teneinde daaraan één of meer voorstellen voor te leggen, wordt vastgesteld op 10% van het totaal van de aandelen waaraan stemrecht is verbonden.

Eén of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal van de vennootschap bezitten kunnen, overeenkomstig het bepaalde in het Wetboek van ven-

nootschappen, de te behandelen onderwerpen op de agenda van elke algemene vergadering laten plaats en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De Vennootschap moet deze bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit uiterlijk op de tweeëntwintigste (22^e) dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel of op elke andere in de oproepingsbrief vermelde plaats.

— TOELATING TOT DE VERGADERING

De registratieprocedure verloopt als volgt:

— de houders van aandelen op naam van Ascencio moeten om vierentwintig uur (middernacht, Belgische tijd) op de veertiende (14^{de}) dag voorafgaand aan de algemene vergadering (de 'registratiedatum') ingeschreven zijn in het register van de aandelen op naam van Ascencio voor het aantal aandelen waarvoor zij willen deelnemen aan de algemene vergadering.

— de eigenaars van gedematerialiseerde aandelen moeten hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder uiterlijk om vierentwintig uur (middernacht,

Belgische tijd) op de veertiende (14^e) dag voorafgaand aan de algemene vergadering (de 'registratiedatum') in kennis stellen van het aantal aandelen waarvoor zij zich willen registreren en waarvoor zij willen deelnemen aan de algemene vergadering.

Alleen personen die aandeelhouder zijn op de registratiedatum zijn gerechtigd om deel te nemen aan en te stemmen op de algemene vergadering, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van deze Algemene vergadering.

De deelname wordt als volgt bevestigd:

— de aandeelhouders die van plan zijn de algemene vergadering bij te wonen, moeten hun voornemen om aan de algemene vergadering deel te nemen kenbaar maken uiterlijk op de zesde (6^{de}) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. In aanvulling op de bovenvermelde registratieprocedure moeten de aandeelhouders Ascencio uiterlijk op de zesde (6^{de}) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per gewone brief, per fax of per e-mail in kennis stellen van hun voornemen om de algemene vergadering bij te wonen.

Op grond van artikel 7:146 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag elke aandeelhouder per brief stemmen door gebruik te maken van het volmachtformulier dat is opgesteld door de Vennootschap. Dit formulier is verkrijgbaar op de internetsite van de Vennootschap (www.ascencio.be) of op eenvoudig verzoek bij de Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 7:129, 7:142 en 7:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mogen de aandeelhouders zich ook door een lasthebber laten vertegenwoordigen door gebruik te maken van het door de Vennootschap opgemaakte volmachtformulier. Dit formulier is verkrijgbaar op de internetsite van de Vennootschap (www.ascencio.be) of op eenvoudig verzoek bij de Vennootschap.

De aandeelhouders die zich willen laten vertegenwoordigen moeten de hierboven beschreven registratie- en bevestigingsprocedure in acht nemen. Het origineel van het ondertekende formulier op papier moet uiter-



lijk op de zesde (6^{de}) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering worden verstuurd naar de zetel van Ascencio.

De beherende venno(o)t(en) wordt (worden) van rechtswege toegelaten tot elke algemene vergadering zonder enige formaliteiten te moeten vervullen om te worden toegelaten.

— VEREISTE HANDELINGEN OM DE RECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS TE WIJZIGEN

De rechten van de aandeelhouders mogen in voorkomend geval alleen worden gewijzigd in het kader van een buitengewone algemene vergadering, overeenkomstig de artikels 7:153 en 7:155 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

— WIJZIGING VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN ASCENCIO NV – ZEGGENSCHAPSWIJZIGING

De aandeelhouders van Ascencio NV hebben elkaar onderling geen recht van voorkoop toegekend op de aandelen.

— BEPALING MET BETREKKING TOT DE LEDEN VAN DE BESTUURLIJKE, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN

De ter zake geldende bepalingen zijn opgenomen in Titel IV van de statuten van Ascencio CVA.

In het artikel van de statuten van de statutaire zaakvoerder Ascencio NV wordt inzonderheid bepaald dat de Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, van wie minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van artikel 3.5 van de Code 2020. De bestuurders worden voor ten hoogste vier jaar benoemd door de gewone algemene vergadering, en kunnen ad nutum worden ontslagen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder kiest onder de leden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh haar voorzitter en komt bijeen ingevolge oproeping door de laatstgenoemde of door twee bestuurders mits de oproeping minstens 24 uur voor de vergadering geschiedt.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, behoudens die waarvoor volgens de wet of de statuten alleen de gewone algemene vergadering bevoegd is. Zolang Ascencio NV statutaire zaakvoerder van de Vennootschap is, wordt zij vertegenwoordigd volgens inhouse-regels met betrekking tot algemene vertegenwoordiging en dagelijks bestuur.

— STATUTEN VAN ASCENCIO CVA

De statuten van Ascencio CVA werden laatst gewijzigd op 17 februari 2019. De statuten zijn beschikbaar ter griffie van de ondernemingsrechtbank te Charleroi, op de zetel van Ascencio alsook op de internetsite www.ascencio.be.

— DE COMMISSARIS

De commissaris wordt aangeduid na voorafgaande toestemming van de FSMA. Hij oefent eveneens een dubbele controle uit.

Enerzijds controleert en certificeert hij overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen de boekhoudkundige informatie die vermeld staat in de jaarrekening.

Anderzijds werkt hij overeenkomstig de wet mee aan de controle die wordt uitgeoefend door de FSMA. De FSMA kan hem ook opdragen de juistheid te bevestigen van informatie die de FSMA heeft opgevraagd.

De algemene vergadering van de Vennootschap van 31 januari 2020 heeft besloten om voor een periode van drie jaar, tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2023, het mandaat te verlengen van de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

Deloitte Bedrijfsrevisoren, waarvan de zetel gevestigd is te B-1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J, vertegenwoordigd voor de uitoefening van het mandaat door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor.

— DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving doet Ascencio CVA een beroep op meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen om haar vermogen periodiek of op ad-hocbasis te waarderen.

De deskundigen hebben geen band en geen deelnemingsverhouding met de referentieaandeelhouders, oefenen geen beheerfunctie uit in de Vennootschap en hebben er geen andere band of relatie mee die hun onafhankelijkheid zou kunnen aantasten.

De vastgoeddeskundigen beschikken over de professionele betrouwbaarheid en passende ervaring voor het uitvoeren van vastgoedwaarderingen en hun organisatie is aangepast voor de uitoefening van de activiteit van deskundige.

Ze worden aangesteld voor een termijn van maximum 3 jaar en hun mandaat is vernieuwbaar. Een deskundige kan maximaal voor een periode van drie jaar worden belast met de waardering van bepaald vastgoed. Teneinde deze vereiste te respecteren, voorzag de Vennootschap in een rotatiesysteem voor haar vastgoeddeskundigen en het gedeelte van de vastgoedportefeuille dat ze onderzoeken.

Aan het einde van elk boekjaar waarderen de deskundigen het vastgoed op precieze wijze. Deze waardering is bindend voor de Vennootschap wat de opstelling

van haar jaarrekening betreft. Bovendien actualiseren de deskundigen bij afsluiting van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van het vastgoed op grond van de marktontwikkeling en de kenmerken van dit vastgoed. De deskundigen waarderen ook het vastgoed van de Vennootschap telkens wanneer die aandelen uitgeeft, de opneming in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurse aandelen inkoopt.

De deskundigen waarderen elk door de Vennootschap te verwerven of over te dragen vastgoed vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer het verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van vastgoed en de door de deskundige uitgevoerde waardering meer dan 5% bedraagt in het nadeel van de vennootschap, moet de betrokken verrichting worden verantwoord in het jaarverslag van de vennootschap en, in voorkomend geval, het halfjaarverslag.

De waarde van de portefeuille wordt geraamd op kwartaal- en op jaarbasis.

De vergoeding exclusief btw van de vastgoeddeskundigen wordt forfaitair bepaald, per gebouw waarvoor een waardering wordt uitgevoerd.

In overeenstemming met artikel 24 van de GVV-wetgeving, wijzigt Ascencio om de drie jaar de samenstelling van haar team vastgoeddeskundigen.

Tot 30 september 2021 zijn de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap:

BELGIË	Jones Lang LaSalle BVBA	Greet Hex	Marnixlaan 23 1000 Brussel
	Cushman & Wakefield BVBA	Emeric Inghels	Kunstlaan 58 1000 Brussel
	CBRE NV	Kevin Van de Velde	Waterloolaan 16 1000 Brussel
FRANKRIJK	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Patrice Roux	8 Rue de l’Hôtel de Ville 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Nicolas Cadoux	40-42 Rue de la Boétie 75008 Paris
	CBRE Valuation	Béatrice Rousseau	Avenue Wagram 131 75017 Paris
SPANJE	Cushman & Wakefield	James Bird	José Ortega 4 Gasset 29 - 6a Planta 28006 Madrid



— FINANCIËLE DIENSTVERLENING

De Vennootschap doet voor haar financiële dienstverlening een beroep op BNP Paribas Fortis Bank NV.

— HISTORISCHE INFORMATIE ONDER VERWIJZING

De jaarlijkse financiële verslagen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen van de laatste drie boekjaren worden met verwijzing opgenomen in dit document en kunnen worden geraadpleegd op de zetel of worden gedownload op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

De conclusies van de vastgoeddeskundigen, zoals bijgevoegd op het einde van de eerste drie kwartalen, worden overeenkomstig de geldende wetgeving eveneens met verwijzing opgenomen (artikel 47, §2 van de GVV-Wet).

— PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN VOOR HET PUBLIEK TER INZAGE LIGGEN

De volgende documenten op een fysieke drager worden ingezien op de zetel of op de internetsite van de vennootschap: www.ascencio.be.

- de recentste statuten van de Vennootschap;
- de historische financiële gegevens van de Vennootschap;
- de jaarverslagen, met daarin de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen;
- de persberichten.

De oprichtingsakte en de gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de internetsite van het Belgisch Staatsblad: www.ejustice.just.fgov.be.

WETTELIJK KADER

STATUUT VAN OPENBARE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Van bij haar oprichting in 2006 genoot Ascencio het statuut van Vastgoedbevak.

Op 18 december 2014 koos Ascencio voor het statuut van openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap, afgekort openbare GVV.

In die hoedanigheid is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014, gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 2018 ("de Wet").

Ascencio werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de statutaire zaakvoerder, beherend vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio is. De bevoegdheden van de zaakvoerder van de openbare GVV worden uitgeoefend door de raad van bestuur van Ascencio NV of onder zijn verantwoordelijkheid.

Als openbare GVV werkt de Vennootschap onder een transparant belastingstelsel. De resultaten (huurinkomsten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GVV, maar niet op het niveau van haar dochtervennootschappen.

Om haar statuut te behouden, respecteert de openbare GVV de door de Wet opgelegde verplichtingen, met name:

- (i)dient ze onroerende goederen ter beschikking van gebruikers te stellen, (ii), de GVV kan echter binnen de hiertoe vastgelegde wettelijke begrenzingen andere soorten vastgoed bezitten (aandelen in openbare vast-

goedbevaks, aandelen in instellingen voor collectieve belegging (icb's), aandelen uitgegeven door andere REIT's en vastgoedcertificaten) en kan (iii), in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor haar eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. Het is de openbare GVV niet toegestaan (rechtstreeks of onrechtstreeks) op te treden als bouwpromotor, tenzij deze activiteit slechts af en toe wordt verricht;

- dient ze een strategie te volgen die ertoe strekt haar onroerende goederen voor lange termijn in bezit te houden;

- dient ze bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal te stellen;

- dient ze beursgenoteerd te zijn, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;

- dient ze strikte regels na te leven betreffende belangenconflicten en de structuren voor interne controle.

De openbare GVV kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen aanhouden, die al dan niet het statuut van een institutionele GVV aannemen; de openbare GVV staat onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

SPECIALE REGLEMENTERINGEN VAN TOEPASSING OP EEN OPENBARE GVV

— VASTGOEDPATRIMONIUM

De openbare GVV moet haar activa zodanig diversifiëren dat de beleggingsrisico's inzake vastgoed op passende wijze zijn gespreid, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat 'één enkel vastgoedgeheel vormt'.

— BOEKHOUDKUNDIGE REGELS

De Europese wetgeving bepaalt dat de openbare GVV's, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationaal geldende IAS/IFRS-regels. Daarenboven moeten de openbare GVV's (en hun eventuele institutionele GVV's), in het kader van de toepassing van de Wet, hun enkelvoudige jaarrekening eveneens opstellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen.

Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel van de activa van een GVV vormen, moeten GVV's deze beleggingen waarderen aan hun reële waarde, met toepassing van de IAS-norm 40.

— WAARDERING VAN DE GEBOUWEN

De reële waarde van een onroerend goed wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Bovendien actualiseert de deskundige deze reële waarde aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar, op grond van de marktontwikkeling en de eigen kenmerken van het betreffende onroerend goed. Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen betreft.

Daarnaast zal de vastgoeddeskundige ook in bepaalde specifieke situaties de reële waarde van het vastgoed waarderen. Dat is onder meer het geval wanneer de openbare GVV aandelen uitgeeft, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat.

Een openbare GVV boekt geen afschrijvingen op haar vastgoedportefeuille.

— PAYOUT-RATIO

De openbare GVV moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerd nettoresultaat en van de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting en,
- de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast.

Deze verplichting is enkel van toepassing indien het nettoresultaat positief is en voor zover de Vennootschap beschikt over een uitkeerbaar resultaat overeenkomstig het vennootschapsrecht.

— SCHULDEN EN ZEKERHEDEN

De geconsolideerde en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV is beperkt tot 65% van het totaal van de enkelvoudige activa of, naar gelang het geval, de geconsolideerde activa (na aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa (na aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten), stelt de openbare GVV een financieel plan op met uitvoeringstijdschema waarin de maatregelen worden beschreven die tot doel hebben te vermijden dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa zou overschrijden.

BELASTINGSTELSEL

Een openbare GVV of haar dochtervennootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Groep. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheeken, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de GVV en haar dochtervennootschappen. Daarnaast mag geen enkele verleende hypotheek, zekerheid of garantie op meer dan 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.



De (openbare en institutionele) GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen.

De roerende voorheffing op de dividenden die worden uitgekeerd door een openbare GVV is in principe gelijk aan 30%. Deze roerende voorheffing werkt bevrijdend voor particuliere personen die hun woonplaats in België hebben.

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fuseren met een GVV, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV, zijn onderworpen aan een meerwaardenbelasting (de zogenaamde exit-taks) van 15%. Deze exit-taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten.

STATUUT VAN DE 'SOCIETE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTEE', AFGEKORT 'SIIC'

Het belastingstelsel van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées - SIIC) - ingesteld door de Loi de finances voor 2003 Nr. 2002-1575 van 30 december 2002 - maakt het mogelijk in Frankrijk vastgoedvennootschappen op te richten die onder een gunstig fiscaal stelsel vallen, zoals het Belgische stelsel dat op de Vennootschap van toepassing is.

Dankzij dit stelsel kan Ascencio voor haar bijkantoor en dochtervennootschappen in Frankrijk een vrijstelling van vennootschapsbelasting genieten ten belope van haar huurinkomsten en haar gerealiseerde meerwaarden. In ruil daarvoor is de vennootschap verplicht 95% van de winst die voortvloeit uit de verhuur van haar vastgoedactiva uit te keren.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-statuu

- de moedervennootschap moet de structuur hebben van een naamloze vennootschap of elke andere vorm van vennootschappen op aandelen die kan worden toegelaten om genoteerd te worden op een beurs naar EU-recht;
- de hoofdactiviteit van de SIIC is de verhuur van onroerend goed;
- van de aandelen van Ascencio mag niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen;
- de Vennootschap geniet een vrijstelling van vennootschapsbelasting op het deel van de winst dat voortvloeit uit i) de verhuur van gebouwen, ii) meerwaarden op de realisatie van onroerende goederen, iii) meerwaarden op de verkoop van effecten van dochtervennootschappen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd of van



personenvennootschappen met een identiek doel, iv) dividenden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd, en v) het aandeel van de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;

— de Vennootschap moet een payout-ratio respecteren 95% van de vrijgestelde winst die voortvloeit uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst die voortvloeit uit de verkoop van gebouwen, van effecten van personenvennootschappen en van dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel en 100% van de dividenden die hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd;

- indien de Vennootschap voor het SIIC-statuu opteert, leidt deze keuze tot de betaling over vier jaar van een 'Exit taks' tegen de verminderde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die in handen zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd, en op de effecten van personenvennootschappen die niet zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

VERKLARINGEN

— VERANTWOORDELIJKE PERSOON

De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA, Ascencio NV, waarvan de zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, Boîte 4 te 6041 (België):

- verklaart de verantwoordelijkheid op zich te nemen voor de informatie in dit verslag, met uitzondering van de informatie die werd verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen;
- verklaart dat de gezamenlijke financiële overzichten voor zover hem bekend opgesteld werden overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen; de financiële overzichten zijn in overeenstemming met de werkelijkheid en bevatten geen weglatingen;
- verklaart dat het Beheerverslag voor zover hem bekend een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzetontwikkeling, de resultaten, de situatie van Ascencio NV en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee zij worden geconfronteerd;
- bevestigt dat na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het registratiedocument, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen;
- onder voorbehoud van de persberichten die de vennootschap sinds het opstellen van dit jaarverslag heeft gepubliceerd, stelt de vennootschap vast dat er zich sinds 30/09/2020 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

— VERKLARING MET BETREKKING TOT DE BESTUURDERS EN DE EFFECTIEVE LEIDINGGEVENDEN

De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA verklaart op basis van de informatie die hem de afgelopen vijf jaar werd meegedeeld dat noch zijn bestuurders noch de effectieve leidinggevenden van de Vennootschap:

- werden veroordeeld wegens fraude;
- werden veroordeeld, failliet verklaard, onder sekwester of in vereffening gesteld;
- het voorwerp zijn geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, en ook niet door een rechtbank werden verhinderd te handelen als lid van een bestuurlijk, leidinggevend of toezicht houdend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA verklaart op basis van de informatie die hem werd meegedeeld:

- dat de bestuurders geen aandelen van de vennootschap bezitten, behoudens hetgeen in dit document werd uiteengezet onder 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur - De statutaire zaakvoerder en zijn bestuursorgaan: De raad van bestuur - De bestuurders' in dit jaarverslag;
- dat tot op heden geen enkel optierecht op aandelen van de Vennootschap werd verleend;
- dat er geen enkele familieband bestaat tussen de bestuurders.

— RECHTSZAKEN
EN ARBITRAGES

Tijdens het boekjaar waarop dit verslag betrekking heeft zijn er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages geweest die een invloed van betekenis kunnen hebben of hebben gehad op de financiële situatie of de rentabiliteit van de Vennootschap.

— INFORMATIE AFKOMSTIG
VAN DERDEN,
DESKUNDIGENVERKLARINGEN

Ascencio verklaart dat de informatie die werd verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissaris getrouw en met hun toestemming is weergegeven en dat er, voor zover Ascencio weet en redelijkerwijs heeft kunnen opmaken uit door die partijen gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

BENAMING	Ascencio CVA
STATUUT	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
ZETEL	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies - België
ADRES VAN HET BIJKANTOOR	Tour Pacific – Cours Valmy 11/13 92977 Paris La Défense - Frankrijk
TELEFOON	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEBSITE	www.ascencio.be
RECHTSPERSONENREGISTER	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	0881.334.476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
ERKENNING ALS OPENBARE GVV	dinsdag 28 oktober 2014
DUUR	Onbepaald
BEDRIJFSREVISOR	Deloitte - Kathleen De Brabander
VASTGOEDDESKUNDIGEN	JLL - Cushman & Wakefield - CBRE
FINANCIËLE DIENST	BNP Paribas Fortis Bank NV
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
KAPITAAL	39.575.910 EUR
AANTAL AANDELEN	6.595.985
NOTERING	Euronext Brussel
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	690.480.831 EUR
AANTAL GEBOUWEN	105
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Het financiële jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands en het Engels, met dien verstande dat alleen de Franstalige versie van het document authentiek is.

De Engelse en Nederlandse versie zijn vrije vertalingen.

LEXICON

— CORE-ACTIVA

Term die wordt gebruikt om te verwijzen naar gebouwen die zich op de beste locaties bevinden - waar sprake is van een schaarste aan grond, die worden uitgebaat door kwaliteitshuurlers op basis van langlopende, vaste huurovereenkomsten en waaraan geen belangrijke werken moeten worden uitgevoerd. Aan de stadsrand zijn dit gecertificeerde activa, geherstructureerd en gekoppeld aan veel langere huurovereenkomsten. Verwervingen in deze activaklasse vinden plaats met een langetermijnvisie en duiden op het zoeken naar een veilig rendement.

— CORE+-ACTIVA

Term die wordt gebruikt om te verwijzen naar gebouwen die zich op goede locaties bevinden maar waaraan kleinere werken moeten worden uitgevoerd. Hierdoor aanvaarden beleggers een iets minder zeker rendement in ruil voor een mogelijke waardeverhoging van hun vastgoed.

— VALUE ADDED-ACTIVA

Term die wordt gebruikt om activa te beschrijven waarop waarde kan worden gecreëerd of opnieuw kan worden gecreëerd dankzij een dynamisch beheer. Gebouwen met leegstand of die technisch verouderd zijn en waar werken nodig zijn, krijgen over het algemeen de voorkeur. Deze activa zijn risicovoller en goedkoper dan de core-activa en leveren na voltooiing van de renovatie een aantrekkelijk totaalrendement op, bestaande uit een uitkering van het rendement en de waardering van de activa. Op middellange termijn zullen de uitgevoerde werken het mogelijk maken dat deze gebouwen in de Core+... of in de Core-categorie terechtkomen.

— GLA (GROSS LEASING AREA - NUTTIGE COMMERCIËLE OPPERVLAKTE)

Term uit het Engels om de bruto verhuurbare oppervlakte aan te duiden; deze benaming komt overeen met de optelsom van de verkoopruimte, de wandelzone - in het gehuurde object - en de opslagruimte.

— HIGH STREET

Uitdrukking in het Engels waarmee de belangrijkste winkelstraten van een stad of land worden aangeduid aan de hand van het aantal en de kwaliteit van de winkels en waarin, binnen de betrokken zones, het voetgangersverkeer het grootst is.

— 'PRIME'-HUREN

Betekent de hoogste nominale huurprijs, exclusief uitzonderlijke voorzieningen, voor een product van standaardomvang in verhouding tot de vraag in het marktsegment, van uitstekende kwaliteit en met de beste rendementen, op de beste locatie in een bepaalde markt.

— RETAIL

Engelse term die in de vastgoedwereld duidt op activiteiten in de retailsector, en dus de winkels.

— RETAILPARK

Engelstalige naam voor een gestructureerde winkelruimte die voldoet aan specifieke criteria zoals een minimum van vijf verhuureenheden en een totale bebouwde oppervlakte van minstens 3.000 m². De werking en het beheer van dit type park gebeurt op een globale manier. Zo wordt een retailpark als een gemeenschappelijke eenheid beheerd, met name voor het beheer van de kosten en de toekomstige verbouwingen.

— SALE-AND-LEASE-BACK

Verrichting waarbij een onderneming een deel van de kapitaalgoederen die zij bezit, verkoopt aan een leasingmaatschappij, die haar deze goederen vervolgens onmiddellijk via leasing verhuurt. Bij een dergelijke constructie is de waarde van het onroerend goed van essentieel belang, aangezien het eigendomsrecht de belangrijkste mogelijkheid is om door de leasinggever te worden terugverdiend, afgezien van elke zekerheid die kan worden toegepast.

— SHOPPING CENTER

Engelse term die een gestructureerd vastgoedcomplex aanduidt met minimaal 20 winkelunits, verspreid over een minimale oppervlakte van 5.000 m². Bovendien moeten alle verkooppunten die in eenzelfde ruimte zijn samengebracht, worden ontwikkeld, eigendom zijn en als één geheel worden gepromoot. Een winkelcentrum is tevens overdekt. Tot slot wordt het onthaal van de bezoekers geoptimaliseerd dankzij een reeks activiteiten die zijn ontworpen voor hun welzijn, zoals achtergrondmuziek, roltrappen tussen de verdiepingen en speeltuigen en amusement voor de kinderen.



BELGIUM

SPAIN

SUPERMARKETS & RETAIL PARKS

FRANCE

— VOOR MEER
INLICHTINGEN

VINCENT H. QUERTON

Chief Executive Officer
vincent.querton@ascencio.be

MICHÈLE DELVAUX

Chief Financial Officer
michele.delvaux@ascencio.be

STÉPHANIE VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1
Bâtiment H Boîte 4
B-6041 Gosselies
Tel.: 0032 (71) 91 95 00
Fax: 0032 (71) 34 48 96
E-mail: info@ascencio.be
WWW.ASCENCIO.BE

