

2021



JAARVERSLAG

• 15 jaar strategische investerings

03

WIJ HEBBEN DIT JAAR ONS 15-JARIG BESTAAN GEVIERD.

Vandaag is Ascencio een erkende GVV, die een vastgoedportefeuille beheert van meer dan 700 miljoen EUR in 3 Europese landen; de roots van Ascencio liggen in het Waalse stadje Gosselies.

Het hoofdkantoor van de GVV is nog steeds gevestigd in Gosselies, dat op een strategische plek ligt, vlak bij Brussel en naast de luchthaven van Charleroi. Deze vestiging geeft het team van Ascencio de mogelijkheden om de vastgoedportefeuille vlotjes te beheren. Meer dan ooit is Ascencio een internationale GVV die zowel in Brussel, Vlaanderen en Wallonië investeert als ook in andere Europese landen.

Door de jaren heen heeft onze onderneming haar strategie verfijnd, zonder echter haar DNA te verloochenen: de voedingssupermarkten.

Van bij het begin was het Ascencio's ambitie om strategische investeringsmogelijkheden te grijpen, om voort te bouwen op de vaardigheden van zijn dynamisch en positief ingesteld team en om verbonden te blijven met haar markten en de retailklanten.

In die 15 jaar hebben we mooie zaken gerealiseerd en we staan klaar om in de komende jaren verder te gaan op de ingeslagen weg.



06 BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS**08 OVER ASCENCIO****12 BEHEERVERSLAG**

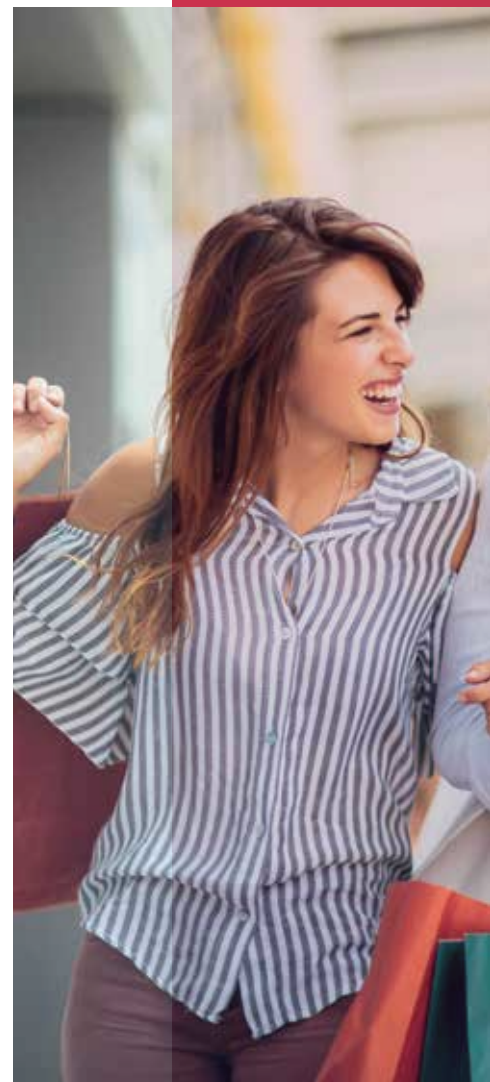
- 14** 2020/2021 van naderbij bekeken
- 15** Historiek en belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
- 20** Kerncijfers
- 23** Strategie
- 25** Activiteitenverslag
 - 26 Vastgoedverslag
 - 62 Verslag van de vastgoeddeskundigen
 - 65 Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen
 - 76 EPRA
 - 87 Ascencio op de beurs
 - 90 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

128 FINANCIEEL VERSLAG

- 132** Geconsolideerde jaarrekening
- 188** Verkorte statutaire jaarrekening
- 194** Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven

198 RISICOFACTOREN**208 ALGEMENE INFORMATIE**

- 210** Identificatie
- 217** Wettelijk kader
- 221** Verklaringen

224 LEXICON



• Inhoudstabel

Brief aan de aandeelhouders



06



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

Carl Mestdagh
← Voorzitter van de Raad
van bestuur



Beste aandeelhouder,

De coronapandemie heeft ook zijn impact gehad op het boekjaar 2020/2021 van Ascencio.

Deze crisis treft nu al maandenlang de hele wereld, de ziekenhuizen en brengt ons evenwicht in gevaar; ze spaart ook onze huurders niet.

Gedurende het hele jaar hebben onze teams moedig standgehouden door te zorgen voor een optimaal beheer van de vastgoedportefeuille en door nauwe contacten te onderhouden met onze klanten, zonder daarbij de verdere ontwikkeling van onze onderneming uit het oog te verliezen.

Wij hebben met name een aantal initiatieven genomen om onze klanten door deze crisisperiode heen te helpen en hun bedrijfsmodel dienovereenkomstig aan te passen (huurvermindering waar nodig, verbetering van hun kasstroompositie, aanpassing van de omvang van de winkelunits, versterking van de sociale netwerken ten gunste van de winkelparken, enz.).

Iedereen is het erover eens dat de detailhandel aan de rand van de stad het meest succesvolle segment binnen de detailhandel is. Dit is te danken aan de toegankelijkheid, de flexibele modulering van de winkelunits, de redelijke huurniveaus en de commerciële mix, die voornamelijk bestaat uit winkels die in de basisbehoeften van de consument voorzien.

De prestaties van Ascencio waren van een hoog niveau.

De waarde van onze portefeuille is met 1,4% gestegen.

De verhuuractiviteit lag een op een hoog niveau,

met getekende huurovereenkomsten voor meer dan 52.000 m² tegen een huurwaarde die 2% boven de markt ligt.

Een bezettingsgraad van 96%.

Een evenwichtige financiële structuur en een goede beheersing van de kostprijs van de schuld en van de afdekking van de rente. Wij hebben eveneens toegekeken op de diversifiëring van onze financieringsbronnen.

Wij bleven tijdens het voorbije boekjaar trouw aan onze selectieve investeringsstrategie, die zich richt op de voedingssector en de retailparken.

Met een schuldratio van 47,6%, het vertrouwen vanwege onze banken en opportuniteiten in de markt, hebben wij reële groeiperspectieven.

Ascencio is een wendbaar bedrijf en zal kansen grijpen in Frankrijk, Spanje, België en waarschijnlijk uiteindelijk ook in een vierde land.

We moeten ervoor zorgen dat we het digitale profiel van de Onderneming en de ESG-uitdagingen (milieu, maatschappij en bestuur) verder ontwikkelen.

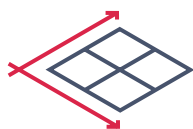
Wij zijn verheugd dit boekjaar af te sluiten hogere EPRA-resultaten (stijging met 3,9%) en voor het 7^{de} jaar op rij een hoger dividend.

Wij danken u voor uw vertrouwen.

Over Ascencio



ENKELE
KERNCIJFERS



448.330 M²

OPPERVLAKTE
VAN DE PORTEFEUILLE



96%

EPRA BEZETTINGSGRAAD



709,7 MILJOEN
EUR
**WAARDE VAN
DE PORTEFEUILLE²**



324 MILJOEN
EUR
BEURSWAARDE

ASCENCIO, EEN GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP (GVV)¹ IS EEN VASTGOEDINVESTEERDER GESPECIALISEERD IN SUPERMARKTEN EN RETAILPARKEN.

09

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 709,7 miljoen EUR en bestaat uit een honderdtal gebouwen met een totale oppervlakte van 448.300 m²².

Ascencio is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel. Haar beurswaarde op 30/09/2021 bedraagt 324 miljoen EUR.

In Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor het SIIC-statuu³; in Spanje heeft Ascencio CVA een dochtervennootschap opgericht en is in afwachting van een beslissing van de belastingadministratie omtrent een gelijkaardig statuut (het 'Socimi-statuu⁴').

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 Zonder de activa die geboekt zijn onder toepassing van IFRS-norm 16 en activa bestemd voor de verkoop.

³ Société d'Investissements Immobiliers Cotées [Beursgenoteerde Vastgoedvennootschap].

⁴ Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario [Beursgenoteerde Naamloze vennootschappen die investeren in de vastgoedmarkt].



ONS
TEAM



11
VROUWEN

18
TEAMLEDEN

7
MANNEN

ONS
WAARDEN

10

'Ambition'

Groei, inspelen op de marktcycli

'Connected'

Met onze klanten, onze medewerkers, onze partners, onze markten

'Positive Mind'

Onze projecten en avonturen worden almaar mooier dankzij de positieve energie die ons talentvolle team er aan wijdt



BELANGRIJKSTE ACTIVA RETAILPARKEN



Shopen in de open lucht



Commerciële mix



Een goede omzetsnelheid
(bestemmingshandel)



Toegankelijkheid en gratis
ruime parkeermogelijkheden



Degelijke verhouding
huren vs. inkomsten voor
de detailhandelaars



Omvang en bijgevolg
flexibele winkelruimtes

FOODSECTOR



Strategische
locaties



Zijn een antwoord op de primaire
behoefte van de consument



Beperkte impact
van de e-commerce

GEOGRAFISCHE AANWEZIGHEID



R

12



ra

p



• Beheer- verslag

2020/2021 van naderbij bekeken



VERWERVING VAN EEN SUPERMARKT

Aankoop van een winkelcomplex bestaande uit een voedingssupermarkt en vier kleine aangrenzende winkelunits in Couillet (België), waardoor Ascencio haar positie in het retailpark Bellefleur kon uitbouwen.



NIEUWE WIN- KELRUIMTE EN WERKPLAATS VOOR AUTO5

Uitbreiding van de vestiging van Auto 5 in Jemappes (België).

BOUW VAN EEN NIEUWE WINKEL VOOR MAISONS DU MONDE

Bouw van een nieuwe winkelruimte van 1.500 m² voor Maisons du Monde in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk).



EEN NIEUWE LOOK VOOR HET RETAIL- PARK IN MESSANCY

Aanvang van de werken voor de nieuwe look van de gevel van het retailpark in Messancy (België).

VERKLEINING VAN DE WIN- KELRUIMTE VAN DECA- THLON EN VERWELKOMING VAN DE CULTURA-KETEN

Opsplitsing van de winkelunit van Decathlon in Châtelineau (België) om er ook een Cultura-winkelruimte in onder te brengen.



Historiek en belangrijke gebeurtenissen

et

2021

Aankoop in Couillet (België) van een winkelcomplex dat bestaat uit een supermarkt en 4 kleinere aanpalende winkelunits.

2020

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

2018

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

2019

Verwerving in Caen (Frankrijk) 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 de een groot aantal beursgenoteerde vastgoedvennootschappen uit Europa verenigt.

2017

Verwerving van een handelspand in Anderlecht (België) De winkel werd in oktober 2018 geopend als Carrefour Market.

2016

Verwerving van het winkelcentrum '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.

H

15

2015

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

2014

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

Kapitaalverhoging met 81.502.605 EUR.

2013

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

Verwerving van het retailpark 'Les Portes du Sud' à Chalon-sur-Saône (Frankrijk).

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).

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 (Saint-Aunès - Frankrijk).

2010

Invoering van het statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap [SIIC of Société d'Investissements Immobiliers Cotée].

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') in België.

Beursgang van Ascencio.

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar

INVESTERINGEN

Ascencio verwierf in maart 2021 in Couillet een winkelcomplex dat bestaat uit een supermarkt en 4 kleinere aanpalende winkelunits, waardoor zij het winkelpark 'Bellefleur' in Couillet volledig in handen kreeg, voor een totale investering van 6,382 miljoen EUR.

Deze supermarkt wordt uitgebaat door Carrefour Market by Groupe Mestdagh en levert al vele jaren uitstekende operationele prestaties op een uitstekend gevestigde vastgoedlocatie.

Met deze overname verwerft Ascencio het boegbeeld van de Bellefleursite in Couillet en versterkt zij haar positie zowel in de regio als in het retailpark, dat sinds de opening een groot commercieel succes is en op aanhoudende belangstelling van talrijke winkelketens mag rekenen.

Deze investering ligt in de lijn van de strategie van Ascencio; daarmee is ook de blootstelling van Ascencio aan zowel de voedingssector als aan de sector van retailparken toegenomen.

DESINVESTERINGEN

Op 23 juni 2021 tekende Ascencio een voorlopige koopovereenkomst voor haar gebouw in het centrum van Sint-Niklaas (België), voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR, wat overeenkomt met de recente reële waarde. Dit gebouw paste niet langer in de strategie van de Onderneming, die haar ontwikkeling wenst verder te zetten middels een strategie om panden te verwerven aan de stadsrand, liefst met een voedselcomponent.

ASCENCIO EN DE CORONACRISIS

Voor het boekjaar 2020/2021 tonen de resultaten van Ascencio de kwaliteit aan van de portefeuille en de relevantie van de door de Onderneming gevolgde strategie, met een stijging van de huuropbrengsten en van de waarde van de vastgoedportefeuille, naast een goede beheersing van de kosten, zowel wat betreft de steun die in het kader van de Covid-overeenkomsten aan de detailhandelaars van Ascencio wordt verleend, als de algemene kosten en financiële lasten. Dankzij dit gezonde en voorzichtige beheer kan de Onderneming haar stevige balansstructuur behouden, met een schuldratio die per 30 september 2021 tot 47,6% is gedaald, wat voldoende marge genereert om aan de algemene vergadering van aandeelhouders die gepland is op 31 januari 2022, voor te stellen om voor het boekjaar een dividend van 3,70 EUR per aandeel uit te keren, wat 1,4% meer is dan een jaar voordien.

Tijdens het boekjaar 2020/2021 bleef de economische context gekenmerkt door de coronacrisis, maar diende deze ook om de veerkracht en de goede prestaties van de retailparken en de voedingssector, die het leeuwendeel van de portefeuille van Ascencio uitmaken, nog meer in de verf te zetten.

In de context van deze gezondheidscrisis hebben de regeringen het afgelopen jaar in België, Frankrijk en Spanje nieuwe verplichte sluitingsperiodes voor niet-essentiële bedrijven opgelegd. De gevolgen van deze sluitingsperiodes waren wel beperkter dan tijdens het boekjaar 2019/2020 omdat meer handelszaken als essentieel werden beschouwd en dus mochten openblijven maar ook dankzij de flexibiliteit van het omnichannelaanbod van de retailklanten van Ascencio. De levensmiddelen- en distributiesector heeft zelfs kunnen profiteren van het ontbreken van verplichte sluitingsperiodes en van de veralgemening van het telewerken, dat

eerst werd opgelegd en vervolgens in veel bedrijven structureel werd ingevoerd, waardoor de rentabiliteit kon worden verbeterd.

In vergelijking met de detailhandel in stadscentra of winkelcentra zijn de retailparken tijdens deze gezondheidscrisis het veerkrachtigst gebleken. Het aspect 'winkelen in open lucht' en de toegankelijkheid hebben de klanten onder meer ertoe aangezet de voorkeur te geven aan deze winkels, die ook een commerciële mix hebben die meer bestaat uit detailhandelaren die artikelen aanbieden die in de primaire behoeften van de consumenten voorzien, waardoor zij minder gevoelig zijn geworden voor de gevolgen van de gezondheidscrisis. Ten slotte maken de meer betaalbare huur-gelden en de zeer lage huurprijzen in retailparken, alsook de flexibiliteit van de winkelunits, dit type activa ook aantrekkelijk voor retailers die hun omnichannelaanbod willen ontwikkelen.

Voor elke sluitingsperiode heeft Ascencio, rekening houdend met de specifieke situatie van elk van hen, gerichte dialogen met haar winkeliers aangeknoopt, die hebben geleid tot het sluiten van gedeeltelijke overeenkomsten voor huurvermindering voor die huurders die hebben aangetoond dat hun activiteit tijdens de betrokken periodes negatief en aanzienlijk is beïnvloed, om hen zo te helpen de gezondheidscrisis te doorstaan.

Per 30 september 2021 heeft Ascencio voor bijna alle besprekingen met haar Belgische en Spaanse huurders overeenkomsten bereikt, terwijl het sluiten van deze overeenkomsten met haar Franse huurders meer tijd in beslag neemt, aangezien deze overeenkomsten ook afhankelijk zijn van het standpunt van de Franse staat met betrekking tot zijn tussenkomst in deze besprekingen.

In de jaarrekening per 30 september 2021 bedragen de gedeeltelijke opzeggingen van huur als gevolg van de sluiting van de winkels, op basis van de afgeronde onderhandelingen en een voorzichtige raming van de mogelijke gevolgen van de nog lopende besprekingen, in totaal 1,2 miljoen, EUR waarvan 0,6 miljoen EUR betrekking heeft op daadwerkelijk opgestelde creditnota's (en rekening houdend met door de Franse staat toegekende compensaties in de vorm van belastingkredieten) en 0,6 miljoen EUR aan voorzieningen voor naar schatting

op te stellen creditnota's in verband met nog lopende besprekingen. Deze impact is relatief beperkt, aangezien het minder dan 3% van de jaarlijkse huuropbrengsten van de Onderneming vertegenwoordigt.

Naast deze elementen die verband houden met het beheer van de huidige gezondheidscontext, heeft de Onderneming tijdens het voorbije boekjaar goed gepresteerd, zowel op het vlak van:

de huuropbrengsten —

door het afsluiten of vernieuwen in België en Frankrijk van in totaal 52 huurovereenkomsten, die ongeveer 10% van de jaarlijkse huuropbrengsten van de Onderneming vertegenwoordigen. Deze overeenkomsten werden gemiddeld gesloten tegen huurprijzen die 2% hoger lagen dan de door de vastgoeddeskundigen opgegeven marktwaarde en gemiddeld ongeveer 3,5% lager waren dan de eerder voor deze winkels verkregen huurprijzen. Aangezien verschillende overeenkomsten zijn gesloten met ingangsdatum na 30/09/2021, zijn zij niet opgenomen in de EPRA-bezettingspercentages die in dit persbericht worden vermeld en zullen zij pas in de berekening van deze percentages worden opgenomen wanneer deze huurovereenkomsten daadwerkelijk in werking zijn getreden. Ondanks de gezondheidscontext heeft het afgelopen boekjaar aangetoond dat de huurmarkt dynamisch is gebleven en dat de opname sterk is gebleven, vooral in sectoren die tijdens de crisis goed hebben gepresteerd en in het type winkelruimte dat Ascencio aanbiedt.

de investeringen —

- de overname van een aantal extra winkelunits in het retailpark Couillet Bellefleur (België) voor 6,4 miljoen EUR, waardoor Ascencio zijn positie in dit hoogwaardige retailcomplex verder kon versterken
- de ontwikkeling van een bijkomende huurruimte in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) waarin de huurder Maisons du Monde is gevestigd op een oppervlakte van meer dan 1.500 m²;
- de renovatie van de gevels van haar retailpark in Messancy (België), voor een bedrag van ongeveer 1

miljoen EUR, dat in het laatste kwartaal van 2021 moet worden opgeleverd;

— door de ondertekening van een voorlopige koopovereenkomst ten bedrage van 1,5 miljoen EUR voor haar gebouw in het centrum van Sint-Niklaas (België), dat niet langer past in de strategie van de Onderneming. Deze verkoop werd effectief in de loop van de maand oktober en het resultaat ervan is opgenomen in de jaarrekening 2021/2022.

financieel beheer —

— door de financieringsstructuur van de Onderneming te versterken, met name door de hernieuwing van twee kredietlijnen die weldra vervallen voor een bedrag van 25 miljoen EUR;

— door een nieuwe uitgifte van MTN's ('Medium Term Notes') voor een bedrag van 10,5 miljoen EUR;

— de aankoop van afdekkingsinstrumenten met uitgestelde vertrekdatum om een afdekkingsratio van meer dan 80% over een periode van meer dan 4 jaar te bereiken.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 19 oktober 2021 werd de verkoop van het gebouw in Sint-Niklaas afgerond; deze transactie is bijgevolg opgenomen in de jaarcijfers van het boekjaar 2021-2022.

Nog op 19 oktober 2021 heeft de Europese Commissie de regeling van de Franse regering voor de terugbetaaling van huurgelden in verband met de derde golf van winkelsluitingen goedgekeurd. Het is nu wachten op de publicatie van het uitvoeringsbesluit.

In oktober 2021 waarschuwden de regeringen van de meeste Europese landen voor een heropleving van de COVID-19-pandemie. In dit stadium kan Ascencio de impact op haar boekjaar 2021/2022 niet inschatten.

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 (uiteengezet 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

20

	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019
PORTEFEUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)			
België	53,6%	53,3%	60,4%
Frankrijk	42,3%	42,4%	34,4%
Spanje	4,1%	4,3%	5,3%
WAARDE VAN HET VERMOGEN (000 EUR)¹			
Reële waarde	709.666	690.481	623.741
Investeringswaarde	740.035	719.852	647.040
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)			
Vastgoedresultaat	44.785	42.148	41.198
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	37.236	35.551	33.879
Operationeel resultaat	47.071	14.990	34.443
EPRA Earnings	30.555	29.420	28.628
Nettoresultaat	45.652	9.246	21.348
Brutodividend	24.405	24.075	23.086
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)			
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Vastgoedresultaat	6,79	6,39	6,25
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	5,65	5,39	5,14
Operationeel resultaat na resultaat op de portefeuille	7,14	2,27	5,22
EPRA Earnings	4,63	4,46	4,34
Nettoresultaat	6,92	1,40	3,24
Brutodividend ²	3,70	3,65	3,50
Nettodividend ³	2,59	2,55	2,45
GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)			
Eigen vermogen	370.353	348.778	363.124
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	346.227	344.886	257.406
Schuldratio ⁴	47,61%	48,55%	40,49%
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA per aandeel (in EUR)	57,37	54,90	57,13

¹ Projectontwikkelingen inbegrepen; zonder IFRS 16 (gebruiksrecht van de terreinen) en activa bestemd voor verkoop.

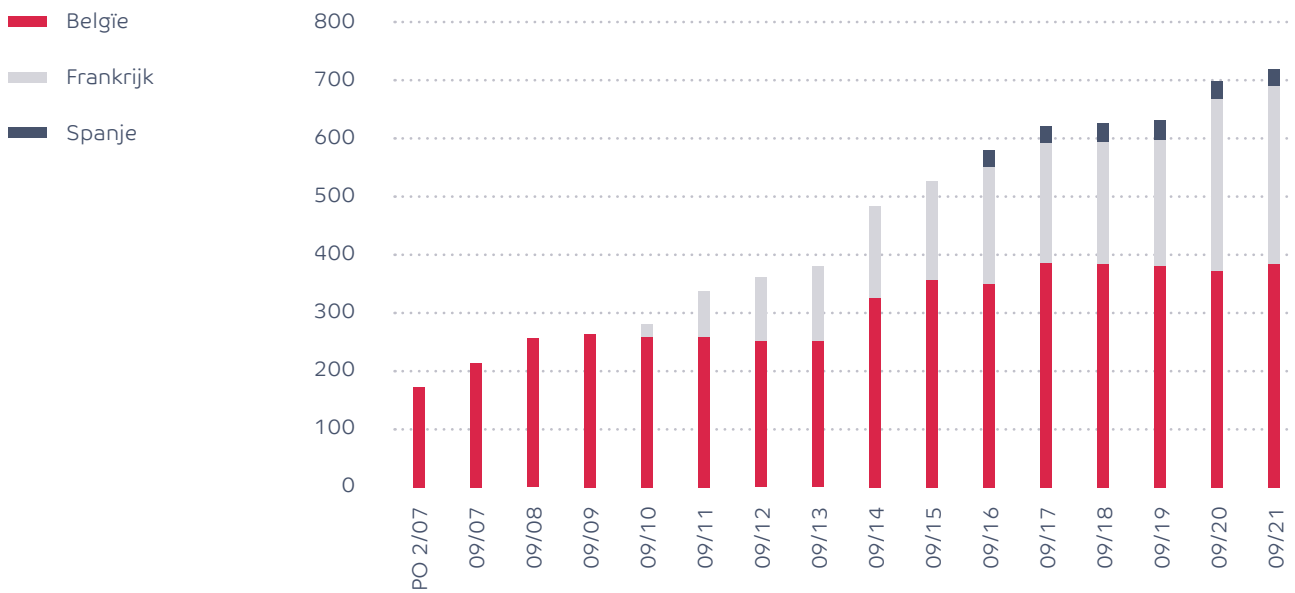
² Voor 2020/2021, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2022.

³ Op basis van een roerende voorheffing van 30%.

⁴ Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregelde vastgoedvennootschappen.

Groei van de portefeuille

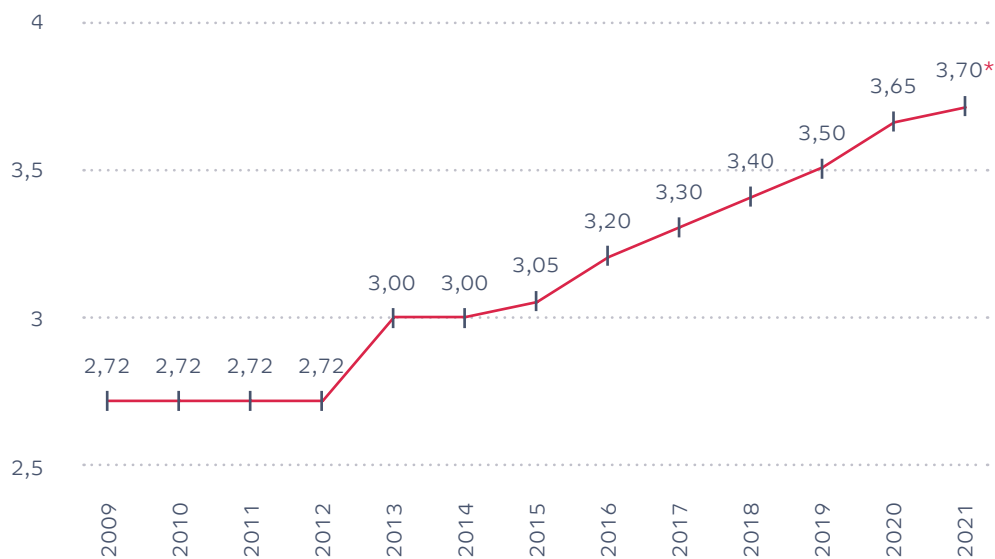
(in miljoen EUR)



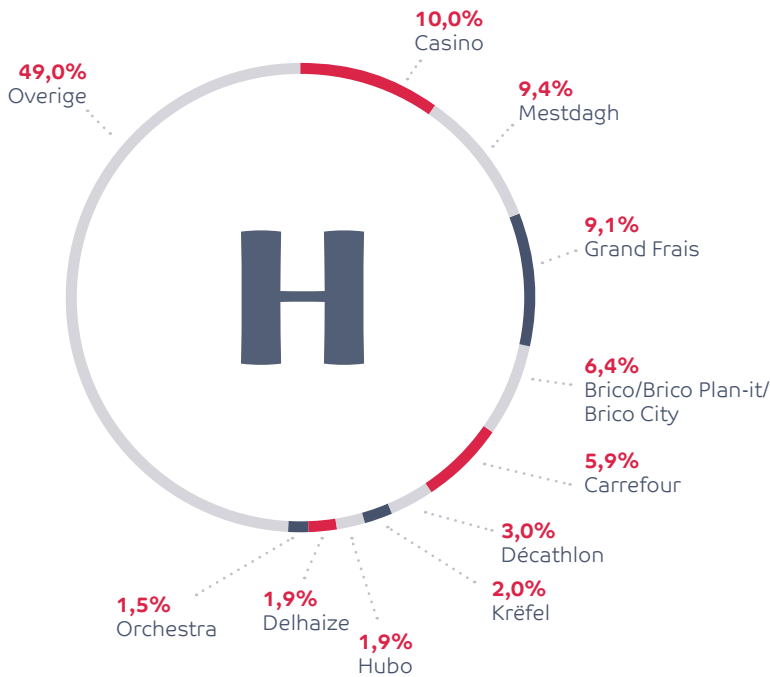
21

Verhoging van het brutodividend per aandeel

* Voor 2020/2021, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2022.



Top 10 van de huurders



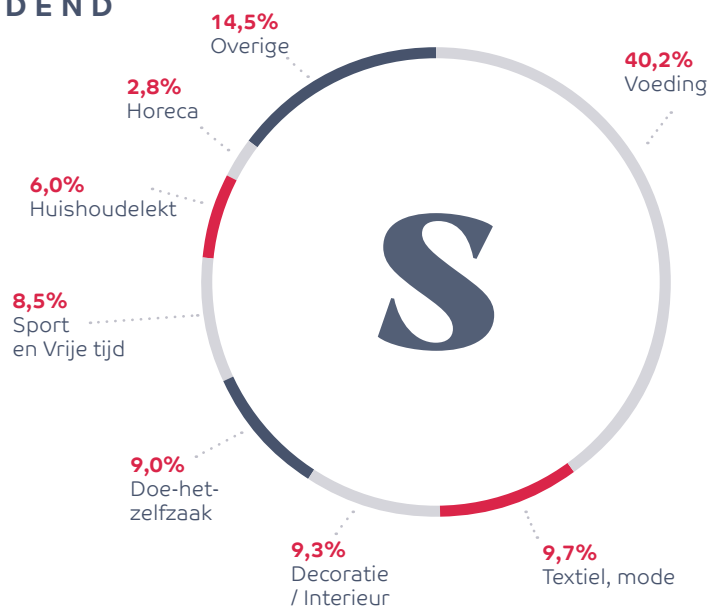
46,3 MILJOEN
EUR
JAARLIJKSE
HUURINKOMSTEN

30,6 MILJOEN
EUR
EPRA EARNINGS

22

Complementariteit van de sectoren

3,70 EUR BRUTODIVIDEND
PER AANDEEL
REGELMATIGE
TOENAME VAN
HET DIVIDEND



242
HUURDERS

104
VASTGOED

Strategie – Commercieel vastgoed aan de stadsrand

WIJZIGING IN HET CON- SUMENTENVERBRUIK

De kern van de groeistrategie van Ascencio zijn de omnichannel-handelspanden gelegen aan de stadsrand, die zich hebben aangepast aan nieuwe consumententrends en aan de technologische ontwikkelingen, om zo tege-moet 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 omni-channelstrategie. 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 toekomst kan Ascencio haar actieterrein uitbreiden tot andere lidstaten van de Europese Unie, na een grondige analyse van de mogelijkheden op commercieel, financieel en fiscaal vlak.

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 langetermijnontwikkeling 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 HOOG DIVIDEND RENDEMENT

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.

CONSOLIDEREN DE BEZETTINGSGRAAD

Om haar inkomsten een blijvend karakter te geven, streeft Ascencio ernaar de bezettingsgraad van haar vast-goedportefeuille 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 KWALITEITSHUURDERS

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.



Activiteiten- verslag¹

HET JAARVERSLAG VAN ASCENCIO IS EEN GECOMBINEERD
JAARVERSLAG IN DE ZIN VAN DE ARTIKELEN 3:6 EN 3:32 VAN
HET WET-BOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN.

Dit verslag bevat verklaringen die toekomstgerichte uitspraken kunnen bevatten. Zulke verklaringen houden on-bekende 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.

26	VASTGOEDVERSLAG
26	De markt van het commercieel vastgoed in België
32	De markt van het commercieel vastgoed in Frankrijk
38	De markt van het commercieel vastgoed in Spanje
43	Kerncijfers
46	Verzekerde waarde
47	Operationeel beheer
52	Geconsolideerde vastgoedportefeuille van Ascencio
62	VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN
65	SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
76	EPRA
87	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 2020 - september 2021)

DE MARKT VAN HET COMMERCEEL VASTGOED IN BELGIË

Macro-economische indicatoren —

Economische indicatoren (in%)	2021 (prognoses)	2020	2019	2018	2017
BBP in volume (% verandering)	5,5	-6,3	1,8	1,4	1,7
HICP-inflatie (% variatie)	2,2	0,4	1,2	1,7	2,1
Werkloosheidspercentage (% v/d act. bevolking)	5,8	5,6	5,4	6	7,1

Bron: NBB

Als gevolg van de gezondheidscrisis is het Belgische bbp in 2020 met 6,3% gedaald, de grootste krimp sinds 1945.

De sterkste daling deed zich, zoals te verwachten viel, voor bij de kunsten, de vermakelijkheidsbedrijven, de recreatie en overige diensten, waar de waarde met 19,8% daalde.

De industrie kende een terugval van 4,2% in 2020, na een groei van 2,2% in 2019.

De uitgaven voor het verbruik van gezinnen zijn sterk gedaald (-8,7%), evenals hun investeringsuitgaven (-8,1%).

De impact van de gezondheidscrisis heeft een communiserend effect op het verbruik van de gezinnen teweegebracht, waarbij minder werd uitgeven aan persoonlijke goederen maar meer aan huishoudelijke apparatuur, sportuitrusting en levensmiddelen.

De Belgische commerciële vastgoedsector van zijn kant heeft nog steeds te lijden onder de coronamaatregelen (lockdowns met winkelsluitingen van eind oktober tot eind november 2020 voor de meeste bedrijven en soms tot 9 juni 2021 voor bepaalde activiteiten zoals hotels, restaurants en vrijetijdsactiviteiten), maar de versnelling van de vaccinatiecampagnes zou kunnen

leiden tot positievere vooruitzichten voor het einde van het jaar 2021.

Retailmarkt - Inhuurname - Take-up —

Ondanks pessimistische aankondigingen in de nasleep van de gezondheidscrisis bleef de impact op de commerciële verhuur in 2020 beperkt, met een iets lagere take-up dan in de twee voorgaande jaren (415.000 m² in 2020 of -4,6% ten opzichte van 2019), maar dit is nog steeds 10% van het jaarlijkse gemiddelde van de afgelopen 10 jaar, met nuances naargelang de sectoren die worden beschouwd.

Kleding, horeca en winkelcentra (-38%) zijn de voornaamste slachtoffers van de pandemie.

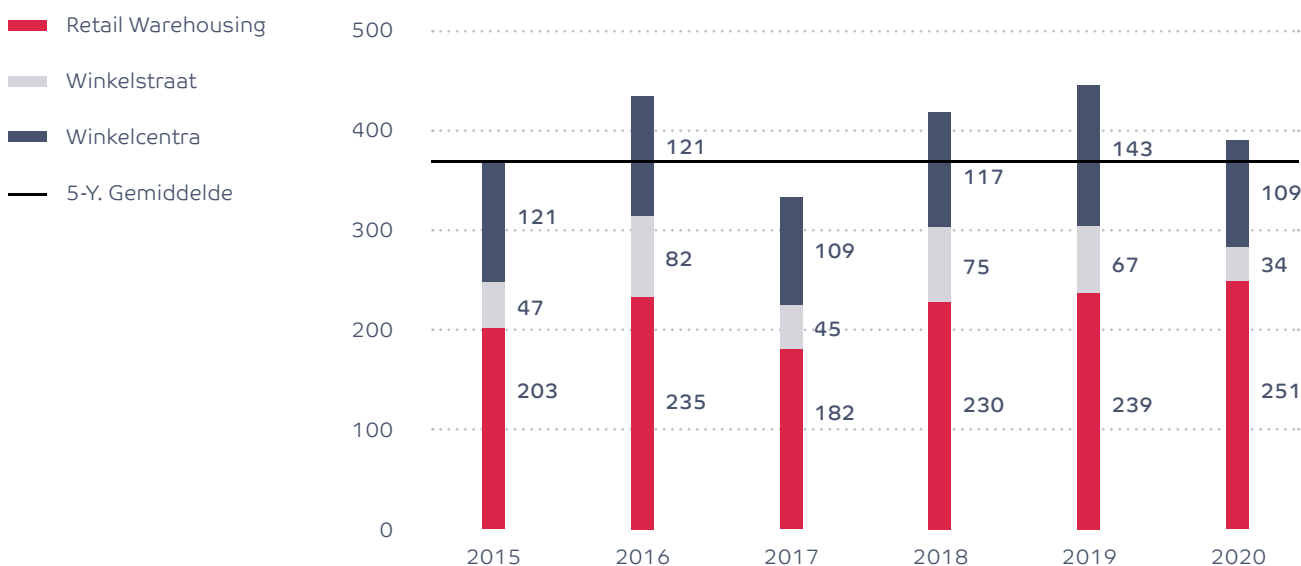
De voedingssector (76.000 m² voor 57 transacties - 18,5% marktaandeel ten opzichte van 13% marktaandeel in 2019), doe-het-zelf, buurtwinkels en retailparken hebben zich meer dan goed staande gehouden en in sommige gevallen zelfs groei opgetekend.

Met meer dan 250.000 m² aan inhuurname (+12% ten opzichte van 2019) hebben de intrinsieke kenmerken van winkels aan de stadsrand detailhandelaars in staat gesteld beter in te spelen op de uitdagingen die de pandemie met zich meebrengt (open ruimtes, toegankelijkheid die gunstig is voor 'run shopping',

grote gratis parkeerterreinen, verkoopruimtes die zijn aangepast aan social distancing, geografische nabijheid in landelijke gebieden, activa die gunstig zijn voor de ontwikkeling van omnichannelity zoals 'click & collect', enz.) en hebben zij de voorkeur gegeven aan hun operationele en financiële wendbaarheid met gestroomlijnde en eerder lage beheerkosten.

R

INHUURNAME PER SECTOR, IN 000 M²



27

Wij willen erop wijzen dat de markt werd gestimuleerd door een van de grootste transacties van de laatste 10 jaar tussen Brantano en de Van Haren-groep, die alleen al goed was voor bijna 10% van de take-up in 2020 (42 transacties voor meer dan 39.000 m²).

Eind september 2021 bedroeg de take-up ongeveer 342.000 m² (680 verhuurde panden), waarvan 65% in het segment detailhandel aan de rand van de stad (224.000 m² voor 220 transacties), als gevolg van de kansen die door de opeenvolgende coronaperiodes werden gecreëerd.

De gemiddelde oppervlakte per transactie is gestegen van 470 m² tot 550 m², gestimuleerd door detailhandel aan de stadsrand met oppervlaktes van ongeveer 1.300 m². De afgelopen 5 jaar vond ongeveer 61% van de transacties in Vlaanderen plaats, 26% in Wallonië en 13% in Brussel.

De meest dynamische retailers van de afgelopen maanden zijn, zoals te verwachten valt, de retailers die vooral aan de rand van de stad uitbreiden, zoals Action, Jumbo, Albert Heijn, Lidl, MediMarket, Kruidvat, Jysk, Maisons du Monde en Overstock.

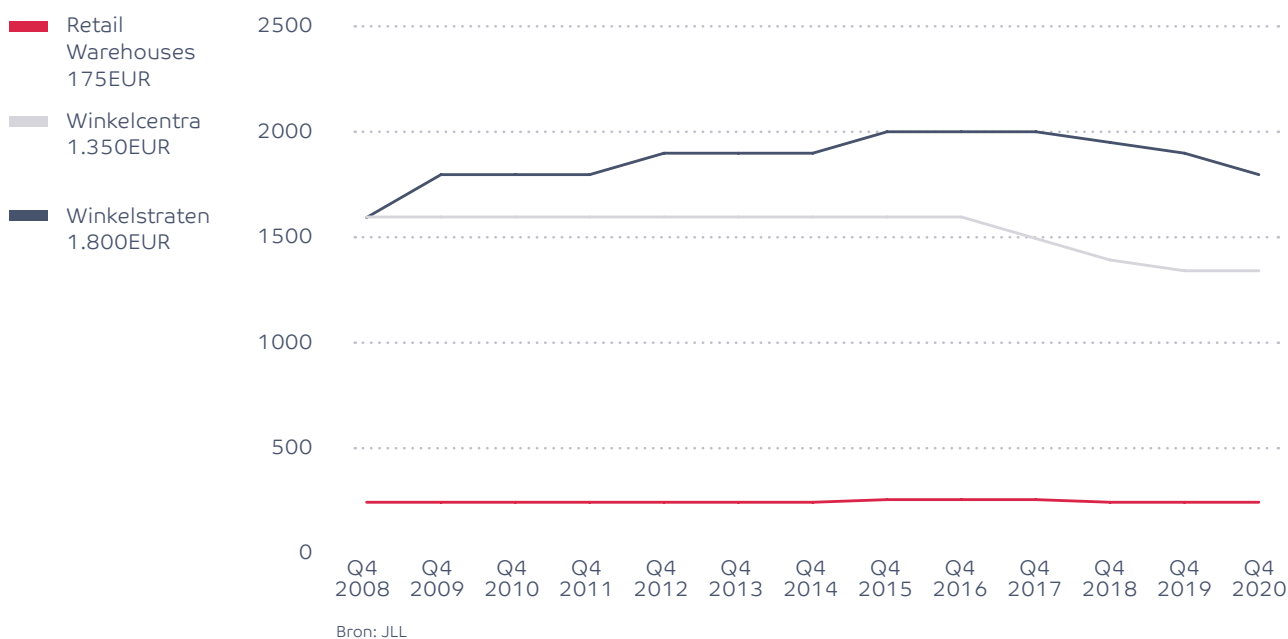
Hoewel de leegstand de afgelopen 10 jaar historisch hoog is gebleven, wordt de veerkracht van de huurmarkt in dit crisisjaar bevestigd door de relatieve stabiliteit van de leegstand van handelspanden in België, die stijgt van 11,2% in 2019 tot 11,8% in 2020 (tegenover 6% in 2010).

Huurwaarden —

Hoewel de take-up hoog is gebleven, zijn er transacties gesloten tegen aanzienlijk lagere huurprijzen; sinds 2018 hebben toplocaties in winkelcentra of stadscentra 25% van hun waarde verloren en op secundaire locaties tot 50%.

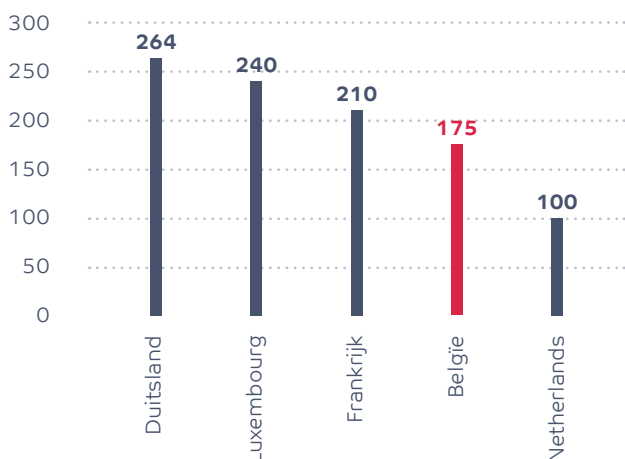
Aan de stadsrand blijven de tophuren stabiel op 175 EUR/m²/jaar exclusief btw.

EVOLUTIE VAN DE TOPHUREN PER SECTOR



Dit gemiddelde van 175 EUR/m²/jaar excl. btw voor winkels aan de stadsrand is relatief laag in vergelijking met de buurlanden, hetgeen wijst op een groeipotentieel.

TOPHUREN RETAIL AAN DE STADSRAND - EUROPA



E-commerce in België —

De onlineverkoop in België is in 2020 met ongeveer 10% gedaald tot 10,26 miljard EUR in vergelijking met 2019 (bron: BeCommerce Market Monitor).

Weliswaar is de verkoop van bepaalde onlineproducten in 2020 gestegen (7,5 miljard EUR of +33%) dankzij de maatregelen die zijn genomen om de verspreiding van het virus te beperken (gedeeltelijke sluitingen van fysieke winkels), maar de pandemie heeft ook het reizen beperkt en culturele evenementen tot nul gereduceerd, waardoor de nevenverkoop drastisch is gedaald (van 6,5 miljard EUR in 2019 tot 2,8 miljard EUR in 2020).

Bovendien gaven de Belgen vorig jaar gemiddeld 1.193 EUR uit aan onlinewinkelen, maar het gemiddelde winkelmandje daalde van 102 tot 81 EUR.

De investeringsmarkt en de vooruitzichten —

Kapitaalmarkt	2019	2020	2020 vergeleken met 2019	5-jarig gemiddelde 2016-2020	5-jarig gemiddelde vergeleken met à 2020
Investeringsvolume (alle segmenten – in miljoen EUR), waarvan:	667	509	-24%	952	-47%
Winkelstraten	295	187	-36%	371	-50%
Winkelcentra	0	125	0%	324	-61%
Retail Warehousing	372	197	-47%	257	-24%
Toprendementen (%)					
Winkelstraten	3,50%	3,75%	+ 25bps	3,53%	+ 22bps
Winkelcentra	4,50%	4,75%	+ 25bps	4,28%	+ 47bps
Retail Warehousing	5,50%	5,50%	-	5,46%	+ 4 bps

Als rechtstreeks gevolg van de gezondheidscrisis ligt het volume dat in 2020 in commercieel vastgoed in België werd geïnvesteerd (509 miljoen EUR), 24% lager dan in 2019 (667 miljoen EUR) en is dit het op één na laagste volume van de afgelopen 10 jaar.

Vele transacties zijn geannuleerd, opgeschort of uitgesteld in afwachting van een duidelijker beeld van de algemene situatie in de handel.

Sommige investeerders hebben een rem gezet op hun aankopen van activa in de retail om te investeren in veerkrachtigere sectoren zoals de logistiek.

In dit verband is er een aanzienlijke daling van het volume van de winkelstraten en een ineenstorting van het segment van de winkelcentra, waarin de afgelopen vijf jaar EUR 2,7 miljard was geïnvesteerd na de verkoop van verscheidene winkelcentra.

Dankzij lagere gemiddelde huren en hogere rendementen nam de retailsector aan de rand van de stad echter het leeuwendeel voor zijn rekening met 39% van het totale jaarlijkse volume aan commerciële vastgoedinvesteringen in 2020, met belangrijke transacties zoals de verkoop door Aberdeen AM aan Immo Corporate van het retailpark Olen Shopping (70 miljoen EUR), de overname door RVM Invest van het winkelcentrum Pajot van Redevco in Sint-

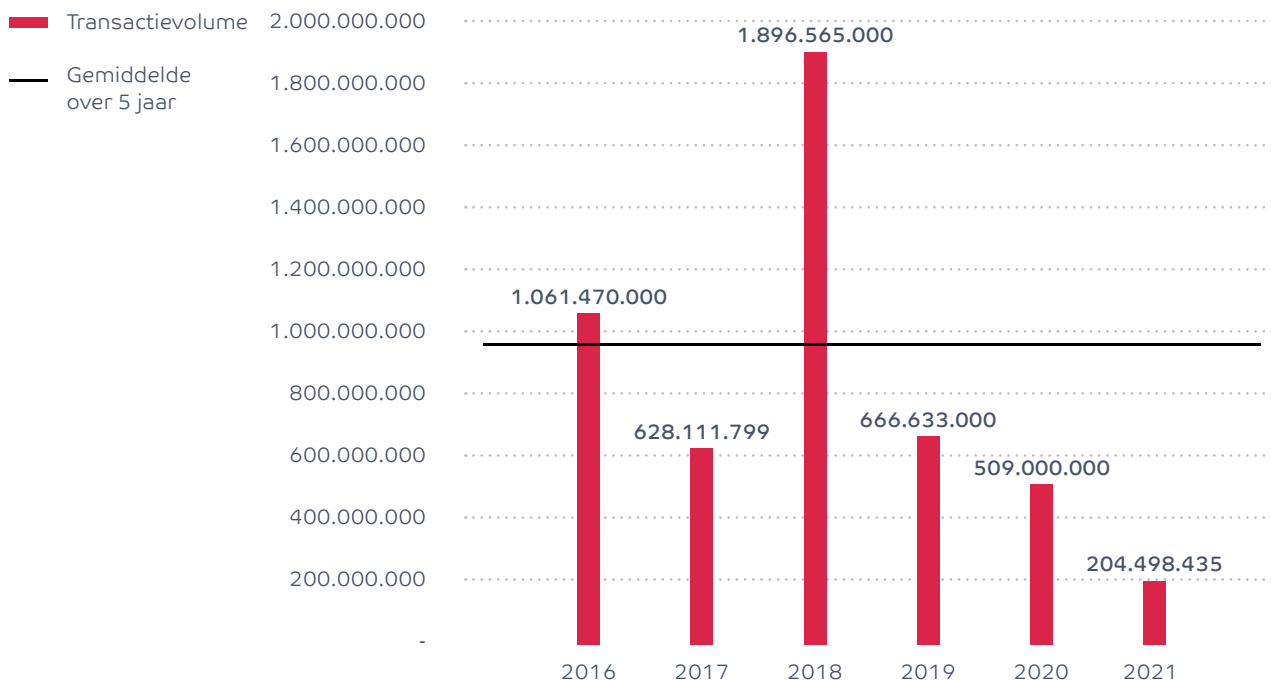
Pieters-Leeuw (voor 50 miljoen EUR) en de aankoop door Pertinea Fund van Shopping Flémalle (30 miljoen EUR).

Het overwicht van de privé-investeerders wordt verklaard door enerzijds kleinere volumes per transactie, anderzijds door de afwezigheid van transacties in het segment van de winkelcentra.

Hier waren privé-investeerders goed voor 82% van het totale volume van de investeringen in de retail en namen zij 94% van de investeringen voor hun rekening, terwijl zij voor de periode 2015-2019 slechts 37% van het volume vertegenwoordigden.

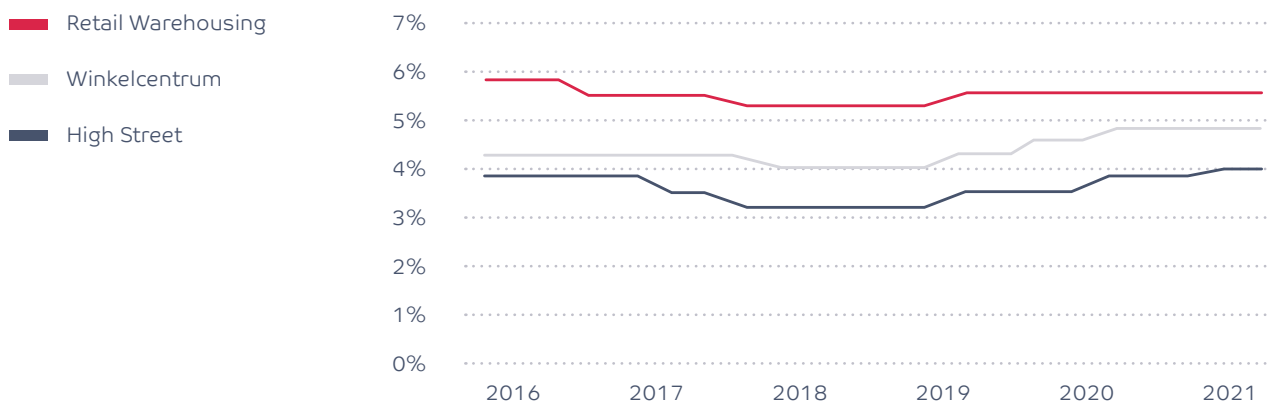
Wij willen erop wijzen dat de meerderheid van de privé-investeerders in 2020 (95%) van Belgische origine was, een teken dat de markt terugkeert naar lokale spelers.

OMVANG VAN DE INVESTERINGEN



30

RENDEMENTEN



Het rendement voor toplocaties op het gelijkvloers bedroeg 3,75% in 2020 (vergeleken met 4% in 2019), 4,75% in winkelcentra en 5,50% in detailhandel aan de stadsrand (ongewijzigd ten opzichte van 2019).

Investeerders in de detailhandel richten zich almaar meer op activa waarvan de gebruikers activiteiten uitoefenen die minder door e-commerce worden beïnvloed,

zoals levensmiddelenwinkels of concepten die meer in het algemeen aan de stadsrand zijn gevestigd (doe-het-zelf, sport, woningdecoratie, enz.).

Als we ervan uitgaan dat de rente in alle andere activaklassen de komende maanden ongewijzigd blijft, zal retail aantrekkelijk worden voor investeerders die op zoek zijn naar producten met een hoog rendement.

De modesector, die een van de zwaarst door de crisis getroffen sectoren is, heeft een sneeuwbaaleffect gekend op de activa in winkelcentra en winkelstraten.

Als gevolg daarvan wordt tegen eind 2021 een stijging van de tarieven in deze twee sectoren verwacht.

De sector van de buurtwinkels draait daarentegen op volle toeren, met een positief effect op de investeringsmarkt.

Investeerders blijven inderdaad duidelijk belangstelling tonen voor retailparken, vooral die met een grote levensmiddelenwinkel.

In het derde kwartaal van 2021 werd de eigendoms-overdracht bevestigd van heel wat activa die aan deze criteria voldoen (voor iets meer dan 200 miljoen EUR, waarvan 140 miljoen EUR in de detailhandel aan de rand van de stad).

Projectontwikkelingen —

Ondanks de sluiting van de bouwerven tijdens de lockdowns (maart-mei 2020, november 2020 en april-mei 2021), was het afgelopen jaar niettemin een actief jaar voor projectontwikkelaars: verscheidene nieuwe retailparken openden hun deuren (95.000 m² opgeleverd in 2020) zoals Parc de l'Europe in Waver (9.000 m²), Breebos in Rijkevorsel (10.000 m²), Databuild in Dinant (4.800 m²), Frunshopping in Bertrix (13.500 m²) en Parenthèse in Gosselies (10.000 m²).

In de eerste helft van 2021 werden La Couvinoise in Couvin (13.000 m²) en Espace C in Dour (13.000 m²) ingehuldigd, terwijl de bouwerven van Malinas in Mechelen (27.500 m²) en IKEA Hognoul (5.672 m²) werden opgestart.

Over alle segmenten heen is momenteel meer dan 240.000 m² aan projecten in aanbouw, waarvan de renovatie van het Westland Shopping in Anderlecht (AG Real Estate) het belangrijkste is.

Bronnen:

NBB, FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, Cushman & Wakefield Belgium, JLL Belux, CBRE Belgium, L'Echo, OESO, IMF, Expertise en Retail Update.



DE MARKT VAN HET COMMERCEEL VASTGOED IN FRANKRIJK

Macro-economische indicatoren —

Economische indicatoren (in %)	2021 (vooruitzichten)	2020	2019	2018	2017
Evolutie van het bbp	7,4	-8,7	1,5	1,8	2,4
Evolutie van de inflatie (HICP)	0,6	0,5	1,3	1,8	1
Evolutie van de werkloosheidscijfers (*)	11,1	9,1	8,4	8,7	9,1

Bron: INSEE vóór 2020 en Banque de France 2020-2021

(*): BIT, Frankrijk als geheel, % van de beroepsbevolking, jaarlijks gemiddelde

Na een zeer forse terugval in 2020 zal de economische activiteit in 2021 sterk aantrekken met een geraamde stijging van het bbp met meer dan 7% aan het einde van het jaar. De heropleving van de bedrijvigheid, die in het tweede kwartaal is ingezet dankzij het einde van de 3e lockdown en de opleving van de gezinsconsumptie, zal in de tweede helft van het jaar een meer duurzaam karakter krijgen.

Wat de arbeidsmarkt betreft, werd de verdoken daling van de werkloosheidsgraad in het tweede kwartaal van 2020 in verband met de 1^e lockdown (7,1% in juni) en de door de regering genomen maatregelen, zoals verwacht, gevolgd door een sterke stijging in het derde kwartaal (628.000 arbeidsplaatsen, +1,9 punten). Eind 2020 bedroeg de werkloosheid dus meer dan 9% van de beroepsbevolking.

In 2021 heeft het moreel van de Fransen zich vrij goed gehandhaafd tijdens deze gezondheidscrisis, aangezien de noodmaatregelen van de overheid hebben bijgedragen tot het behoud van de werkgelegenheid en de gezinsinkomens. Het vertrouwen vertoont sinds het begin van het jaar een stijgende lijn, maar is in juli en augustus lichtjes gedaald. Het zou in het laatste kwartaal kunnen opveren dankzij de stijging van de vaccinatiegraad en de versnelling van de economie, wat hoop geeft op een duurzaam herstel van de consumptie.

Na een geraamde daling met -7% in 2020 is het verbruik van de gezinnen in 2021 de motor van de groei. Sinds het einde van de 3e lockdown is het weer opgeveerd en zou het tot eind 2021 op peil moeten blijven dankzij de lichte stijging van de koopkracht en de aanwending

van het spaaroverschot dat sinds het uitbreken van de gezondheidscrisis is opgebouwd. Dit overschot, dat wordt geraamd op 115 miljard EUR eind 2020 en 180 miljard EUR eind 2021, zal een sleutelrol spelen in de groei van de gezinsbestedingen en dus in het aanhoudende herstel van de Franse economische activiteit in 2022.

Retailmarkt - Inhuurname —

Tegen de achtergrond van de versoepeling van de coronamaatregelen en de heropening van alle winkels op 19 mei 2021 heeft de Franse detailhandelsactiviteit zich in de eerste helft van 2021 aanzienlijk hersteld met een stijging van 15,8% ten opzichte van juni 2020.

Het Procos-panel laat echter nog steeds een verkoop zien die onder de gebruikelijke prestaties ligt (-18,7% in HJ1 2021 tegenover 2019), terwijl de bezoekersaantallen in winkelcentra op jaarbasis met 12,8% zijn gedaald en de resultaten met 30,6% zijn gedaald.

Vorig jaar had het uitbreken van de coronacrisis bijgedragen tot een toename van het aantal noodprocedures en wco-procedures (30 winkelketens), waardoor gevreesd werd voor een escalatie van het aantal vereffeningen. Een jaar later is het veeleer de weerstand van de distributiewereld die in de verf moet worden gezet (met 10 winkelketens die in 2021 met nood en wco-maatregelen te maken zullen krijgen).

Bijna twee derde van de ketens die sinds het begin van de pandemie voor de rechtbank zijn gedaagd, zijn overgenomen (Bio C'Bon door Carrefour, Maxi Toys

door King Jouet, Courtepaille door Buffalo Grill, Leader Price door Aldi, La Halle door Chaussea, Conforama door BUT, enz.).

In de afgelopen anderhalf jaar zijn er ook verschillende overnames geweest van winkelketens waarop dergelijke procedures niet van toepassing waren, waardoor de concentratie van de detailhandelsmarkt in de handen van een kleiner aantal spelers nog duidelijker werd. Dit zou moeten leiden tot de heropleving van bepaalde merken, maar zal ook bijdragen tot de verdere rationalisering van de winkelnetwerken ten koste van de minst rendabele locaties.

Terwijl vele winkelketens in moeilijkheden verkeren, doen andere het goed omdat zij inspelen op de essentiële bekommernissen van de Franse bevolking (verantwoorde consumptie, aantrekkelijke prijzen, enz.).

De expansie van deze merken maakt het dus mogelijk de markt - ondanks de gezondheidscrisis - te animeren op gebieden zoals sport (Basic Fit, Fitness Park), fastfood (Burger King, McDonald's, Pitaya), voeding (Supeco, Grand Frais, BioCoop) en discount (B&M, Action), onder andere.

Huurwaarden —

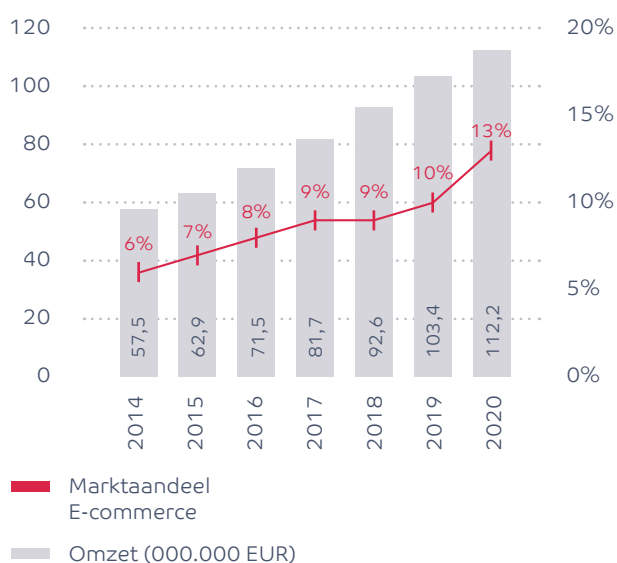
De tophuurwaarden van gelijkvloerse handelspanden en winkelcentra, die in 2020 een neerwaartse correctie hadden ondergaan, bleven in HJ1 2021 stabiel. De tophuren stagneren dus in het tweede kwartaal van 2021 op 19.000 EUR/m² voor de Parijse gelijkvloerse handelspanden, 2.000 EUR/m² voor de winkelcentra en 210 EUR/m²/jaar exclusief btw voor de retailparken.

HUURWAARDEN RETAILPARKEN, IN EUR/M²/JAAR (EXCL. DAB/DE - KW2 2021)¹

Oppervlakte	Stand alone	Retail park	Prime	Trend
0 - 250 m ²	200 - 250	230 - 300	450	-
251 - 500 m ²	180 - 220	200 - 250	300	-
501 - 900 m ²	150 - 160	180 - 200	250	-
901 - 1.300 m ²	140 - 180	150 - 190	220	-
1.301 - 2.000 m ²	120 - 130	140 - 170	200	-
2.001 - 3.000 m ²	70 - 100	100 - 130	150	-
Plus de 3.000 m ²	60 - 90	70 - 100	120	-

E-commerce —

AANDEEL VAN ONLINEVERKOOP IN DE TOTALE DETAILHANDEL IN FRANKRIJK



De gezondheidscrisis heeft een positief effect gehad op de onlineverkoop van de ketens met een algemene verschuiving van een deel van de omzet van de fysieke winkels naar het internet.

Met een volume van 112 miljard EUR voor 2020 stijgt het marktaandeel van e-commerce dus van 9,8% van de detailhandelsomzet in 2019 naar meer dan 13% in 2020.

¹ Exclusief huurrechten/recht van toegang.

Deze ontwikkeling gaat niet noodzakelijk ten koste van de traditionele detailhandel: sinds het uitbreken van de epidemie hebben zij van hun investeringen in onlinekanalen geprofiteerd om de gevolgen van de beperkingsmaatregelen op te vangen, hun klanten beter te leren kennen en hun dienstenaanbod te verbeteren.

De marktomstandigheden die door de gezondheidscrisis zijn ontstaan, hebben een transformatie versneld die al jaren aan de gang is: de toenemende hybridisering van de handel en de vermenigvuldiging van de distributiekanaalen.

In het eerste kwartaal van 2021 heeft de e-commerce zijn jaarlijkse groei verdergezet en een handelsvolume van 30 miljard EUR opgetekend.

De investeringsmarkt en de vooruitzichten —

Investeerders bleven veel kapitaal inzetten op het kantorensegment (18,5 miljard EUR), terwijl het retailsegment 4,3 miljard EUR aantrok, iets onder het tienjarig gemiddelde (-4%).

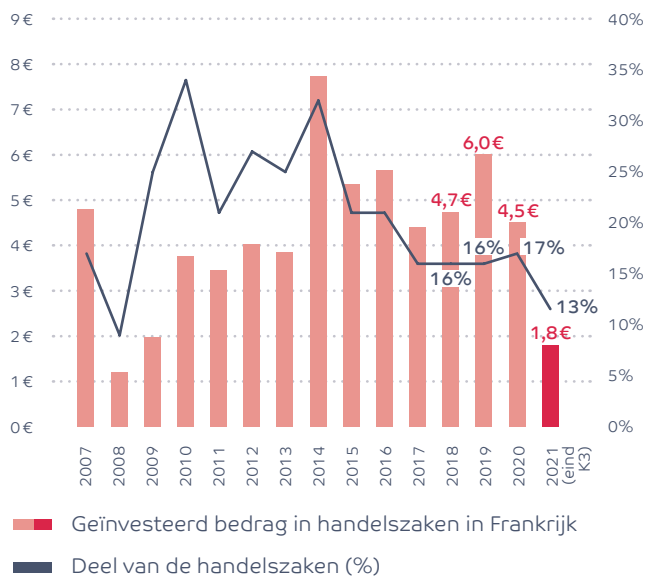
De daling van de investeringsvolumes in de retail ten opzichte van 2019 (-37% bij 170 transacties) volgt min of meer de trend op de totale investeringsmarkt voor gewoon vastgoed, die in 2020 met -32% is gedaald.

De handel handhaaft dus zijn marktaandeel van 17%, op een niveau dat de afgelopen 4 jaar min of meer stabiel is gebleven.

Na de 900 miljoen EUR van het 1^e kwartaal van 2021 heeft de activiteit op de Franse retailmarkt zich in het 3^e kwartaal hersteld met een volume dat gelijk is aan dat van de voorgaande 6 maanden.

Sinds januari is zo in dit segment 1,8 miljard EUR geïnvesteerd.

Dit bedrag ligt nog 41% onder het niveau van dezelfde periode vorig jaar.



De belangrijkste transacties in het derde kwartaal hadden betrekking op uiteenlopende soorten vastgoed, van Parijse flagstorewinkels tot grote regionale winkelcentra, convenience-foodformules en winkelgebieden aan de rand van de stad, waaruit blijkt dat investeerders bereid zijn om in alle marktsegmenten hun kansen te grijpen.

Hoewel de volumedaling te wijten is aan een verminderd aantal transacties, werden de laatste drie maanden gekenmerkt door verschillende grotere transacties, waaronder de verkoop door Wereldhave van 4 van haar winkelcentra aan Lighthouse Capital voor iets meer dan 300 miljoen EUR.

Met deze overname is de markt van de winkelcentra aan het eind van het derde kwartaal van 2021 goed voor 30% van de totale investeringen in de detailhandel.

Het aandeel van de retailparken (Parcs d'activités commerciales of PAC) bedraagt 19%, maar zal in de komende maanden aanzienlijk worden verhoogd door verschillende verkopen van retailportefeuilles en vooral door de verwachte afronding van het partnerschap tussen Altarea en Crédit Agricole Assurances.

In dezelfde periode van vorig jaar vertegenwoordigen buitenlandse investeerders bijna 60% van de bedragen die sinds begin 2021 voor de handel zijn uitgetrokken.

Dit aanzienlijke aandeel is toe te schrijven aan de intrede op de markt van het Zuid-Afrikaanse fonds Lighthouse Capital of ook nog de verwerving door het Britse M&G

RE van twee Casino-hypermarkten in de regio Provence - Alpen - Côte d'Azur voor 124 miljoen EUR.

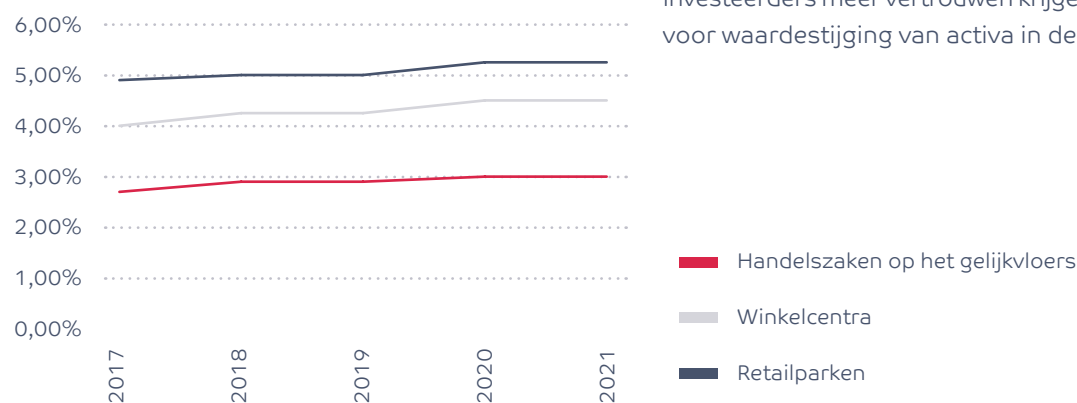
Adres / Activa	Type	Stad	Verkoper	Koper
Portefeuille - 4 winkelcentra (Docks Vauban, Docks 76, Saint Sever, Rivetoile)	CC	Le Havre (76) Rouen (76) Straatsburg (67)	Wereldhave	Lighthouse Capital
Portefeuille - 2 Casino-hypermarkten (La Valentine, Galerie Géant Mandelieu)	CC	Marseille (13) Mandelieu la Napoule (6)	Fortress / Casino Group	M&G Real Estate
Portefeuille - 27 Decathlon-winkels	PAC	Frankrijk	Decathlon	IREIT Global Group
Portefeuille - 3 Casinohypermarkten	HYP	Zuid-Frankrijk	Casino Groep	WP Carey
	PI	Paris (8)	Privé	Immobel / Goldman Sachs
275 rue Saint-Honoré*	PI	Paris (8)	Richemont	Brookfield
Carré Sud	PAC	Nîmes (30)	Privé	Frey
4 Boulevard Rochechouart*	PI	Paris (18)	Privé	Immobel
Portefeuille - 7 activa Casino	HYP	Frankrijk	Casino Groep	LeadCrest Capital Partners

Aangezien er geen belangrijke verkopen van topactiva hebben plaatsgevonden, blijven de rendementen in alle marktsegmenten stabiel. De rendementen op secundaire eigendommen blijven stijgen.

De tarieven voor gelijkvloerse handelspanden en top-retailparken, die medio 2020 licht waren gestegen tot respectievelijk 3% en 5,25%, zijn in 2021 stabiel gebleven.

Winkelcentra op toplocaties hebben een rendement van 4,25%.

RENDEMENTEN



De detailhandel aan de stadsrand heeft de gezondheids-crisis goed doorstaan en zal de komende jaren blijven profiteren van de wijzigende consumptiepatronen en de demografische dynamiek van de voorstedelijke gebieden.

Het valt niet te ontkennen dat de detailhandel de voorbije maanden moeilijkheden heeft gekend, maar de horizon klaart op, zoals blijkt uit de aanzienlijke terugkeer van de Fransen naar de winkels en de verwachte stijging van de consumptie in 2021 en 2022. Dit zal de huurmarkt helpen zich te herstellen, wat de investeringsmarkt ten goede zou moeten komen, aangezien investeerders meer vertrouwen krijgen in het potentieel voor waardeinstijging van activa in de retailsector.

Projectontwikkelingen —

Als gevolg van de coronacrisis brak het jaar 2020 met 160.000 m² (- 62% ten opzichte van 2019) het record voor het laagste volume aan in gebruik genomen m² voor detailhandelszaken.

Nieuwbouw was goed voor bijna alle projectontwikkelingen van het jaar, namelijk 94%. De ingebruikname van Steel in Saint-Etienne op 70.000 m² met nieuwe winkels vormt de belangrijkste opening van het jaar (namelijk 44% van de in gebruik genomen m²).

Sinds begin 2021 is in Frankrijk op 9 maanden bijna 400.000 m² aan retailprojecten geopend, wat iets minder is dan het volume over heel 2020. Bijna 75% van de projecten die in september 2021 werden in gebruik

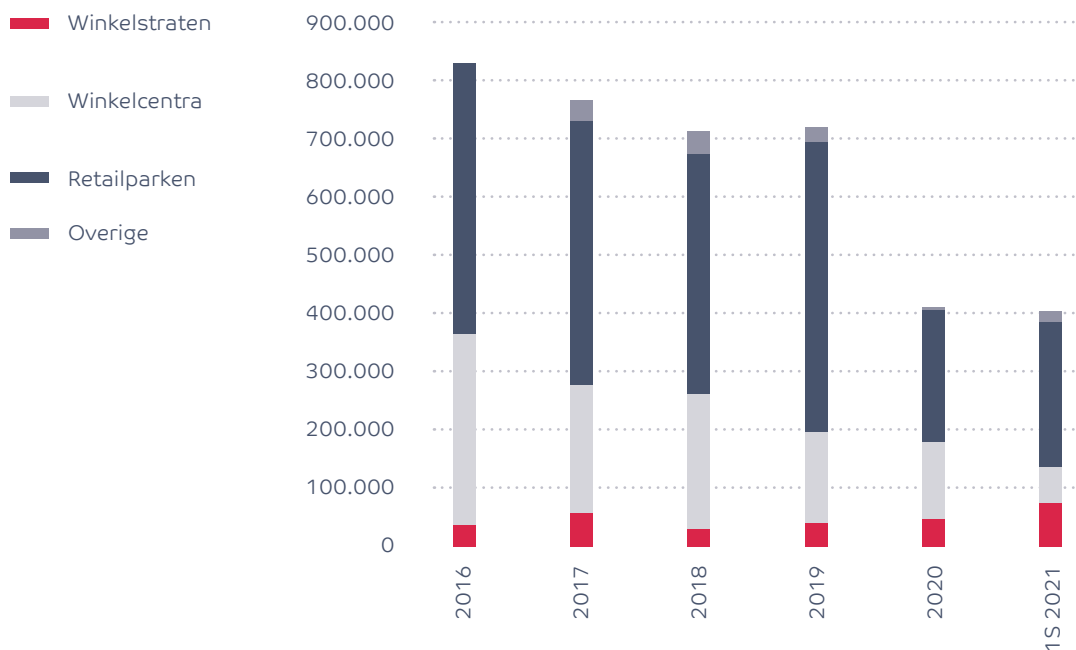
genomen, zouden oorspronkelijk worden geopend maar werden uitgesteld wegens de gezondheidscrisis.

Het volume zal in 2021 dus groter zijn als gevolg van deze inhaalbeweging. Het tempo van de openingen zou daarna moeten vertragen als gevolg van marketingmoeilijkheden en de grotere voorzichtigheid van investeerders.

Bovendien is de politieke en regelgevende context minder gunstig voor het opstarten van nieuwe projecten, een tendens die met name wordt geïllustreerd door de duidelijke daling van het aantal vergunningen in het kader van de CNAC.

EVOLUTIE VAN DE OPENINGEN PER TYPE WINKEL

(in Frankrijk, op het totale volume in m²)



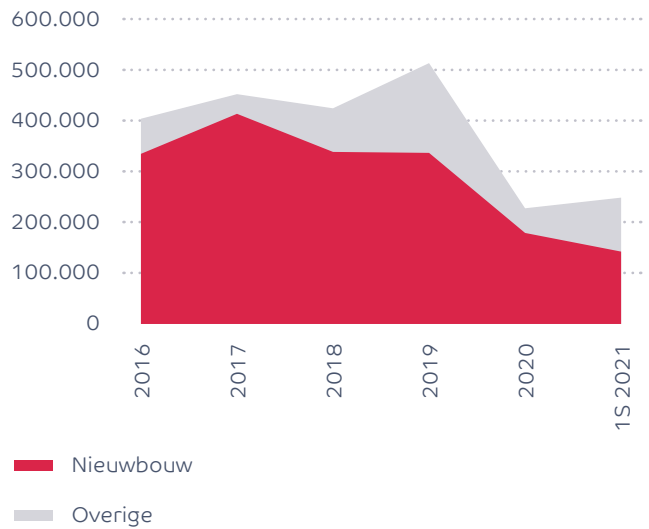
Bron: Knight Frank

In de eerste helft van 2021 is bijna 250.000 m² aan retailparken geopend, wat meer is dan het volume dat over heel 2020. Deze opleving werd verwacht omdat de opening van verschillende grote projecten, die vorig jaar waren gepland, was uitgesteld tot 2021, zoals 'Shopping Promenade Claye-Souilly' en 'Shopping Promenade Cœur d'Alsace', die samen goed zijn voor meer dan 40% van de oppervlakte die sinds januari 2021 is geopend.

Hoewel hoger dan in 2020, zal het volume van de openingen in 2021 dus lager zijn dan de piek in 2019 en het gemiddelde van de vijf jaar vóór de coronapandemie (440.000 m²).

OPENINGEN VAN RETAILPARKEN IN FRANKRIJK

(in m², in Europees Frankrijk)



VOORBEELDEN VAN VERWACHTE OPENINGEN IN 2021 VAN RETAILPARKEN IN FRANKRIJK

CENTRUM	STAD	Type	OPPERVLAKTE (m ²)
WINKELPROMENADE COEUR D'ALSACE	Vendenheim (67)	Herontwikkeling	65 000
WINKELPROMENADE CLAYE-SOUILLY	Claye-Souilly (77)	Opening	46 000
MAINE STREET	Raudin (72)	Uitbreiding	27 000
SANDPIT AREA	Aurillac (15)	Opening	24 300
OL VALLÉE	Décines-Charpieu (69)	Opening	23 200
GRAND PARILLY (LEROY MERLIN)	Vénissieux (69)	Overdracht - Uitbreiding	16 300
PROMENADE DE L'OISON	Caudebec-lès-Elbeuf (76)	Opening	15 500
PARC EN SEINE	Tourville-la-Rivière (76)	Opening	14 700
LA VARIZELLE	Saint-Chamond (42)	Herontwikkeling	9 200
ZONE DE LA BOITARDIÈRE	Amboise (37)	Opening	5 500
PARC OCEANIS	Saint-Gilles-Croix-de-Vie (85)	Uitbreiding	5 200

Bronnen: Knight Franck "Le marché immobilier des Commerces" Frankrijk - sept. 2021, JLL- Driemaandelijks analyse van de retailmarkt - Frankrijk, Cushman & Wakefield- Driemaandelijks waarderingsrapporten en Flash Invest

DE MARKT VAN HET COMMERCEEL VASTGOED IN SPANJE

Voorafgaandelijke opmerking: voor Spanje verwijzen wij naar de grote tendensen die in dit verslag voor België en Frankrijk werden toegelicht (voornamelijk de gevolgen van de gezondheidscrisis op de retailvastgoedmarkt).

Macro-economische indicatoren —

Economische indicatoren (Spanje)	2018	2019	2020	2021 (e)	2022 (e)
Jaarlijkse groei van het bbp (%)	2,4	1,95	-10,84	6,3	4,2
Jaarlijks consumentenverbruik (%)	1,2	0,8	-12,7	7	3,6
Werkloosheidsgraad (%)	14,8	14,1	16,2	15,8	15,7
Inflatie (%)	1,7	0,7	-0,3	0,7	-
Bron: CW - Research & Insight					

Op politiek niveau heeft de gezondheidscrisis de kracht van de Spaanse regering op de proef gesteld door haar te confronteren met een snelle toename van het aantal werklozen, een daling van de consumptie en een aanzienlijke krimp van het bbp.

De vraag voor 2021 betreft de ontwikkeling van de cijfers in de toeristische sector, die van invloed zullen zijn op de consumptie, vooral in de kustgebieden van het land.

Om de economie nieuw leven in te blazen, rekent het land op een succesvolle vaccinatiecampagne in heel Europa om de reisbeperkingen te versoepelen en de kans op nieuwe lockdowns te verkleinen.

Naar schatting zal de periode van economische krimp echter van korte duur zijn zodra de gezondheidscrisis voorbij is (zie bbp-groei hierboven).

De retailmarkt —

In september 2021 is er nog niet voldoende zicht om de werkelijke impact van de 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.

In de eerste 9 maanden van het jaar werden 270 handtekeningen gezet, waarvan 44% voor 2 grote projecten: Oasiz Shopping Center (Torrejon de Ardoz - Madrid) en Vialia in Vigo.

E-commerce —

Met meer dan 51,6 miljard in 2020, heeft de e-commerce in Spanje een nieuw record bereikt (+5,8% ten opzichte van 2019).

De sectoren met de hoogste transactievolumes zijn kleding (8,4% van de totale omzet), reisbureaus (5,4%) en onlineweddenschappen (4,3%).

Eind 2020 vertegenwoordigden de detailhandelsverkoop 38% van de totale e-commerceverkoop, veel meer dan in 2019 (29%) en vooral in de sectoren restaurants

(+155%) en levensmiddelen (+99%).

Deze veranderingen in consumentengewoonten hebben geleid tot een stijging van het aandeel van het onlinewinkelen in de totale detailhandelsuitgaven van de gezinnen van 6% in 2019 tot 10% in 2020 (geraamd op 11,6% voor 2021).

Ondanks deze prestatie blijft Spanje achter bij andere grote Europese markten (gemiddelde van 18%) zoals Groot-Brittannië (jaargemiddelde van circa 30%) of Frankrijk (circa 19%).

Gunstige weersomstandigheden, een laag algemeen gebruik van internettools en typische consumentengewoonten doen vermoeden dat Spanje zijn achterstand niet zo snel zal inlopen.

De investeringsmarkt en de vooruitzichten s —

De investeringen in de Spaanse vastgoedsector, alle sectoren samen, bereikten in 2020 een totaal volume van 9,487 miljard EUR, 24% minder dan in 2019.

De meeste transacties (73%) zijn toe te schrijven aan internationale investeerders.

In de detailhandel is het in 2020 geïnvesteerde volume met 2,3 miljard EUR het hoogste van de afgelopen 3 jaar, dankzij de in 2019 gestarte en in 2020 afgeronde verkopen van winkelcentra en de talrijke transacties voor de verkoop van supermarktportefeuilles.

En tegen eind 2021 zal de 'landing' naar verwachting 15 tot 20% hoger liggen dan in 2020.

In de eerste drie kwartalen van 2021 was de voedingssector de echte motor van de investeringsactiviteit met een recordvolume van 166,5 miljoen EUR, een verdrievoudiging van het volume van 2019.

In deze periode werden vier grote supermarktportefeuilles verkocht, waaronder een portefeuille van 27 Mercadona-supermarkten die door het Israëlische

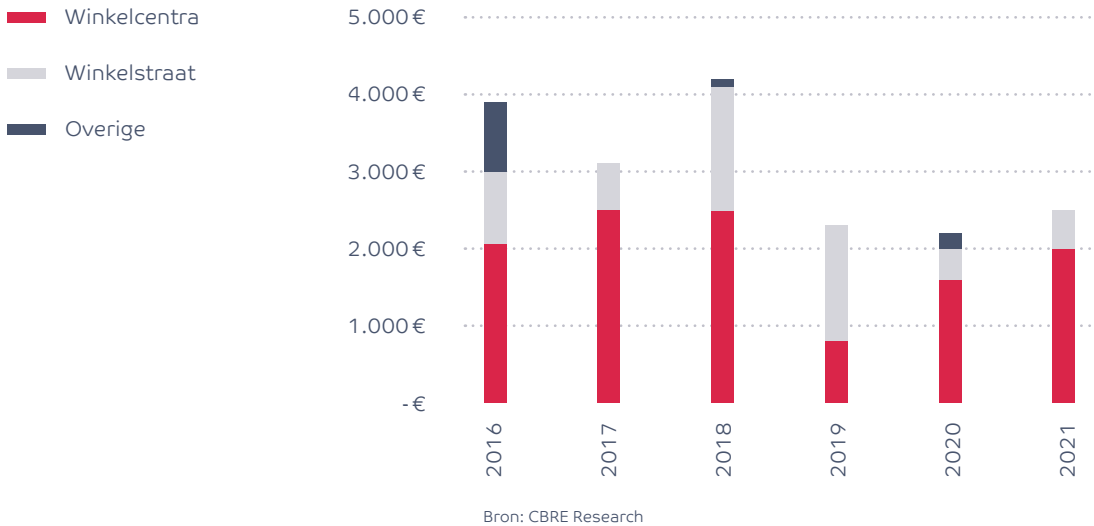
fonds MDSR Investments werden gekocht voor meer dan 100 miljoen EUR.

Winkelcentra zijn het segment van de detailhandel dat het hardst werd getroffen door de daling van de investeringen, met in september 2021 een laag volume van EUR 42,4 miljoen, te vergelijken met de 534 miljoen EUR in dezelfde periode van 2019 (1.326 miljoen EUR indien we de verkoop van Puerto Venecia en Parque Principado meerekenen, waarvan de activiteiten door administratieve problemen waren uitgesteld tot 2020) of met de 2 miljard EUR die in 2017 werd meegerekend.

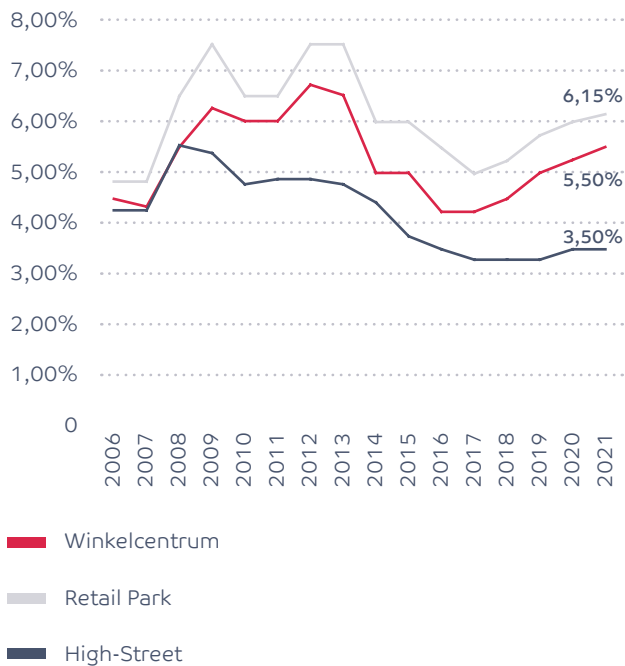
Net als in 2020 was ook in 2021 de vraag opportunistisch gericht op activa met waardecreatie, door een herontwikkeling of verandering van de bestemming.

Wij wijzen erop dat op de markt van de detailhandel aan de rand van de stad een groeiend aantal investeerders enerzijds op zoek is naar kleine, stedelijke en lokale retailparken (met levensmiddelen als drijvende kracht) en anderzijds naar projecten in de voorstadsgebieden die gedeeltelijk als logistieke basis kunnen dienen om een antwoord te bieden op het probleem van moeilijkere leveringen als gevolg de 'last mile'.

INVESTERINGSVOLUME 2016 - 2021



RENDEMENTEN



Winkelcentra

Sinds begin 2021 is er een opwaartse trend in de rendementen in Europa van de topwinkelcentra.

In Spanje, hoewel er nog steeds niet genoeg transacties zijn om het te bevestigen, zou het rendement voor deze categorie rond de 5,50% liggen, het hoogste niveau sinds 2013.

Retailparken

Voor het segment van de retailparken zou het rendement op topliggingen ongeveer 6,15% bedragen.

Winkelstraat

Het rendement bedraagt 3,50% voor de winkelstraten.

Supermarkten

Hoewel het rendement van de supermarkten nauw samenhangt met de algemene toestand van het actief en zijn locatie, laten de transacties in de eerste helft van 2021 enige krimp zien in rendement voor dit soort activa.

Deze tendens zou de komende maanden kunnen aanhouden, afhankelijk van het gebrek aan appetijt van de investeerders voor andere retailsegmenten.

Bijvoorbeeld, een stedelijke supermarkt met goede huurvoorwaarden en een kwaliteitshuurder kan nu een rendement van bijna 4,5% behalen.

VOORBEELDEN VAN BELANGRIJKE TRANSACTIES IN 2020 IN WINKELS AAN DE STADSRAND EN WINKELCENTRA

Specialisten beschouwen de huidige daling van de activiteit als tijdelijk (tot eind 2021), de tijd die de investeerders nodig hebben om zich te verzekeren van de duurzaamheid van stabiele netto-inkomsten (einde

van de liberalisering die na de zogenoemde 'corona'-onderhandelingen zijn toegekend), nuttig voor het beoordelen van de werkelijke waarde van de activa.

Winkelcentrum / Datum	GLA	Verkoper	Koper	Classificatie	Prijs bij benadering
Sevilla Factory Outlet, Dos Hermanas, Sevilla (Déc. 2020)	16.000 m ²	Gore Spain Socimi (BentallGreenOak)	Private	Secundaire outlet	6,2 Miljoen EUR
La Poveda, Arganda del Rey, Madrid (Sept. 2020)	15.000 m ²	Privé	GIV Partners	Secundair retailpark	22 Miljoen EUR (schatting)
On Plaza, Madrid (Août 2020)	10.580 m ²	Privé	Union Investment	Retailpark in de stad	15 - 18 Miljoen EUR (schatting)
La Vega, Alcobendas, Madrid (Juillet 2020)	9.300 m ²	Heracles	Capfield	Perifeer gelegen winkelcentrum	4 Miljoen EUR
Espacio Torreldones, Madrid (Juillet 2020)	21.600 m ²	Activum	Privé	Perifeer gelegen winkelcentrum	Vertrouwelijk C&W adviseur verkoper
Gran Turia, Valencia (Fév. 2020)	20.400 m ²	Klépierre	Stoneweg	Secundair winkelcentrum	Vertrouwelijk
Intu Asturias, Oviedo (Jan. 2020)	74.000 m ²	Intu / CPPIB	ECE	Top regionaal winkelcentrum	291 miljoen EUR C&W adviseur koper
Intu Puerto Venecia, Zaragoza (Déc. 2019)	120.000 m ²	Intu / CPPIB	Generali / Union	Top regionaal winkelcentrum en retailpark	475 miljoen EUR C&W adviseur koper
Alicante Outlet Stores, Alicante (Sept. 2019)	34.700 m ²	Savills IM	UBS	Fabriek niet gebouwd Outlet project met vrijetijdsactiviteiten	34 Miljoen EUR

41



Projectontwikkelingen —

Het huidige volume traditioneel winkelvastgoed (winkelcentra, retailparken, outletcentra, vrijetijdscentra en hypermarkten met galerijen) bedraagt meer dan 17,3 miljoen m² met een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 1,7%.

In 2020 werden 6 winkelactiva (waarvan 4 retailparken) met een totale GLA van 186.000 m² aan het bestaande bestand toegevoegd, waarvan het belangrijkste, The Outlet Tower (61.500 m² in Zaragoza), midden in de coronapandemie werd in gebruik genomen.

In 2021 wordt de opening verwacht van een tiental projecten, waarvan het meest ambitieuze ongetwijfeld het Shopping Oasis Madrid van La Compagnie de Phalsbourg is.

Een ander grootschalig project wordt in 2021 in Vigo geopend, de Vialia Vigo, met 220 winkels op 43.000 m² (FNAC, H&M, Al Campo, C&A, Primark, enz.).

VOORBEELDEN VAN OPENINGEN IN 2021 VAN COMMERCIËLE VESTIGINGEN IN SPANJE

Lokalisatie	Naam	GLA (m ²)	Categorie	Ontwikkelaar
Torrejón de Ardoz	Oasiz Madrid	91.600	Zeer groot	Compagnie de Phalsbourg
Vigo	Vialia Vigo*	43.080	Grand	N-Hood
León	Reino de León	23.945	Retailpark	Bogaris
Coslada	Plaza Coslada*	23.587	Retailpark	Inverlin
Vil. De Arousa	Pol. O Vao	16.500	Retailpark	Inmob. Ponteno (G. Nogar)
Adeje	Barranco Las Torres	15.500	Retailpark	Leroy Merlin en Tropicana
Madrid	Galeria de Canalejas	15.000	Klein	OHL, In. Espacio, Mohari L.
Córdoba	Patios de Azahara*	10.606	Retailpark	Mitiska
Madrid	Mirasierra	9.800	Retailpark	Ten Brinke
Totaal	9	249.618		

Bron: Savills Aguirre Newman

* reeds ingehuldigd

Bronnen: ©2021 Cushman & Wakefield. Alle rechten voorbehouden. De informatie in dit verslag is afkomstig uit verschillende bronnen die betrouwbaar worden geacht. De informatie kan fouten of weglatingen bevatten en wordt aangeboden zonder enige garantie of verklaring omtrent de nauwkeurigheid ervan.



KERNCIJFERS

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen) [A]	740.035	719.429
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	709.666	690.066
Contractuele huren [B]	47.394	47.197
Geschatte huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	1.830	1.132
Totale geschatte huurwaarden	46.284	45.664
Bruto rendement = [B] / [A]	6,40%	6,56%
Bezettingsgraad (%)	96,0%	97,5%

43

Op 30/09/2021 bestaat de vastgoedportefeuille van Ascencio uit 104 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 448.330 m².

De portefeuille heeft een reële waarde¹ van 709,7 miljoen EUR op 30/09/2021 (tegenover 690,5 miljoen EUR een jaar eerder).

	Oppervlakte (m ²)		Reële waarde (000 EUR)	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
België	288.884	285.292	380.076	368.321
Frankrijk	147.194	145.791	300.790	292.220
Spanje	12.253	12.253	28.800	29.525
TOTAAL	448.330	443.336	709.666	690.066

Op basis van de contractuele huren per 30/09/2021 bedraagt de gemiddelde huur per m²: 96 EUR/m² in België, 134 EUR/m² in Frankrijk en 160 EUR/m² in Spanje.

¹ Zonder de activa die geboekt zijn onder toepassing van IFRS-norm 16 en activa bestemd voor de verkoop.

Investerings/Aankopen tijdens het boekjaar —

Tijdens het boekjaar 2020/2021 heeft Ascencio in haar portefeuille investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 3,5 miljoen EUR. De investeringen hebben voornamelijk betrekking op de Belgische activa in Châte-lineau (onderafdeling Decathlon/Cultura), Messancy (renovatie van de gevels) en Jemappes als ook op de Franse activa Portes du Sud in Chalon-sur-Saône met de oplevering van een nieuwe winkelunit van 1.500 m² voor Maisons du Monde.

Bovendien heeft activa tijdens het boekjaar activa verworven voor een totaalbedrag van 6,4 miljoen EUR. De verwervingen bestonden uitsluitend uit de aankoop van bijkomende winkelruimte in het retailpark Couillet Bellefleur, met name van een Carrefour by Groupe Mestdagh-supermarkt en 4 kleine aanpalende winkelunits, die de positie van Ascencio in dit efficiënte, hoogwaardige winkelcomplex verder versterken.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar —

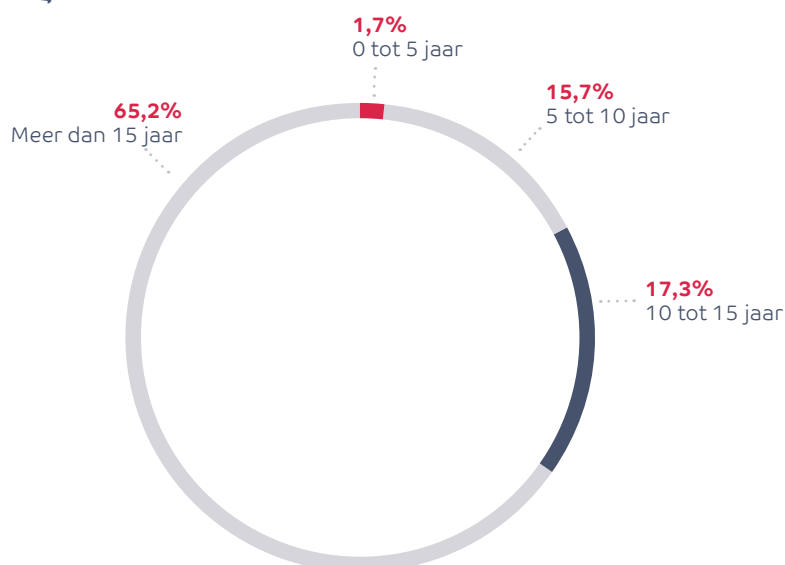
In het boekjaar 2020/2021 waren er geen desinvesteringen.

Waardeveranderingen —

De globale portefeuille vastgoedbeleggingen bestemd voor de verhuur kende tijdens het boekjaar een verhoging van zijn waarde met 9,8 miljoen EUR (+1,4%), een mooie verbetering in verhouding tot de 20,52 miljoen EUR (-2,9%) negatieve herwaarderingen die tijdens het vorige boekjaar werden geboekt.

44

Ouderdom van de gebouwen —

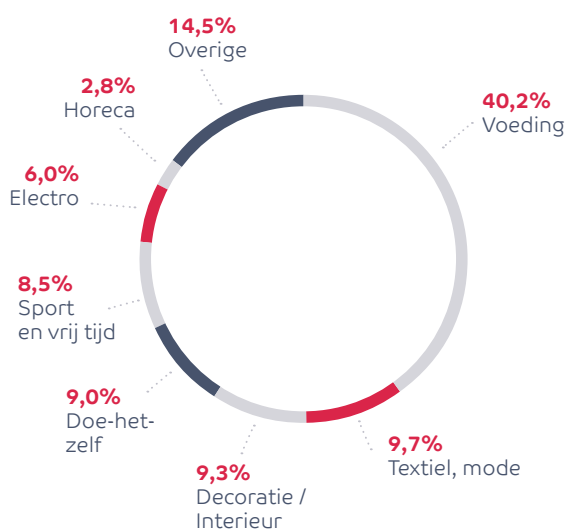


* Percentage berekend op basis van de reële waarde.

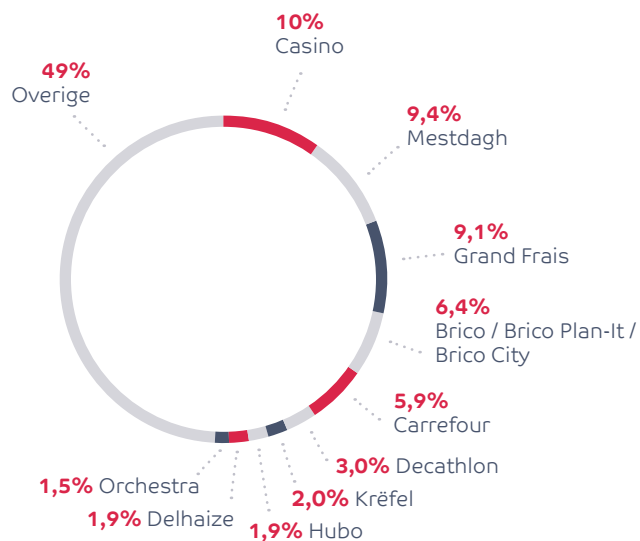


Spreiding van de vastgoedportefeuille —

Spreiding naar activiteit van de huurders¹

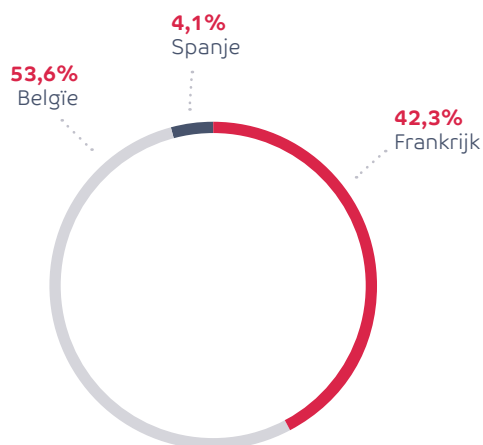


Spreiding over de winkelketens¹



45

Spreiding naar regio²



¹ Uitgedrukt op basis van de contractuele 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 september 2021 bedroeg de verzekerde waarde 55% 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 opstalrechten. 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.

	Verwervingsprijs (000 EUR)	Verzekerde waarde (in 000 EUR)	Reële waarde (in 000 EUR)	Brutorendement
België	344.274	233.450	380.076	6,62%
Frankrijk	284.276	142.161	300.790	6,13%
Spanje	27.693	16.353	28.800	6,58%
TOTAAL	656.242	391.964	709.666	6,40%

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 achttien 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.

De afdeling Investor Relations - Marketing & Communicatie is verantwoordelijk voor de bredere uitstraling van het imago van Ascencio, de uitrol van de strategie die is uitgetekend door de directie, het beheer van de public relations en de verdere ontwikkeling van de communicatie met de verschillende gesprekspartners, onder meer via digitale media. Daarnaast zorgt de afdeling Marketing voor de coördinatie van de marketing en de communicatie van de retailparks.

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

De uitbestede opdrachten 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 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:

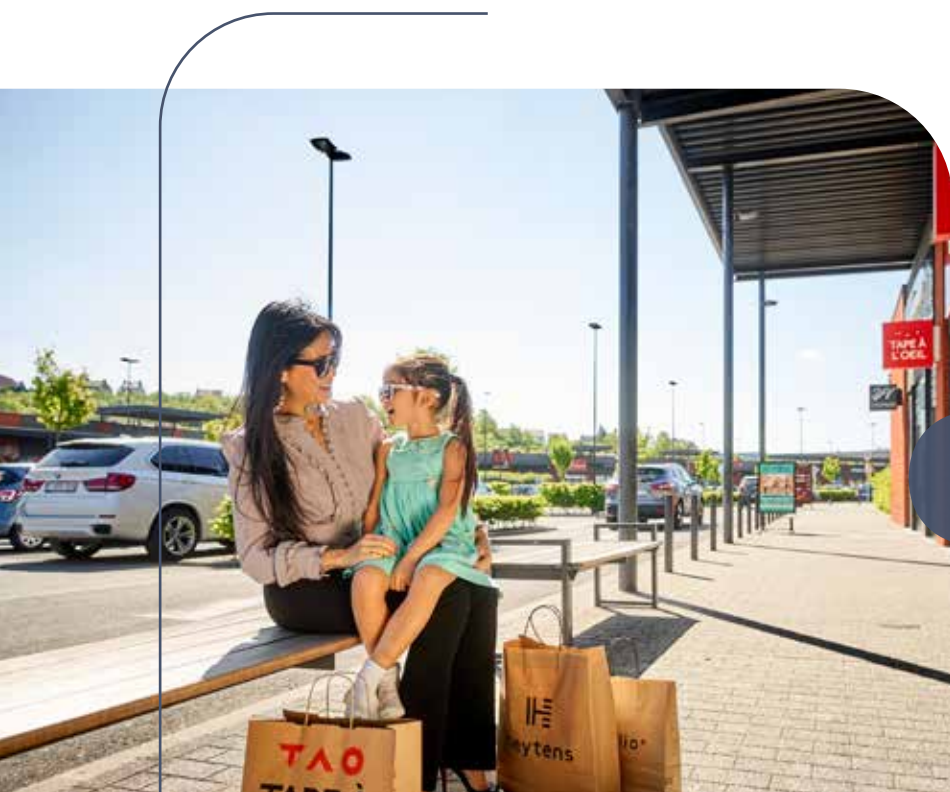
- De vennootschap TERRANAE SAS (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de zetel gevestigd is in Courbevoie (92400), Place de la Défense 12, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister [RCS] van Nanterre onder nummer 478.511.124;
- De vennootschap GOUNY & STARKLEY S.A.S. (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de zetel gevestigd is in 75009 Paris, Opéra - 7 rue Meyerbeer, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Parijs onder nummer 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 voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2021 130.000 EUR, btw inbegrepen.

De externe beheerders van Ascencio in België zijn:

- De besloten vennootschap 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 voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2021 48.000 EUR, btw inbegrepen.



e —

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.

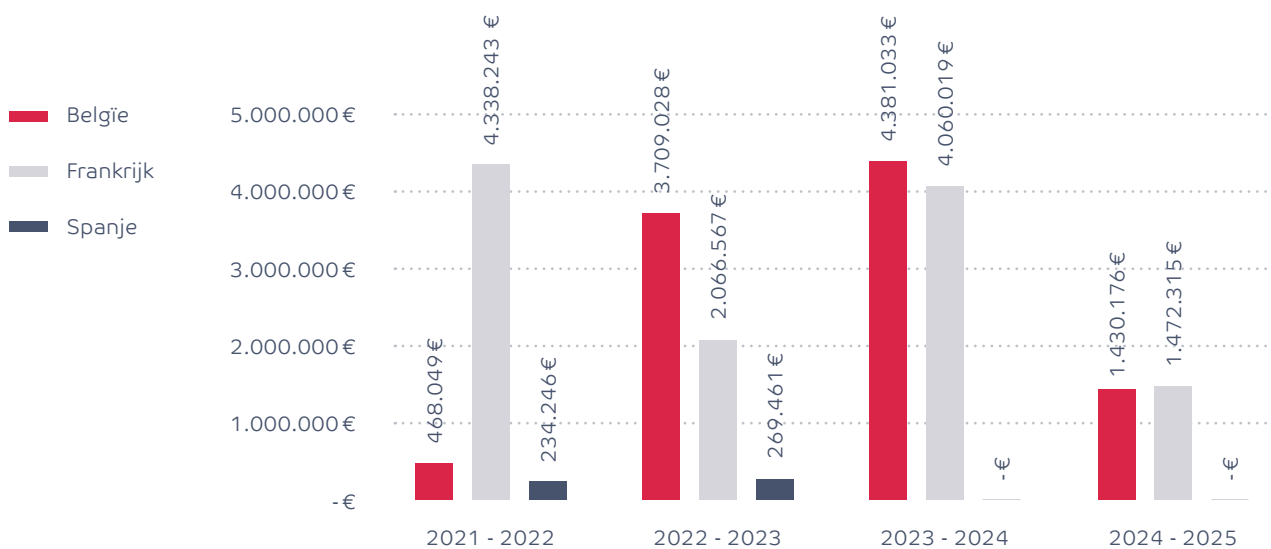
Handelshuurovereenkomsten zijn in België onderworpen aan de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. In Frankrijk is het statuut van de handelshuurovereenkomst opgenomen in de Code de Commerce (Wetboek van Koophandel). De 'Wet Pinel' heeft deze wetgeving gewijzigd. In Spanje zijn handelshuurovereenkomsten 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 huurwaarde (ERV) —

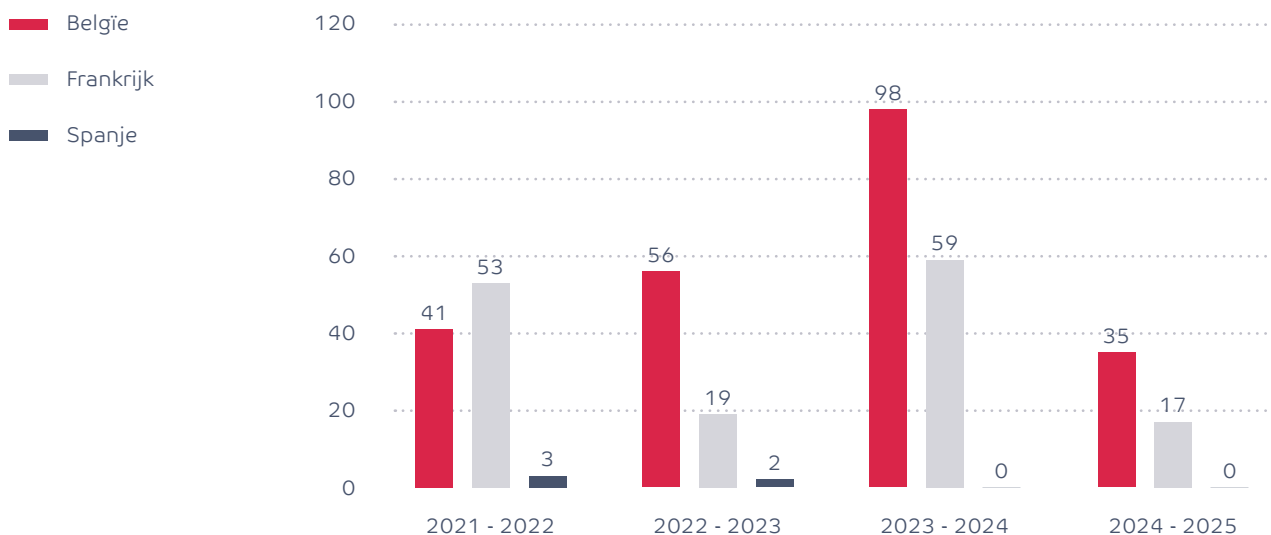
De geschatte huurwaarde (ERV) is de waarde vastgesteld door onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebaseerd op hun kennis van de vastgoedmarkt, rekening houdend met de verschillende factoren zoals de ligging, de duur van de huurovereenkomsten, de kwaliteit van het gebouw en de marktvoorwaarden.

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

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



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





GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Handelspanden België - Beschikbaar voor verhuur —

Sites (op 30/09/2021 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Aarschot (3200) 21 Liersesteenweg	Cluster	2000	2.955 m ²	283	100%	283	279
Andenne (5300) 135 Avenue Roi Albert	Stand alone (Food)	2000	2.386 m ²	168	100%	168	179
Anderlecht (1070) Ninoofsesteenweg 1024	Stand alone	1962	1.061 m ²	142	100%	142	101
Anderlecht (1070) Vaartdijk 112-113	Stand alone (food)	2018	1.977 m ²	270	100%	270	257
Auderghem (1160) Waversesteenweg 1130	Stand alone	2006	1.810 m ²	293	100%	293	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Stand alone (Food)	1971	2.685 m ²	255	100%	255	242
Bonnelles (4100) 20-24 Route du Condroz	Cluster	1995	3.000 m ²	538	100%	538	449
Bonnelles (4100) 114 Rue de Tilff	Cluster	2004	603 m ²	123	100%	123	117
Braine l'Alleud (1420) 15 Place St Sébastien	Stand alone (Food)	1978	1.525 m ²	99	100%	99	114
Brugge (8000) Legeweg 160	Stand alone	1995	999 m ²	88	100%	88	90
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) 93 Rue de la Hestre	Stand alone (Food)	1973	2.237 m ²	213	100%	213	179
Châtelet (6200) 55 Rue de la Station	Stand alone (Food)	1998	2.500 m ²	169	100%	169	175
Châtelineau (6200) 45 Rue des Prés	Stand alone (Food)	1993	1.924 m ²	118	100%	118	125
Châtelineau 'Cora' (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Retail Park	1990	23.253 m ²	2.349	100%	2.349	2.196

Sites (op 30/09/2021 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Couillet 'Bellefleur' (6010) 219 Chaussée de Philippeville	Retail Park	1970	2.757 m ²	188	93%	202	249
Couillet 'Bellefleur' (6010) 304-317 Chaussée de Philippeville	Retail Park	1990	228 m ²	45	100%	45	41
Couillet 'Bellefleur' (6010) 329 Chaussée de Philippeville	Retail Park	2014	20.656 m ²	2.347	98%	2.392	2.402
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Stand alone (doe-het-zelf)	2005	2.495 m ²	179	100%	179	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Stand alone (Food)	1970	3.090 m ²	391	100%	391	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Cluster	1983	4.356 m ²	407	100%	407	362
Frameries (7080) 5 Rue Archimède	Stand alone (food)	1978	2.180 m ²	165	100%	165	153
Gembloux (5030) 28 Avenue de la Faculté d'Agronomie	Cluster	1976	2.095 m ²	175	100%	175	178
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Stand alone (Food)	1960	3.037 m ²	253	100%	253	252
Genva 'Les Papeteries De Genva' (1332) Square des Papeteries	Handelszaak op het gelijkvloers	2015	10.256 m ²	1.712	93%	1.845	1.532
Gerpinnes 'Shopping Sud' (6280) 138 Route de Philippeville	Retail Park	2000	8.085 m ²	532	100%	532	479
Gerpinnes (6280) 196 Route de Philippeville	Cluster	1979	3.369 m ²	309	100%	309	337
Gerpinnes Bultia (6280) 182-184 Rue Neuve	Cluster	1988	1.511 m ²	72	53%	136	128

Sites (op 30/09/2021 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Ghlin (7011) 23 Rue du Temple	Stand alone (food)	1975	1.957 m ²	36	100%	36	127
Gilly (6060) 252 Chaussée de Ransart	Stand alone (food)	1989	2.725 m ²	262	100%	262	259
Gozée (6534) 204A Rue de Marchienne	Stand alone (food)	1977	2.431 m ²	189	100%	189	219
Hamme Mille (1320) 27 Chaussée de Louvain	Cluster	2013	3.764 m ²	319	89%	357	341
Hannut 'Orchidée Plaza' (4280) 54 Route de Huy	Retail Park	1986	9.586 m ²	679	81%	841	874
Hannut (4280) 51 Route de Landen	Cluster	2000	3.435 m ²	267	73%	365	335
Hannut (4280) 51 Route de Landen	Cluster	2000	1.889 m ²	174	100%	174	189
Hoboken (2660) 586 Sint Bernardsesteenweg	Stand alone (food)	1988	4.620 m ²	446	100%	446	347
Huy (4500) 19A Quai d'Arona	Stand alone (doe-het-zelf)	2002	1.969 m ²	188	100%	188	167
Jambes (5100) 14 Rue de la Poudrière	Cluster	1986	2.760 m ²	213	100%	213	221
Jemappes (7012) 934 Avenue Maréchal Foch	Retail Park	1966	10.335 m ²	519	70%	739	664
Jemeppe-Sur-Sambre (5190) 143 Rue Hittelet	Cluster	2006	1.543 m ²	148	100%	148	147
Jodoigne (1370) 61A Rue du Piétrain	Stand alone (food)	1987	2.245 m ²	0	0%	157	157
Jumet (6040) 22 Rue de Dampremy	Stand alone (food)	1975	1.730 m ²	175	100%	175	130
Kortrijk (8500) 50-56 Gentsesesteenweg	Stand alone (food)	1965	2.309 m ²	232	100%	232	196
La Louvière (7100) 5 Avenue de la Wallonie	Stand alone	1991	1.000 m ²	100	100%	100	90
La Louvière 'Cora' (7100) 28 Rue de la Franco Belge	Retail Park	1990	24.759 m ²	2.597	100%	2.597	2.344

Sites (op 30/09/2021 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Laeken (1020) Maria-Christinastraat 185-191	Handelszaak op het gelijkvloers	2001	1.638 m ²	297	100%	297	245
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Stand alone (food)	1976	2.600 m ²	131	100%	131	156
Leuze (7900) 1 Avenue de l'Artisanat	Cluster	2006	3.464 m ²	230	83%	278	260
Luik (4000) 2-8 Rue du Laveu	Cluster	1991	2.290 m ²	159	100%	159	160
Loverval (6280) 11 Allée des Sports	Retail Park	2002	5.621 m ²	458	100%	458	400
Marchienne-au-Pont (6030) 3-5 Rue de l'Hôpital	Stand alone (food)	1976	2.010 m ²	155	100%	155	131
Messancy 'Cora' (6780) 220 Route d'Arlon	Retail Park	2001	19.482 m ²	573	69%	829	792
Morlanwelz (7140) 19 Rue Pont du Nil	Retail Park	2004	3.951 m ²	260	72%	361	334
Nivelles (1400) 6 Rue du Tienne à Deux Vallées	Stand alone (food)	1983	3.308 m ²	256	100%	256	281
Ottignies (1340) 127 Avenue Provinciale	Stand alone (food)	1984	2.127 m ²	171	100%	171	180
Philippeville (5600) 47 Rue de France	Stand alone (food)	1989	1.677 m ²	199	100%	199	201
Philippeville (5600) 2 Rue de Neuville	Stand alone	2003	1.228 m ²	124	100%	124	123
Rocourt 'Cora' (4000) 269 Chaussée de Tongres	Stand alone (doe-het-zelf)	1990	7.367 m ²	607	100%	607	700
Saint-Vaast (7100) 99 Rue Albert Dufrane	Stand alone (food)	1980	2.026 m ²	161	100%	161	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Stand alone	1993	5.375 m ²	565	100%	565	538

Sites (op 30/09/2021 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contratuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Soignies (7060) 17 Rue du Nouveau Monde	Stand alone (food)	1975	2.899 m²	237	100%	237	246
Tournai (7500) 22-24 Rue de la Tête d'Or	Stand alone (food)	1958	2.713 m²	507	100%	507	231
Trazegnies (6183) 76 Rue de Gosselies	Stand alone (food)	1974	2.869 m²	114	100%	114	201
Tubize (1480) 2 Rue du Pont Demeur	Cluster	2002	3.065 m²	302	100%	302	278
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat 38	Stand alone (food)	1966	2.503 m²	516	100%	516	288
Uccle 'Shopping De Fré' (1180) 82 Avenue de Fré	Winkelgalerij	1970	4.170 m²	378	100%	378	370
Walcourt (5650) 34 Rue de la Forge	Stand alone (food)	2004	1.680 m²	150	100%	150	143
Waremme (4300) 189 Chaussée Romaine	Stand alone (food)	2003	2.043 m²	145	100%	145	174
Wavre (1300) 9 Avenue des Princes	Stand alone (food)	1986	2.358 m²	195	100%	195	231
TOTAAL HANDELSPANDE BELGIË			280.548 m²	25.317	95%	26.655	24.865

Niet-commercieel vastgoed - Voor verhuur beschikbaar —

Vestigingen (op 30/09/2021 waren alle niet-commerciële vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contratuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartementen	1986	324 m²	20	100%	20	20
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Leegstaande kantoren	1983	375 m²	0	0%	0	0
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	7.638 m²	456	82%	558	452
TOTAAL OVERIGE BELGIË			8.337 m²	475	82,3%	577	472

Handelspannen Frankrijk - Beschikbaar voor verhuur —

Vestigingen (op 30/09/2021 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Aix en Provence (13100) Avenue des Infirmiers Quartier Saint-Jérôme (via het Franse bijkantoor)	Stand alone (food)	1964	3.092 m ²	771	100%	771	771
Annecy (Seynod) (74370) 18, rue Zanaroli (via de SCI Seynod Barral)	Stand alone (food)	2004	1.388 m ²	206	100%	206	206
Antibes (06160) Avenue Nicolas Ausset Antibes (via het Franse bijkantoor)	Stand alone (food)	1976	4.614 m ²	911	100%	911	902
Bourgoin Jallieu (38300) Rue Edouard Branly (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	1975	4.978 m ²	474	100%	474	474
Brives Charensac (43700) 127, Avenue Charles Dupuy (via de SCI Candice Brives)	Stand alone (food)	2006	2.296 m ²	265	100%	265	258
Chalon sur Saône 'Les Portes du Sud' (71100) Rue René Cassin (via de SCI Les Portes du Sud)	Retail Park	2010	13.179 m ²	1.530	98%	1.560	1.515
Chanas (38150) Route de Lyon - ZAC du Parc du Soleil (via de SCI du Rond Point)	Stand alone (food)	1997	1.750 m ²	118	100%	118	118
Chasse-sur-Rhône (38670) Rondpoint des Charneveaux - Rue Pasteur (via de SCI du Rond Point)	Stand alone (food)	2002	2.012 m ²	318	100%	318	286

Vestigingen (op 30/09/2021 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw- /renovatie- jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezett- ingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-be- zette geb- ouwen (in 000 EUR)	Geschatte huur- waarde (ERV) (in 000 EUR)
Choisey (39100) 3, rue des Guyonnes - ZAC du Paradis (via de SCI Seynod Barral)	Stand alone (food)	2005	2.123 m ²	335	100%	335	334
Civrieux d'Azergues (Lozanne) (69380) Chemin du Vavre, Route de Lyon (via de SCI Les Halles de Lozanne)	Stand alone (food)	2010	2.080 m ²	240	100%	240	239
Clermont Ferrand (63000) 10, Boulevard Saint Jean (via de SCI Clermont Saint Jean)	Stand alone (food)	2006	2.146 m ²	320	100%	320	308
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (via het Franse bijkantoor)	Cluster	2008	13.471 m ²	1.416	100%	1.416	1.391
Crèches-sur-Saône 'Parc des Bouchardes' (71680) Lieudit Les Bouchardes (via het Franse bijkantoor)	Retail Park	2009	11.618 m ²	1.303	96%	1.352	1.318
Crèches-sur-Saône 'Parc des Bouchardes' (71680) Lieudit Les Bouchardes (via de SCI Les Halles de Crèches)	Stand alone (food)	2009	1.963 m ²	202	100%	202	199
Echirolles (38130) 13, Avenue de Grugliasco (via de SCI Échirolles Grugliasco)	Stand alone (food)	2006	2.366 m ²	349	100%	349	347
Essey-lès-Nancy (54270) Rue Catherine Sauvage (via de SCI ZTF Essey les Nancy)	Stand alone (food)	2007	2.043 m ²	235	100%	235	226
Guyancourt (78280) 5-7, Route de Dampierre et 5, rue Denis Papin (via de SCI GFDI 37 Guyancourt)	Stand alone (food)	2015	2.348 m ²	601	100%	601	566
Houdemont (54180) 6, Avenue des Erables (via het Franse bijkantoor)	Stand alone	2014	7.000 m ²	679	100%	679	650

Vestigingen (op 30/09/2021 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Stand alone (food)	2006	1.713 m ²	258	100%	258	258
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle).	Cluster	2013	1.050 m ²	155	100%	155	155
Le Cannet (06110) 17-21, Boulevard Jean Moulin (via de SCI Cannet Jourdan)	Stand alone (food)	2007	1.961 m ²	280	100%	280	267
Le Creusot (71200) 83, Avenue de la République (via de SCI Harfleur 2005)	Stand alone (food)	2006	2.169 m ²	222	100%	222	187
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (via de SCI de la Côte)	Stand alone (food)	2010	2.081 m ²	272	100%	272	271
Marseille Delprat (13013) Boulevard Marcel Delprat (via het Franse bijkantoor)	Stand alone (food)	1996	5.495 m ²	1.599	100%	1.599	1.515
Mouans Sartoux (06370) 1006, Chemin des Gourettes (via het Franse bijkantoor)	Stand alone (food)	1986	5.128 m ²	888	100%	888	844
Nîmes (30000) 1245, Route de Saint Gilles (via de SCI du Mas des Abeilles)	Stand alone (food)	2003	2.075 m ²	284	100%	284	261
Rots 'Parc des Drapeaux' (14980) Avenue des Drapeaux (via het Franse bijkantoor)	Retail Park	2011 & 2016	23.981 m ²	2.881	100%	2.881	2.818

Vestigingen (op 30/09/2021 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Saint Aunes 'Parc des Cypres' (34130) Parc d'activités Saint Antoine (via de SCI Saint-Aunès Retail Parc)	Retail Park	2012	9.728 m²	1.270	100%	1.270	1.194
Seyssins (38180) 2, Rue Henri Dunant (via de SCI Kevin)	Stand alone (food)	1992	1.702 m²	205	100%	205	204
Teste de Buch (33260) 11, Avenue de Binghampton (via de SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Stand alone (food)	1997	2.455 m²	335	100%	335	334
Viriat (01440) 44, Rue du Plateau (via de SCI Viriat la Neuve)	Stand alone (food)	2009	1.866 m²	190	100%	190	190
Le Rouret (06650) Route de Nice (via het Franse bijkantoor)	Stand alone (food)	2011	5.327 m²	529	100%	529	529
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK			147.197 m²	19.641	99,6%	19.720	19.135

Handelspanden Spanje - Beschikbaar voor verhuur —

Sites (op 30/09/2021 waren de Spaanse sites ondergebracht bij Ascencio Iberia, SAU, een 100%-dochteronderneming van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in 000 EUR)
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi 6-8, C/Hortells	Cluster	2003	3.479 m²	627	100%	627	625
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark 2, Plaza del Comercio	Cluster	2002	3.683 m²	760	100%	760	743
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Km. 345 Carretera N-III	Cluster	2005	5.091 m²	156	33%	468	443
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE			12.253 m²	1.542	83,2%	1.854	1.812

TOTAAL PORTEFEUILLE	448.330 m²	46.976	96,2%	48.807	46.285
---------------------	------------	--------	-------	--------	--------

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, BricoPlanit en Tournesol.
- Het retailpark te La Louvière (BE). De belangrijkste huurders zijn BricoPlanit, Sportsdirect.com, Leen Bakker en Trafic.
- Het retailpark te Couillet Bellefleur (BE). De voornaamste huurders zijn Carrefour Market by Mestdagh, Maisons du Monde, Point Carré, Action.
- Het retailpark van Caen (FR). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Foir'fouille, Géo.

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

Verslag van de vastgoeddeskundigen

Brussel, 30 september 2021

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 2021 een **afgeronde investeringswaarde** heeft van:

741.429.000 EUR

(Zevenhonderd éénenveertig miljoen vierhonderd-negenentwintigduizend euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegerekend 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 **afgeronde reële waarde** van het onroerend goed van Ascencio op 30 september 2021 op:

711.026.000 EUR

(Zevenhonderd en elf miljoen zesentwintigduizend euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegerekend 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 2021 waardeert, de investeringswaarde op 249.854.247 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 239.410.328 EUR.

ADVIES VAN JONES LANG LASALLE

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2021 waardeert, de investeringswaarde op 187.647.707 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 178.550.687 EUR.

ADVIES VAN CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2021 waardeert, de investeringswaarde op 303.927.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 293.065.000 EUR.

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 reis-, verplaatsings- en operationele beperkingen ingevoerd. Hoewel deze een nieuwe fase van de crisis kunnen inluiden, zijn zij niet van dezelfde grootorde als de initiële impact.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin functioneren de vastgoedmarkten op de waarderingsdatum weer grotendeels, waarbij de transactievolumes en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus

waarop een toereikende hoeveelheid marktinformatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd. Om die reden, en om elke twijfel te vermijden, wordt onze waardering niet gerapporteerd als zijnde onderworpen aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals gedefinieerd door VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards. Om misverstanden te voorkomen: 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



Valérie Parmentier MRICS
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 2020/2021

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
HUURINKOMSTEN	46.285	44.555
Met verhuur verbonden kosten	-1.371	-2.224
Niet doorgefactureerde huurlasten	-130	-183
VASTGOEDRESULTAAT	44.785	42.148
Vastgoedkosten	-3.479	-2.711
Algemene kosten	-4.057	-3.881
Overige operationele opbrengsten en kosten	-12	-4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	37.236	35.551
Operationele marge ¹	80,4%	79,8%
Netto interestkosten	-5.881	-5.308
Andere financiële kosten	-427	-334
Belastingen	-372	-489
EPRA EARNINGS	30.555	29.420
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-41
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.835	-20.520
Resultaat op de portefeuille	9.835	-20.561
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.704	316
Uitgestelde belastingen	-443	71
NETTORESULTAAT	45.652	9.246
EPRA EARNINGS PER AANDEEL	4,63	4,46
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	6,92	1,40
AANTAL AANDELEN	6.595.985	6.595.985

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

Overzicht van de activiteiten in 2020/2021 —

Voor het boekjaar 2020/2021 tonen de resultaten van Ascencio de kwaliteit van de portefeuille en de relevantie van de door de Onderneming gevolgde strategie, met een stijging van de huurinkomsten en van de waarde van de vastgoedportefeuille, naast een goede beheersing van de kosten, zowel wat betreft de kwijtscheldingen van huurvorderingen die in het kader van de Covid-overeenkomsten aan de detailhandelaars van Ascencio worden verleend, als de algemene kosten en financiële lasten. Dankzij dit gezonde en voorzichtige beheer kan de Onderneming haar stevige balansstructuur behouden, met een schuldratio die per 30 september 2021 tot 47,6% is gedaald, wat voldoende marge genereert om aan de algemene vergadering van aandeelhouders die gepland is op 31 januari 2022, voor te stellen om voor het boekjaar een dividend van 3,70 EUR per aandeel uit te keren, wat 1,4% meer is dan een jaar voordien.

Tijdens het boekjaar 2020/2021 bleef de economische context gekenmerkt door de coronacrisis, maar diende deze ook om de veerkracht en de goede prestaties van de retailparken en de voedingssector, die het leeuwendeel van de portefeuille van Ascencio uitmaken, nog meer in de verf te zetten.

De activiteiten in de loop van het voorbije boekjaar onderging nog steeds de impact van verplichte sluitingsperiodes voor niet-essentiële bedrijven opgelegd, zowel in België, Frankrijk als Spanje. De gevolgen van deze sluitingsperiodes waren wel beperkter dan tijdens het boekjaar 2019/2020 omdat meer handelszaken als essentieel werden beschouwd en dus mochten openblijven maar ook dankzij de flexibiliteit van het omnichannelaanbod van de retailklanten van Ascencio.

We hebben zelfs kunnen vaststellen dat de voedsel- en distributiesector gedurende deze periode heeft kunnen profiteren van het ontbreken van verplichte sluitingsperiodes en met name van de veralgemening van te lewerken, dat eerst werd opgelegd en vervolgens in veel bedrijven structureel werd ingevoerd, om haar rentabiliteit te verbeteren.

In vergelijking met de detailhandel in stadscentra of winkelcentra zijn de retailparken tijdens deze gezondheids-crisis het veerkrachtigst gebleken. Het aspect 'winkelen in open lucht' en de toegankelijkheid hebben de klanten onder meer ertoe aangezet de voorkeur te geven aan deze winkels, die ook een commerciële mix hebben die meer bestaat uit detailhandelaren die artikelen aanbieden die in de primaire behoeften van de consumenten voorzien, waardoor zij minder gevoelig zijn geworden voor de gevolgen van de gezondheids-crisis. Ten slotte maken de meer betaalbare huurgelden en de zeer lage huurprijzen in retailparken, alsook de flexibiliteit van de winkelunits, dit type activa aantrekkelijk voor retailers die hun omnichannelaanbod willen ontwikkelen.

Voor elke sluitingsperiode heeft Ascencio, rekening houdend met de specifieke situatie van elk van hen, gerichte dialogen met haar winkeliers aangeknoopt, die hebben geleid tot het sluiten van gedeeltelijke overeenkomsten voor huurvermindering voor die huurders die hebben aangetoond dat hun activiteit tijdens de betrokken periodes negatief en aanzienlijk is beïnvloed, om hen zo te helpen de gezondheids-crisis te doorstaan.

Per 30 september 2021 heeft Ascencio voor bijna alle besprekingen met haar Belgische en Spaanse huurders overeenkomsten bereikt, terwijl het sluiten van deze overeenkomsten met haar Franse huurders meer tijd in beslag neemt, aangezien deze overeenkomsten ook afhankelijk zijn van het standpunt van de Franse staat met betrekking tot zijn tussenkomst in deze besprekingen.

In de jaarrekening per 30 september 2021 bedragen de gedeeltelijke opzeggingen van huur als gevolg van de sluiting van de winkels, op basis van de afgeronde onderhandelingen en een voorzichtige raming van de mogelijke gevolgen van de nog lopende besprekingen, in totaal 1,2 miljoen EUR waarvan 0,6 miljoen EUR betrekking heeft op daadwerkelijk opgestelde creditnota's (en rekening houdend met door de Franse staat toegekende compensaties in de vorm van belastingkredieten) en 0,6 miljoen EUR aan voorzieningen voor naar schatting op te stellen creditnota's in verband met nog lopende besprekingen. Deze impact is relatief beperkt, aangezien het minder dan 3% van de jaarlijkse huurinkomsten van de Onderneming vertegenwoordigt.

Naast deze elementen die verband houden met het beheer van de huidige gezondheidscontext, heeft de Onderneming tijdens het voorbije boekjaar goed gepresteerd, zowel op het vlak van:

— de huurinkomsten

door het afsluiten of vernieuwen in België en Frankrijk van in totaal 52 huurovereenkomsten, die ongeveer 10% van de jaarlijkse huurinkomsten van de Onderneming vertegenwoordigen. Deze overeenkomsten werden gemiddeld gesloten tegen huurprijzen die 2% hoger lagen dan de door de vastgoeddeskundigen opgegeven marktwaarde en gemiddeld ongeveer 3,5% lager waren dan de eerder voor deze winkels verkregen huurprijzen. Aangezien verschillende overeenkomsten zijn gesloten met ingangsdatum na 30/09/2021, zijn zij niet opgenomen in de EPRA-die in dit jaarverslag worden vermeld en zullen zij pas in de berekening van deze percentages worden opgenomen wanneer deze huurovereenkomsten daadwerkelijk in werking zijn getreden. Ondanks de gezondheidscontext heeft het afgelopen boekjaar aangetoond dat de huurmarkt dynamisch is gebleven en dat de opname sterk is gebleven, vooral in sectoren die tijdens de crisis goed hebben gepresteerd en in het type winkelruimte dat Ascencio aanbiedt.

— de investeringen

— door de overname van een aantal extra winkelunits in het retailpark Couillet Bellefleur (België) voor 6,4 miljoen EUR, waardoor Ascencio zijn positie in dit hoogwaardige retailcomplex verder kon versterken;

— door de ontwikkeling van een bijkomende huurruimte in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) waarin onze huurder Maisons du Monde is gevestigd op een oppervlakte van meer dan 1.500 m²;

— door de renovatie van de gevels van haar retailpark in Messancy, voor een bedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, dat in het laatste kwartaal van 2021 moet worden opgeleverd;

— door de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst ten bedrage van 1,5 miljoen EUR voor haar handelspand op een gelijkvloers in Sint-Niklaas (België), dat niet langer past in de strategie van de Onderneming. Dit bedrag ligt in lijn met de laatst gekende reële waarde. Deze verkoop werd effectief in de loop van de maand oktober en is opgenomen in de jaarrekening van het boekjaar 2021/2022.

— financieel beheer

— door de financieringsstructuur van de Onderneming te versterken, met name door de hernieuwing van twee kredietlijnen die weldra vervallen voor een bedrag van 25 miljoen EUR;

— door een nieuwe uitgifte van MTN's ('Medium Term Notes') voor een bedrag van 10,5 miljoen EUR;

— door de aankoop van afdekkingsinstrumenten met uitgestelde vertrekdatum om een afdekkingsratio van meer dan 80% over een periode van meer dan 4 jaar te bereiken.



Evolutie van de resultaten tijdens het boekjaar 2020/2021 —

De resultaten van het boekjaar 2020/2021 stijgen van 44,6 miljoen EUR op 30/09/2020 tot 46,3 miljoen EUR op 30/09/2021 (+3,9%), vóór de impact van de gezondheidscrisis veroorzaakt door COVID-19.

Deze verbetering is voornamelijk het gevolg van de wijzigingen van de perimeter in de loop van het vorige boekjaar, door:

- de overname van 5 activa in de voedingssector in Frankrijk die aan de Groupe Casino in maart 2020 worden verhuurd en jaarlijkse huurinkomsten van 4,6 miljoen EUR genereren, die volledig hebben bijgedragen tot het huidige boekjaar;
- in mindere mate, tijdens het afgelopen boekjaar, de verwerving van een aantal winkelunits in Couillet (België), die jaarlijkse huurinkomsten van 0,3 miljoen EUR opleveren;
- de oplevering van een nieuwe winkelunit in het retail park Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) waarin Maisons du Monde is gevestigd, wat bijkomende jaarlijkse huurinkomsten van 0,2 miljoen EUR oplevert.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land op:

HUURIN-KOMSTEN (000 EUR)	30/09/2021		30/09/2020	
België	25.011	54%	25.567	57%
Frankrijk	19.314	42%	17.033	38%
Spanje	1.960	4%	1.955	4%
TOTAAL	46.285	100%	44.555	100%

Bij ongewijzigde samenstelling ('like-for-like') zijn de huurinkomsten op Groepsniveau het afgelopen boekjaar met -1,12% geëvolueerd; deze evolutie is positief voor de Franse (+ 1,57%) en Spaanse (+ 0,24%) portefeuilles, maar negatief voor de Belgische portefeuille (-2,73%), die (in netto-impact) het afgelopen boekjaar te maken heeft gehad met enkele vertrekkende huurders en (her) onderhandelingen van de huurprijzen.

Met verhuur verbonden kosten zijn aanzienlijk gedaald van 2,22 miljoen EUR per 30 september 2020 tot 1,37 miljoen EUR per 30 september 2021. Deze lasten omvatten

- enerzijds de waardeverminderingen op handelsvorderingen ten belope van 0,11 miljoen EUR (tegen 0,58 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar);
- anderzijds, de kwijtschelding van huurvorderingen voor bepaalde huurders uit de non-foodsector ten belope van 1,26 miljoen EUR als gevolg van de sluiting van de niet-essentiële winkels (tegen 1,64 miljoen EUR in het vorige boekjaar).

Rekening houdend met deze huurlasten en andere niet-recupereerbare huurlasten, bedraagt het **vastgoedresultaat** 44,79 miljoen EUR, (+ 6,3% ten opzichte van 30 september 2020).

De **vastgoedkosten** stijgen aanzienlijk van 2,71 miljoen EUR per 30 september 2020 naar 3,48 miljoen EUR per 30 september 2021. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan (i) een stijging van de technische kosten (+0,44 miljoen EUR), die in het boekjaar 2019/2020 tijdens de pandemie tot een minimum werden beperkt en in 2020/2021 voorzichtig opnieuw werden opgestart om dringende werken in de portefeuille aan te pakken; en (ii) een lichte stijging van de kosten voor vastgoedbeheer (+0,25 miljoen EUR).

De **algemene kosten** zijn relatief stabiel gebleven op 4,06 miljoen EUR per 30 september 2021 (tegen 3,88 miljoen EUR het jaar daarvoor).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 37,24 miljoen EUR (35,55 miljoen EUR op 30 september 2020). **De operationele marge**² bedraagt 80,4%.

De **netto interestkosten**, waarin de kasstromen uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 5,88 miljoen EUR (5,31 miljoen EUR op 30 september 2020). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de schuldfinanciering voor de overname van de 5 Franse Casino-supermarkten in maart 2020 voor een bedrag van 85,2 miljoen EUR. Door deze overname is de gemiddelde financiële schuldenlast van de Onderneming gestegen van 297,7 miljoen EUR in 2019/2020 tot 338,5 miljoen EUR in 2020/2021.

De **gemiddelde kost van de schuldenlast**² (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is in het boekjaar 2020/2021 stabiel gebleven op 1,81% (tegenover 1,84% in 2019/2020).

Dankzij het gevoerde rente afdekkingsbeleid bedraagt de afdekkingsratio van de Groep momenteel 82,5% en zal deze op basis van de financiële schuldenlast per 30 september 2021 tot in december 2026 hoger liggen dan 80%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse activa bedragen de **EPRA Earnings** 30,56 miljoen EUR op 30 september 2021, een verbetering met 3,9% ten opzichte van 30 september 2020.

Met betrekking tot de **herwaarderings** tijdens het boekjaar:

— de portefeuille vastgoedbeleggingen kende een verhoging van zijn reële waarde met 9,84 miljoen EUR (+ 1,4%), een mooie verbetering in verhouding tot de 20,52 miljoen EUR negatieve herwaarderings die tijdens het vorige boekjaar werden geboekt;

— ook de portefeuille afdekkingsinstrumenten zag zijn reële waarde stijgen met 5,70 miljoen EUR (te vergelijken met een stijging van 0,32 miljoen EUR tijdens het vorige boekjaar);

— de uitgestelde belastingverplichting op de bestaande fiscale latentie op de Franse vastgoedportefeuille is met 0,44 miljoen EUR toegenomen, wegens de positieve herwaardering van deze portefeuille tijdens het afgelopen boekjaar, waardoor de waarde van deze fiscale latentie in de jaarrekening van de Onderneming is gestegen.

Rekening houdend met deze laatste gegevens, bedraagt het **nettoresultaat** EUR 45,65 miljoen, tegenover EUR 9,25 miljoen per 30 september 2020, een sterke groei die vooral is toe te schrijven aan de positieve herwaarderings die in de loop van het jaar zijn geboekt en aan de goede operationele prestaties die de Onderneming het afgelopen jaar heeft neergezet.

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM).
Zie het Lexicon aan het einde van dit financieel verslag.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30/09/2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020 ⁽²⁾
ACTIVA	728.076	710.418
Vastgoedbeleggingen	713.601	694.342
Andere vaste activa	1.400	1.506
Activa bestemd voor verkoop	1.360	0
Handelsvorderingen	5.773	7.441
Kas en kasequivalenten	3.707	4.710
Andere vlottende activa	2.236	2.420
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	728.076	710.418
Eigen vermogen	370.353	348.778
Langlopende financiële schulden	278.822	290.863
Andere langlopende verplichtingen	10.275	14.656
Uitgestelde belastingen	1.275	832
Kortlopende financiële schulden	55.060	42.423
Andere kortlopende verplichtingen	12.291	12.866
SCHULDRATIO ⁽¹⁾	47,6%	48,5%

(1) Berekend conform het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvenootschappen.

(2) Cijfers op 30/09/2020 aangepast voor de herwaardering op 01/10/2019 van financiële activa en passiva door de toepassing van IFRS 16.

Activa —

Het actief van de balans op de geconsolideerde balans bestaat voor 97,5% uit de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Op 30 september 2021 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille (zonder IFRS 16) 709,7 miljoen

EUR, een verhoging ten opzichte van 690,5 miljoen EUR op 30 september 2020.

Deze reële waarde is als volgt verdeeld over de drie landen waar de Onderneming momenteel actief is:

Land	Investerings- waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	(%)	Contractuele huren (000 EUR)	EPRA bezet- tingsgraad (%)	Bruto- rendement (%)
België	389.606	380.076	53,6%	25.792	94,3%	6,62%
Frankrijk	320.659	300.790	42,3%	19.642	99,6%	6,13%
Spanje	29.770	28.800	4,1%	1.959	82,8%	6,58%
TOTAAL	740.035	709.666	100%	47.394	96,0%	6,40%

Op 30 september 2021 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen 96,0%, tegenover 97,5% op 30 september 2020.

Deze daling van de EPRA-bezettingsgraad is toe te schrijven aan de volgende factoren:

— In Spanje, het vertrek van een huurder in Valencia. Hoewel de winkelruimte nu leeg staat, heeft Ascencio een verbrekingsvergoeding voor vervroegde opzegging van de huurovereenkomst ontvangen die de huur en huurlasten tot eind juni 2022 dekt;

— In België, het vertrek van huurders dat in de loop van het jaar werd geboekt. De ontstane leegstand is reeds gedeeltelijk opgevuld door de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten die nog niet zijn ingegaan of nog aan opschortende voorwaarden zijn onderworpen en derhalve nog niet in de berekening van de EPRA-bezettingsgraad kunnen worden opgenomen.

In de loop van het boekjaar 2020/2021 heeft de portefeuille vastgoedbeleggingen (zonder IFRS 16) de volgende wijzigingen ondergaan:

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR	690.481	622.894
Investerings	3.476	2.939
Verwervingen	6.382	85.167
Overdracht van andere materiële vaste activa	926	0
Overdracht naar de activa bestemd voor verkoop	-1.360	0
Variatie in de reële waarde	9.761	-20.520
STAND ULTIMO BOEKJAAR	709.666	690.481

De investeringen in de portefeuille hebben voornamelijk betrekking op de Belgische activa in Châtelineau (onderafdeling Decathlon/Cultura), Messancy (renovatie van de gevels) en Jemappes alsook op de Franse activa Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône met de oplevering van een nieuwe winkelunit van 1.500 m² voor Maisons du Monde.

De verwervingen bestonden uitsluitend uit de aankoop van bijkomende winkelruimte in het retailpark Couillet Bellefleur, met name van een Carrefour by Groupe Mestdagh-supermarkt en 4 kleine aanpalende winkelunits, die de positie van Ascencio in dit efficiënte, hoogwaardige winkelcomplex verder versterken.

De overdrachten die in de loop van het boekjaar hebben plaatsgevonden betreffen de boekhoudkundige verwerking van de oppervlaktes die Ascencio in haar eigen gebouw in Gosselies (België) gebruikt en de herclassificering van het handelsgebouw te Sint-Niklaas (België) als activa bestemd voor verkoop ten

gevolge van de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst vóór het einde van het boekjaar, die effectief is uitgevoerd in oktober 2021. In het afgelopen boekjaar hebben binnen de portefeuille dan ook geen werkelijke desinvesteringen plaatsgevonden.

De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen heeft in het afgelopen boekjaar een positief effect gehad van 1,4%, tegen een negatief effect van -2,9% in het vorige boekjaar.

Ten slotte omvat de portefeuille vastgoedbeleggingen, overeenkomstig de IFRS 16-norm, ook activa die de gebruiksrechten weerspiegelen die de Onderneming bezit, voor een totale waarde op 30 september 2021 van 3,93 miljoen EUR. De waarderingsparameters van deze activa zijn in het afgelopen boekjaar herzien, hetgeen heeft geleid tot een neerwaartse herwaardering van de activa en de overeenkomstige passiva met ingang van de toepassing van IFRS 16 op 1 oktober 2019.

Passiva —

Aan de passiefzijde bedragen de financiële schulden (lang- en kortlopend) 333,9 miljoen EUR, relatief stabiel ten opzichte van de 333,3 miljoen EUR per 30 september 2020. Deze stabiliteit vloeit voort uit het feit dat de in de loop van het boekjaar gegenereerde kasstroom bijna in gelijke mate werd gebruikt voor de financiering

van de investeringen en overnames die in de loop van het boekjaar in de portefeuille werden gedaan en voor de vergoeding van de aandeelhouders in de vorm van een dividend dat in februari 2021 werd uitgekeerd.

De financiële schulden zijn als volgt uitgesplitst:

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Roll over bankkredieten	248.300	262.600
Kredietstructureringscommissies ^(*)	-180	-
Thesauriebewijzen	47.000	41.000
Medium Term Note	30.500	20.000
Investeringskredieten	3.759	5.017
Financiële leasing	290	410
Leasingschulden (IFRS 16)	4.214	4.258 ^(**)
Totaal financiële schulden	333.883	333.286

(*) Deze kosten, die voorheen als overlopende rekeningen van de activa werden erkend, werden tijdens het boekjaar 2020/2021 overgedragen als een vermindering van de financiële schulden in overeenstemming met IFRS.

(**) Waarde op 30/09/2020 aangepast voor de herwaardering op 01/10/2019 van financiële verplichtingen door de toepassing van IFRS 16.

Op 30 september 2021 beschikte Ascencio over 338,5 miljoen EUR aan gewaarborgde 'term loans' of 'revolving' kredietfaciliteiten met een gemiddelde looptijd van 3,8 jaar, waarvan op die datum een saldo van 90,2 miljoen EUR niet was opgenomen.

Van al deze leningen vervalt er slechts één in de loop van 2022, voor een bedrag van 7 miljoen EUR. Hoewel de financiële liquiditeit van de Onderneming voldoende is, zijn er reeds actieve besprekingen gaande met verschillende bankinstellingen om de looptijd van deze lijn in te dekken.

De omloop van de thesauriebewijzen bedraagt 47,0 miljoen EUR per 30 september 2021. De uitgifte van thesauriebewijzen is steeds 100% gedekt door niet-opgenomen kredietlijnen, die de liquiditeit van de Onderneming verzekeren in geval van een wijziging van de omloop van deze thesauriebewijzen.

Daarnaast beschikt de Onderneming op 30/09/2021 over een Medium Term Notes-programma voor een bedrag van 30,5 miljoen EUR, wat bijdraagt tot de diversificatie van de financieringsbronnen van de Onderneming.

Rekening houdend met deze financieringen en de dekking van de lopende uitgaven van thesauriebewijzen, heeft de Onderneming een financiële schuld met een

gemiddelde looptijd van 3,7 jaar en een gemiddelde financieringskost¹ van 1,81% voor het boekjaar 2020/2021. Zij beschikt ook over kredietlijnen ten belope van 43,2 miljoen EUR om haar dagelijkse kasbehoeften en de betaling van haar dividend te financieren en om deel te nemen aan de financiering van mogelijke investeringen of overnames.

In het kader van de toepassing van IFRS 16 omvatten financiële verplichtingen ook verplichtingen die langlopende erfpachtverplichtingen weerspiegelen die de Onderneming is aangegaan om te profiteren van gebruiksrechten van terreinen waarop handelspanden zijn opgericht. De waarde van deze verplichtingen bedraagt 4,2 miljoen EUR per 30 september 2021; dit bedrag is in het afgelopen jaar verlaagd na een herziening van de waarderingsparameters.

Andere langlopende verplichtingen ten belope van 10,3 miljoen EUR omvatten de reële waarde van rente-afdekkingsinstrumenten (7,7 miljoen EUR op 30/09/2021 tegenover 12,5 miljoen EUR op 30/09/2020) en het bedrag van de van huurders ontvangen huurwaarborgen.

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 47,6% op 30 september 2021, tegenover 48,5% op 30 september 2020.

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

GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2021	30/09/2020
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 (EUR)	30/09/2021	30/09/2020
EPRA EARNINGS (EUR)	4,63	4,46
Nettoresultaat (EUR)	6,92	1,40
	30/09/2021	30/09/2020
Nettoactiefwaarde (NAV) IFRS (000 EUR)	370.353	348.778
NAW IFRS per aandeel (EUR)	56,15	52,88
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	1.275	832
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (000 EUR)	6.779	12.483
EPRA NTA (000 EUR)	378.406	362.093
EPRA NTA per aandeel (EUR)	57,37	54,90



m

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2020/2021

De Raad van bestuur stelt de gewone algemene vergadering van 31 januari 2022 voor de enkelvoudige jaarrekening per 30/09/2021 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk 'Verkorte jaarrekening' in dit jaarverslag) goed te keuren en een brutodividend van 3,70 EUR per aandeel uit te keren.

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

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2021	30/09/2020
A	NETTORESULTAAT	45.652	9.246
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	21.247	-14.829
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	9.835	-20.520
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 (+)	5.704	316
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	5.708	5.374
C	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	24.240	23.883
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	165	192

De statutaire zaakvoerder wil op die manier een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat coherent is met de door de Vennootschap gerealiseerde EPRA Earnings.

	30/09/2021	30/09/2020
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	4,63	4,46
Brutodividend ¹ per aandeel	3,70	3,65

¹ Voor 2020/2021, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2022.

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

UITKERINGSVERPLICHTING OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregle- menteerde vastgoedvennootschappen.		30/09/2021 (000 EUR)	30/09/2020 (000 EUR)
STATUTAIR NETTORESULTAAT		45.652	9.246
(+) Afschrijvingen		82	79
(+) Waardeverminderingen		30	356
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)		-4.473	3.853
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)		-5.704	-316
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingschulden)		443	-71
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed		0	41
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed		-5.362	16.667
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		30.667	29.854
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ^(*) op vastgoed		0	100
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar		0	-100
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		0	0
TOTAAL ((A + B) x 80%)		24.534	23.883
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST		-294	0
UITKERINGSVERPLICHTING		24.240	23.883
UITGEKEERD BEDRAG		24.405	24.075
% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG REKENING HOUDEN MET DE DALING VAN DE SCHULDENLAST		80,35%	80,64%

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

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

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
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 (+)	39.802	30.420
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-10.031	-10.031
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-6.943	-12.648
Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 7:212 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen	314.840	299.753
Statutair eigen vermogen na uitkering	345.783	324.890
Resterende marge na uitkering	30.943	25.137

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 verslag 'EPRA Reporting': Best Practices Recommendations Guidelines ('EPRA Best Practices'). Het rapport is ge-publiceerd 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.

**Ascencio heeft
op 22 september
2021 de 'EPRA
Gold Award'
ontvangen voor
haar financieel
verslag 2019/2020.**





EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

			30/09/2021	30/09/2020
1	EPRA Earnings (000 EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	30.555	29.420
	EPRA Earnings per share (EUR)		4,63	4,46
2	EPRA NAV (000 EUR)	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	378.406	362.093
	EPRA NAV per share (EUR)			54,90
3	EPRA NNNAV (000 EUR)	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	369.501	347.305
	EPRA NNNAV per share (EUR)		56,02	52,65
4	EPRA NRV (000 EUR)	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	408.775	391.464
	EPRA NRV per share (000 EUR)		61,97	59,35
5	EPRA NTA (000 EUR)	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	378.406	362.093
	EPRA NTA per share (000 EUR)		57,37	54,90
6	EPRA NDV (000 EUR)	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	369.501	347.305
	EPRA NDV per share (000 EUR)		56,02	52,65
7	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothethische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	5,99%	6,23%
8	EPRA Topped-up NIY	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.	6,08%	6,30%
9	EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,95%	2,48%
10	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	19,55%	20,21%
11	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	18,64%	19,47%

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

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	45.652	9.246
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-15.097	20.174
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-9.835	20.520
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	41
(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	-5.704	-316
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	443	-71
(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)	30.555	29.420
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	4,63	4,46

EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW) METRICS

In oktober 2019 heeft EPRA de nieuwe 'Best Practice Recommendation (BPR)' gepubliceerd die van toepassing zijn voor boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2020. Twee indicatoren, EPRA NAV en EPRA NNNAV, zijn vervangen door drie nieuwe: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV).

— De EPRA NRV vertrekt van de veronderstelling dat de Vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een schatting op van het bedrag dat benodigd is om de vennootschap weer op te bouwen;

— De EPRA NTA vertrekt van de veronderstelling dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat uitmondt in onvermijdbare uitgestelde belastingen;

— De EPRA NDV is bedoeld als de waarde voor de aandeelhouders van de Vennootschap in een scenario waarin de activa van de Vennootschap worden verkocht, wat leidt tot de vereffening van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van het maximumbedrag van andere verplichtingen, dit alles na aftrek van belastingen.

Om vergelijkbaar te zijn en de continuïteit met de gepubliceerde gegevens van vorig jaar te waarborgen, zullen de oude EPRA NAV- en EPRA NAVVV-indexen, berekend overeenkomstig de BPR Guidelines uit november 2016, ook tijdens het boekjaar 2020/2021 worden voorgesteld, naast de drie nieuwe indicatoren die zijn berekend overeenkomstig de BPR Guidelines van oktober 2019.

80

	30/09/2021				
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS	370.353	370.353	370.353	370.353	370.353
Verwaterde NAW aan reële waarde	370.353	370.353	370.353	370.353	370.353
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.275	1.275		1.275	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	6.779	6.779		6.779	
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-851		-851
(xi) Real estate transfer tax	30.369	0			
EPRA NAV	408.775	378.406	369.501	378.406	369.501
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)	61,97	57,37	56,02	57,37	56,02

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS	348.778	348.778	348.778	348.778	348.778
Verwaterde NAW aan reële waarde	348.778	348.778	348.778	348.778	348.778
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	832	832		832	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.483	12.483		12.483	
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-1.473		-1.473
(xi) Real estate transfer tax	29.371	0			
EPRA NAV	391.464	362.093	347.305	362.093	347.305
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)	59,35	54,90	52,65	54,90	52,65



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

(000 EUR)	30/09/2021			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	380.076	300.790	28.800	709.666
Activa bestemd voor verkoop (+)	1.360	0	0	1.360
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	381.436	300.790	28.800	711.026
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.564	19.869	970	30.403
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	391.000	320.659	29.770	741.429
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.168	19.642	1.959	46.770
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.629	-737	0	-2.367
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	23.539	18.905	1.959	44.403
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	624	26	0	650
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.163	18.931	1.959	45.054
EPRA NIY (%)	6,02%	5,90%	6,58%	5,99%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,18%	5,90%	6,58%	6,08%

(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	479	25	0	504
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.830	18.586	1.959	45.375
EPRA NIY (%)	6,44%	5,96%	6,42%	6,23%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,57%	5,97%	6,42%	6,30%

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)	30/09/2021			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.439	79	312	1.830
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.337	19.135	1.812	46.284
EPRA VACANCY RATE (%)	5,68%	0,41%	17,23%	3,95%

(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%

Deze daling van de EPRA-bezettingsgraad is toe te schrijven aan de volgende factoren:

- In Spanje, het vertrek van een huurder in Valencia. Hoewel de winkelruimte nu leeg staat, heeft Ascencio een verbrekingsvergoeding voor vervroegde opzegging van de huurovereenkomst ontvangen die de huur en huurlasten tot eind juni 2022 dekt;
- In België, het vertrek van huurders dat in de loop van het jaar werd geboekt. De ontstane leegstand is reeds gedeeltelijk opgevuld door de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten die nog niet zijn ingegaan of nog aan opschortende voorwaarden zijn onderworpen en derhalve nog niet in de berekening van de EPRA-bezettingsgraad kunnen worden opgenomen.

VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING

(000 EUR)	30/09/2021						
	Huidige kost- prijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkings- datum	Verhuur- de op- pervlakte (m ²)	GHW na afloop
VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING	0	0	0	0	0	0	0

(000 EUR)	30/09/2020						
	Huidige kost- prijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkings- datum	Verhuur- de op- pervlakte (m ²)	GHW na afloop
VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING	401	1.599	0	2.000	maart 2021	1.504	162

De projectontwikkeling op 30/09/2020 behelst de bouw van een nieuwe winkelruimte van 1.504 m² voor Maisons du Monde in het retailpark in Chalon-sur-Saône (Frankrijk). Zoals aangekondigd werd dit project opgeleverd in de loop van het boekjaar 2020/2021 en overgeboekt naar de rubriek 'Voor verhuur beschikbaar vastgoed'.



EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-9.049	-9.004
Met verhuur verbonden kosten	-1.371	-2.224
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-165	-192
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	35	8
Technische kosten	-937	-497
Commerciële kosten	-175	-182
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-421	-327
Beheerkosten vastgoed	-1.816	-1.566
Andere vastgoedkosten	-129	-140
Algemene kosten van de Vennootschap	-4.057	-3.881
Andere operationele opbrengsten en kosten	-12	-4
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-9.049	-9.004
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	421	327
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-8.627	-8.677
BRUTOHUURINKOMSTEN	46.285	44.555
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	19,55%	20,21%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	18,64%	19,47%

85

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 daling van de EPRA Cost Ratios ten opzichte van het voorgaande boekjaar is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de beperktere invloed van de gezondheidscontext in het afgelopen jaar, zowel wat betreft de toegekende huurkortingen als wat betreft de waardeverminderingen op handelsvorderingen, die onder de rubriek 'Met verhuur verbonden kosten' zijn opgenomen.

EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	6.382	85.167
(2) Ontwikkelingen	1.885	1.769
(3) Overige (renovaties, ...)	1.591	1.170
TOTAAL	9.858	88.106

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.

Het geheel van de investeringskosten ligt bij entiteiten waarvan 100% van de aandelen in het bezit zijn van Ascencio (er bestaan geen joint ventures).

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio geïnvesteerd voor een bedrag van 9,9 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen voornamelijk:

- de aankoop voor 6,4 miljoen EUR van een Carrefour Market by Groupe Mestdagh-supermarkt en vier aanpalende winkelunits in Couillet Bellefleur (België);
- de bouw van een winkelruimte van 1.504 m² in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) voor Maisons du Monde;
- de bouw van een uitbreiding van 393 m² voor Auto5 in Jemappes (België).



Ascencio op de beurs

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

KERNCIJFERS

	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019
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)	51,50	60,00	57,60
Laagste koers (EUR)	40,45	38,15	45,60
Slotkoers per 30/09 (EUR)	49,10	41,80	56,60
Beurswaarde ¹	323.862.864	275.712.173	373.332.751
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	56,15	52,88	55,05
EPRA NTA per aandeel (EUR)	57,37	54,90	57,13
Premie (+) Discount (-) ²	-12,6%	-21,0%	2,8%
Jaarlijks transactievolume	1.129.287	1.264.424	1.338.307
Omloopsnelheid	17,1%	19,2%	20,3%
Brutodividend per aandeel (EUR) ³	3,70	3,65	3,50
Bruto rendement ⁴	7,5%	8,7%	6,2%
Pay out ratio ten opzichte van de gecorrigeerd resultaat ⁵	80,4%	80,6%	78,1%

¹ Op basis van de slotkoers per 30/09.

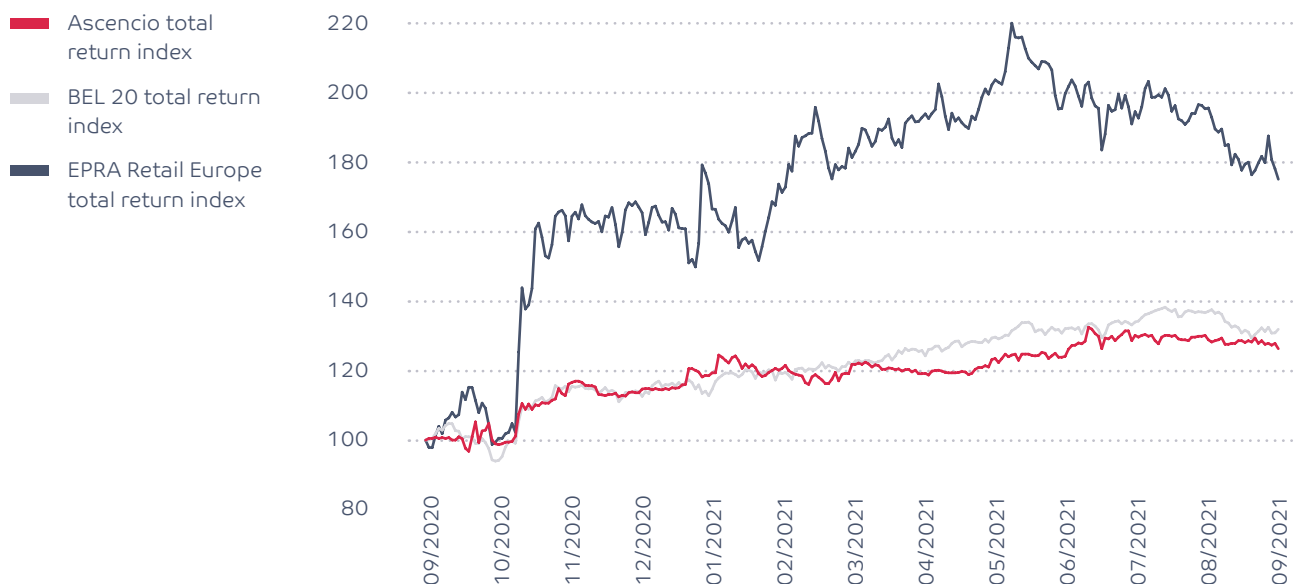
² Op basis van de slotkoers per 30/09, ten opzichte van de nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel.

³ Voor 2020/2021, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2022.

⁴ Op basis van de slotkoers per 30/09.

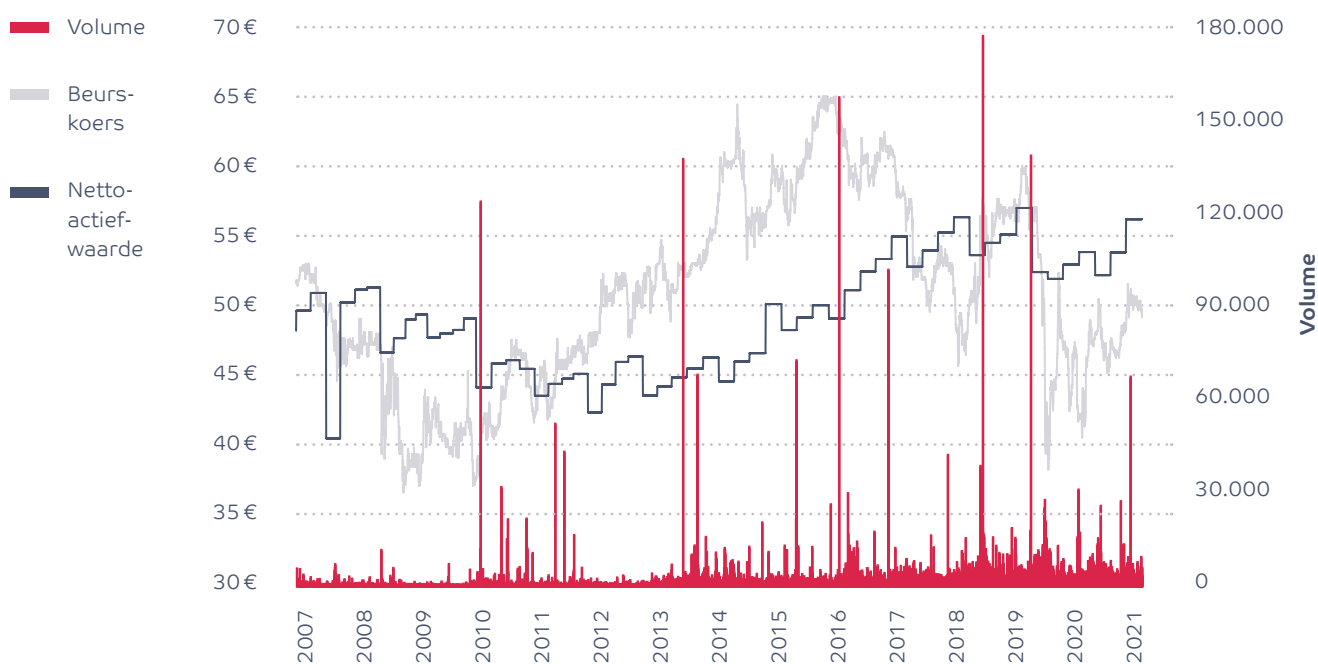
⁵ Gecorrigeerd resultaat in de zin van artikel 13, § 1^{er}, eerste lid van 13 juli 2014 betreffende de GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

EVOLUTIE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN ASCENCIO TEGENOVER DE TOTAL RETURN INDEX VAN DE INDEXEN BEL 20 EN EPRA RETAIL EUROPE



88

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



DIVIDENDBELEID

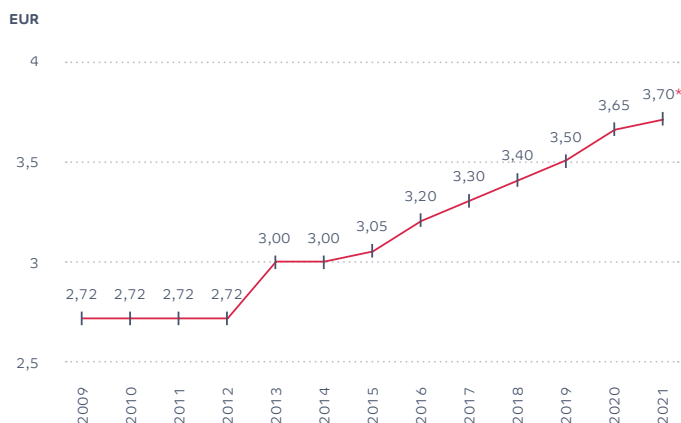
Verplichte dividenduitkering —

In overeenstemming met het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 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 31 januari 2022 wordt voorgesteld een brutodividend uit te keren van 3,70 EUR per aandeel.

Evolutie van het brutodividend per aandeel —



* Voor 2020/2021, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2022.

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30/09/2021 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op basis van de ontvangen transparantieverklaringen als volgt uit:

AG Finance SA	9,96%
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,49%
Free float	80,55%
TOTAAL	100,00%

FINANCIËLE KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER¹

89

Gewone algemene vergadering 2020/2021	31 januari 2022 (14.30 u.)
Datum van het knippen van de coupon ('ex-date')	3 februari 2022
Inschrijvingsdatum (Record date)	4 februari 2022
Betalbaarstellingsdatum van het dividend	9 februari 2022
Tussentijdse verklaring per 31 december 2021	24 februari 2022 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2022	24 mei 2022 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2022	18 augustus 2022 (17.40 u.)
Jaarbericht per 30 september 2022	24 november 2022 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2021/2022	31 januari 2023 (14.30 u.)

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

DEUGDELIJK BESTUUR

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

90

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 krachtenlijnen 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).

90	DEUGDELIJK BESTUUR
92	BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP
93	AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR
94	DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN ZIJN BESTUURSORGAAN: DE RAAD VAN BESTUUR
102	DE COMITÉS
107	DIVERSITEITSBELEID
108	REMUNERATIEVERSLAG
115	REMUNERATIEVERSLAG OVER HET BOEKJAAR 2020-2021
118	BELANGENCONFLICTENREGELING
121	INTERNE CONTROLE

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.

— 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

91

- België
- Frankrijk
- *SIIC-statuu
- Spanje

BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Ascencio CVA is opgericht als een 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.

**Carl, Eric
en John Mestdagh**
100%

**De statutaire zaakvoerder
Ascencio NV**
Vennoot-aandeelhouder

De aandeelhouders
**Vennoten-
aandeelhouders**

De GVV
Ascencio CVA

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

Aandeelhouders hebben toegang tot het gedeelte 'Investeerdersrelaties' 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 september 2021 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 gereguleerde markt, moet elke natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap verworft 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 die hij aanhoudt 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 'Investeerdersrelaties' 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 SA	9,96%	656.951
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,48%	625.809
Free float	80,55%	5.313.225
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 maatschappelijk 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.

Taakstelling —

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 tot taak alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van Ascencio CVA waaronder:

- belangrijke beslissingen nemen, met name inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, kwaliteit en bezetting van gebouwen, financiële voorwaarden, langetermijnfinanciering; te stemmen over het werkingsbudget; 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;
- bepalen 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;
- het beheer van de crisis in verband met de coronavirus (COVID-19);
- de aanwerving van een nieuwe CFO;
- het financierings- en renteafdeckingsbeleid van de Vennootschap;
- het verslag van de effectieve leidinggevendende over de interne controle;
- 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.

De laatste evaluatie heeft plaatsgevonden in de loop van het voorbije boekjaar.

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	ONAFHAN- KELIJKE	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 2025
Serge Fautré	Ondervoorzitter, niet-uitvoerend bestuurder		Juni 2012	Juni 2025
Vincent H. Querton	Afgevaardigd bestuurder - Uitvoerend		Oktober 2017	Juni 2025
Yves Klein	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juli 2009	Juni 2021
Laurence Deklerck	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Januari 2015	Juni 2025
Patrick Tacq	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juni 2017	Juni 2025
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-Benoît D'Hondt	Niet-uitvoerend bestuurder		December 2018	Juni 2022
Jean-Louis Watrice	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juni 2021	Juni 2025

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



Samenstelling van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2020/2021 —

De volgende mandaten van bestuurders zijn vervallen na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder, Ascencio NV, van 11 juni 2021:

- De heer Carl Mestdagh
- De heer Serge Fautré
- De heer Vincent H. Querton
- De heer Yves Klein
- Mevrouw Laurence Deklerck
- De heer Patrick Tacq

Na beraadslaging heeft de algemene vergadering van 11 juni 2021 unaniem besloten om het mandaat van niet-uitvoerend bestuurder te verlengen voor een termijn van vier jaar, tot aan de gewone algemene vergadering die de rekeningen zal vastleggen per 31 december 2024 van:

- De heer Carl Mestdagh, als niet-uitvoerend bestuurder, Voorzitter;
- De heer Serge Fautré, als niet-uitvoerend bestuurder, Vicevoorzitter
- De heer Vincent H. Querton, als afgevaardigde bestuurder

Na de vaststelling dat de volgende bestuurders voldoen aan alle onafhankelijkheidscriteria zoals bepaald door artikel 7:87 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en door artikel 3.5 van de Code 2020, heeft de algemene vergadering van 11 juni 2021 unaniem beslist tot hernieuwing van de bestuursmandaten voor een termijn van vier jaar, tot aan de gewone algemene vergadering die de rekeningen zal vastleggen per 31 december 2024 van:

- Mevrouw Laurence Deklerck, als onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder
- De heer Patrick Tacq, als onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder.

De algemene vergadering van 11 juni 2021 heeft tevens unaniem besloten om aan de heer Jean-Louis Watrice een mandaat van niet-uitvoerend bestuurder te verlenen voor een termijn van vier jaar, tot aan de gewone algemene vergadering die de rekeningen zal vastleggen per 31 december 2024

Het mandaat van de heer Yves Klein is vervallen met de gewone algemene vergadering van 11 juni 2021 en werd niet verlengd daar de heer Klein reeds drie mandaten als onafhankelijk bestuurder heeft vervuld.

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 de heer 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 leidinggevenden 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 bestemmingen 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 verificaties 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

Niet-uitvoerend,
Voorzitter van de Raad van bestuur

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

Carl Mestdagh¹ is Voorzitter van de Raad van bestuur van Mestdagh SA en Executive Chairman van Equilis Europe SA. Carl Mestdagh stelt zijn deskundigheid op managementgebied ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de groep Mestdagh.

- Aanvang van het mandaat: mei 2008
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 391.401

¹ Als natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.





SERGE FAUTRÉ

Vicevoorzitter

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). Voordien 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 (Strategic Leadership). Hij is Erevoorzitter van de European Public Real Estate Association (EPRA) en van de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS) en bestuurder van de Société de la Tour Eiffel.

- Aanvang van het mandaat: juni 2012
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



VINCENT H. QUERTON

Afgevaardigde bestuurder,
Uitvoerend

Ascencio SCA
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 CEO Benelux.

- Aanvang van het mandaat: oktober 2017
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 2.000



YVES KLEIN

Onafhankelijk,
Niet-uitvoerend bestuurder

Rue du Rond-Point 16
6110 Montigny-le-Tilleul

Yves Klein is licentiaat businessadministratie van de ULG en sinds 1984 actief 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

Onafhankelijk,
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 en l'Immobilier (Saint-Louis/UCL Louvain).

- Aanvang van het mandaat: januari 2015
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0


PATRICK TACQ

Onafhankelijk,
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 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0


STÉPHANIE BONIFACE,

Onafhankelijk,
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 la site') in dienst getreden van de vastgoedvennootschap Immochan, inmiddels Nhood.

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


ALEXANDRA LEUNEN

Onafhankelijk,
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


OLIVIER BEGUIN

Niet-uitvoerend bestuurder

Equilis Europe SA
Avenue Jean-Mermoz 4/1
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'HOND**

Niet-uitvoerend bestuurder

AG Real Estate NV
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 investeert. 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 van het mandaat: december 2018
- Einde van het mandaat: juni 2022
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



JEAN-LOUIS WATRICE

Onafhankelijk,
Niet-uitvoerend bestuurder

Avenue Fond du Diable 26
1310 La Hulpe

Jean-Louis Watrice heeft een diploma in Administratieve Wetenschappen en een diploma Buitenlandse Handel van de École Supérieure de la Ville de Bruxelles Lucien Cooremans. Hij heeft zijn hele carrière in de bank- en verzekeringssector, Citibank Belgium (Banque Sud Belge), Axa (Ippa en Anhyp) bij Aareal Bank AG als Algemeen directeur van het bijkantoor in Brussel (voor de BeNeLux-markt) en Paris (voor de Franse markt) tot in maart 2020. Jean-Louis Watrice is gespecialiseerd in het beheer van grensoverschrijdende vastgoedportefeuilles en de herstructurering en optimalisatie van complexe vastgoeddossiers.

- Aanvang van het mandaat: juni 2021
- Einde van het mandaat: juni 2025
- 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 drie niet-uitvoerende bestuurders: Laurence Deklerck, Amand-Benoît D'Hondt en Jean-Louis Watrice. 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 tezamen met 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 zes 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;
- 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.

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:

- driemaandelijkse, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstrekking;
- financierings- en renteafdeckingsbeleid;
- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren;
- budget en vooruitzichten;
- verslag van de onafhankelijke, interne auditor;
- beleid van interne controle en het verslag van de effectieve leidinggevenden over de interne controle;
- samenvatting van de geschillen en bijhorende voorzieningen;
- het verslag inzake de risico's;
- 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 drie 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 tezamen met 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 vijf keer bijeengekomen.

Het remuneratiecomité heeft een adviserende en bijstandersrol 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 leidinggevend 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. Het beheer van de procedures 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 bezoldigingen:

- a. Voorstellen formuleren aan de Raad van bestuur over het remuneratiebeleid voor de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevend en, desgevallend, van leden van het management;
- b. Voorstellen doen aan de Raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevend en, desgevallend, de leden van het management, met daarbij voor deze laatste categorie, de bepaling van het variabele

gedeelte van hun bezoldiging en de langetermijnnincentives - al dan niet gebonden aan aandelen - verleend onder de vorm van opties of andere financiële instrumenten en de vertrekvergoedingen;

c. Voorstellen doen aan de Raad van bestuur over de bepaling en de beoordeling van de prestatieobjectieven die verbonden 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 Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 leidinggevend 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:

— aan de Raad van Bestuur en de algemene vergadering een gewijzigde en aangepaste versie van het Remuneratiebeleid voorgesteld, overeenkomstig de bepalingen van het SRD II en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

— haar aanbevelingen aan de Raad van bestuur opgesteld inzake de aanwerving van de nieuwe CFO;

— de prestatieobjectieven en toekenningscriteria beoordeeld die verbonden zijn aan de variabele bezoldiging van de effectieve leidinggevend en;

— 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 Mestdag, vier 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 zes 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 investeringscomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- de ranking van de portefeuille geanalyseerd;
- de synthesesetabel geanalyseerd van de investeringsdossiers die aan Ascencio werden voorgelegd;
- een diepteonderzoek uitgevoerd van bepaalde investeringsdossiers;
- het eigen huishoudelijk reglement geëvalueerd en een aanpassing ervan voorgesteld.

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:

— Cedric Biquet, Chief Financial Officer

Cédric Biquet is zijn carrière bij Ascencio begonnen in juli 2021.

Cédric Biquet begon zijn carrière in de afdeling Audit (Banken) bij KPMG. Hij werkte 14 jaar voor de GVV Be-fimmo, eerst 6 jaar als Deputy Financial Officer, later 8 jaar als Chief Investment Officer. Hij was tevens drie jaar CFO van de GVV Wereldhave Belgium.

Cédric Biquet is houder van een diploma van het Institut d'Administration et de Gestion (IAG) van de UCL; hij behaalde een bijkomende Master in financieel risico-beheer aan de Facultés Universitaires Saint-Louis en volgde tevens het Executive Programme in Real Estate aan de Solvay Business School.

— Philippe Scheirlinckx¹, Director 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 detailhandel. In commercieel vastgoed heeft hij zijn carrière opgebouwd eerst als accountmanager bij internationale bedrijven (JLL, CBRE), vervolgens als consultant bij een vastgoedontwikkelingsmaatschappij

¹ Voor de SRL Philippe Scheirlinckx.

(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 (IFAPME) en heeft verdere opleidingen gevolgd in vastgoed (in het bijzonder het Executive-programma in vastgoed aan de Solvay Business School).

— Jean-Luc Stavaux¹, 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, als verantwoordelijke voor de corporate housekeeping. Daardoor deed ze ervaring op 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 SRL Jean-Luc Stavaux.

— Michèle Delvaux

Michèle Delvaux was tot 4 juni 2021 Chief Financial Officer van Ascencio.

De effectieve leidinggevenden —

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

De effectieve leidinggevenden 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

Het doel van dit beleid is het waarborgen van de diversiteit in al haar aspecten (cultuur, geslacht, taal, beroepservaring, enz.), de gelijke kansen en het respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten die inherent zijn 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.

De middelen inzake diversiteit die worden ingezet zijn met name de complementariteit op het vlak van competenties, kennis, expertise en de diversiteit inzake opleiding, kennis, geslacht, leeftijd, ervaring, nationaliteit, enz. die worden nagestreefd bij de samenstelling van de raad van bestuur en het uitvoerend comité.

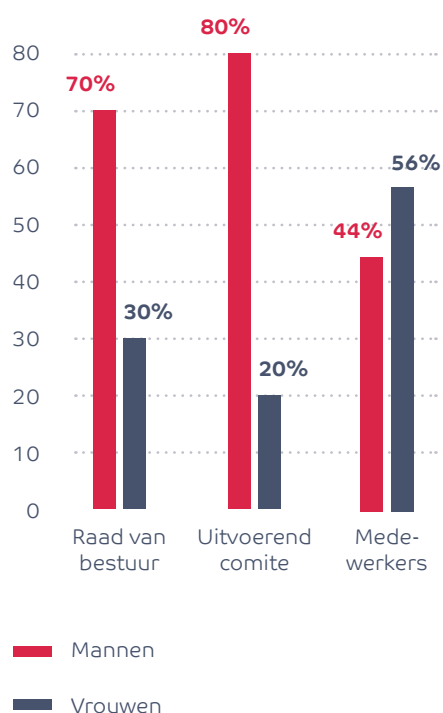
Dit vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling van de raad van bestuur in termen van vaardigheden, kennis en ervaring. De samenstelling van een raad van bestuur bestaande uit drie vrouwen en drie mannen voldoet in voldoende mate aan de wettelijke bepalingen inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

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 aanwerving in het team staat open voor diversiteit en is vrij van alle criteria in verband met geslacht, leeftijd, afkomst, godsdienstige overtuiging of seksuele geaardheid. Het loonbeleid zorgt voor gelijkheid van mannen en vrouwen. Het is uitsluitend gebaseerd op interne consistentie en externe benchmarks.

In de loop van het boekjaar heeft dit zich met name vertaald door:

- respect voor het genderevenwicht in het team (44%-56%);
- de aanwerving van een nieuwe CEO en de vervanging van een bestuurder in het licht van de complementariteit van de competenties, ervaring, leeftijd en kennis binnen de beheerorganen, zonder rekening te houden met het geslacht;
- "beroepsoriëntatie" of "persoonlijke ontwikkeling" met het oog op de ontwikkeling van het team, individueel of collectief.



REMUNERATIEVERSLAG

Inleiding —

Het remuneratieverslag is opgesteld in overeenstemming met artikel 3:6 § 3, 2de lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'), de 'Code 2020' en de bepalingen van de SRD II-richtlijn, 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 haar directiecomité.

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 was van toepassing met ingang van 1 januari 2021. Het Remuneratiebeleid kan geraadpleegd worden op de website van Ascencio (www.ascencio.be).

Remuneratiebeleid —

Het remuneratiebeleid wordt vastgelegd door de Raad van bestuur van Ascencio NV als statutaire zaakvoerder van de GVV Ascencio CVA, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité.

Het remuneratiebeleid van Ascencio CVA, van haar statutaire zaakvoerder, van haar bijkantoor en haar dochterondernemingen (hierna 'Ascencio') wordt vastgelegd in overeenstemming met de Wetboek van

vennootschappen en verenigingen, de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ('GVV-wet') en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020').

Dit beleid is gericht op het belonen van de verschillende stakeholders in het beheer van Ascencio, om hen aan te trekken, hen in dienst te houden en hen te motiveren, met behoud van de coherentie tussen de bezoldiging van het management en de medewerkers, van een gezond en doeltreffend risicobeheer en van de kostenbeheersing van de verschillende bezoldigingen.

Om op de hoogte te blijven van de marktconforme bezoldigingen neemt de Vennootschap deel aan benchmarks die worden opgezet door gespecialiseerde consultants. Buiten deze benchmarks raadpleegt zij bij gelegenheid ook specialisten ter zake.

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het Corporate governance-charter van Ascencio CVA dat werd gepubliceerd op haar internetsite.

Het remuneratiebeleid is goedgekeurd door de algemene vergadering. Het wordt aan de algemene vergadering voorgelegd bij elke belangrijke wijziging en minstens om de vier jaar. In geval van een herziening van het remuneratiebeleid dient hierin een beschrijving en toelichting te worden opgenomen van alle belangrijke wijzigingen en dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met de stemmen en standpunten van de aandeelhouders over het Remuneratiebeleid sinds de meest recente stemming hierover door de algemene vergadering.

VERGOEDING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER:

BESLUITVORMING

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.

SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

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, waarvan de bezoldiging verbonden is aan het resultaat van de GVV, loopt dus gelijk met het belang van alle aandeelhouders.

VERGOEDING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

BESLUITVORMING

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. Deze bij wet vastgelegde bevoegdheidsverdeling garandeert de afwezigheid van (mogelijke) belangenconflicten op dit vlak.

SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

Zijn vergoeding bestaat uit:

- een vast jaarlijks bedrag;
- het presentiegeld.

Deze worden toegekend aan de niet-uitvoerende bestuurders voor hun deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur en voor hun deelname aan de vergaderingen van de comités die door de Raad van bestuur werden opgericht; het presentiegeld (één per werkdag) wordt eveneens toegekend aan de bestuurders die door de Raad van Bestuur met specifieke opdrachten worden belast, naast de terugbetaling van de gemaakte kosten (bijvoorbeeld bij een bezoek aan een vestiging in het buitenland).

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

VOORNAAMSTE EIGENSCHAPPEN VAN DE OVEREENKOMSTEN

De Vennootschap heeft geen overeenkomsten gesloten met leden van de Raad van bestuur. Niet-uitvoerende bestuurders hebben een zelfstandigenstatuut en worden aangesteld door de algemene vergadering van Ascencio NV voor een periode van maximum 4 jaar. Er is niet voorzien in specifieke wettelijke opzeggingstermijnen of schadeloosstellingen en de algemene regel van ontslag ad nutum van bestuurders door de algemene vergadering is van toepassing, aangezien het mandaat van de bestuurders te allen tijde en zonder opzeggingstermijn kan worden herroepen.

DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER ('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.

De algemeen directeur oefent zijn functie uit als zelfstandige, als natuurlijke persoon.

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

BESLUITVORMING

De bezoldiging van de CEO wordt vastgesteld door de Raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité en valt ten laste van Ascencio CVA. Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit drie niet-uitvoerende bestuurders met een meerderheid van onafhankelijke bestuurders. Dit zorgt ervoor dat mogelijke belangenconflicten bij de bepaling, de herziening en de uitvoering van het Remuneratiebeleid van de CEO op passende wijze worden voorkomen.

Bovendien is de CEO niet aanwezig bij de beraadslaging door het benoemings- en remuneratiecomité over zijn bezoldiging. Tot slot zijn ook de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten van toepassing.

SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

De vergoeding van de 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 bezoldiging** wordt bepaald op basis van informatie over de niveaus van de vergoeding voor een vergelijkbare functie in een onderneming van dezelfde grootteorde. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt maandelijks betaald, in twaalfde, op het einde van elke maand. Deze vergoeding hangt niet af van enig resultaat en wordt niet geïndexeerd.

De **variabele bezoldiging** (uitsluitend in contanten) beloont een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaat, professionaliteit en motivatie. Deze vergoeding wordt door Ascencio uitbetaald voor het einde van het kalenderjaar. Er kan slechts een variabele bezoldiging worden toegekend in zoverre

(a) het deel van de variabele beloning dat afhankelijk is van de resultaten, uitsluitend betrekking heeft op het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, onder uitsluiting van elke wijziging van de reële waarde van activa en afdekkingsinstrumenten en;

(b) er geen enkele vergoeding wordt toegestaan voor een specifieke operatie of transactie van de Vennootschap.

De Raad vermijdt criteria vast te leggen die de CEO ertoe zouden kunnen aanzetten zich te concentreren op kortetermijndoelstellingen die zijn variabele bezoldiging beïnvloeden en die een negatieve invloed zouden hebben op de Vennootschap op middellange en lange termijn.

Door de toepassing van de principes die hierboven zijn uiteengezet en op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, werden de criteria voor de evaluatie van de prestaties van de CEO en hun weging als volgt vastgelegd, in twee luiken:

- 1^e luik, voor 80 % van de beoogde variabele bezoldiging: criteria gelinkt aan de prestaties van de Onderneming. Dit zijn gemeenschappelijke objectieven met het directiecomité.

Criteria	Evaluatiemethodes
Corporate criterium Courant nettoresultaat per aandeel (EPRA Earnings) en uitrol van de strategie	Financiële criteria in vergelijking met de markt
Vastgoed-criterium Vastgoedprestaties van de portefeuille	Dit criterium omvat met name de bezettingsgraad, de 'like-for-like'-waarde van de portefeuille, de 'like-for-like'-huuropbrengsten en de groei van de portefeuille
Financieel criterium Financieringskosten, diversifiëring van de financieringsbronnen en de afdekkingsinstrumenten	Financiële criteria in vergelijking met de markt
Criterium dat verband houdt met Human Resources Uitvoering van ontwikkelingsplannen, waaronder plannen voor de opvolging en het beheer bedoeld om talenten aan te trekken en te ontwikkelen	Kwalitatief criterium
Criterium dat verband houdt met communicatie, marketing en digitalisering van de Onderneming Ontwikkeling van de 'Corporate identity' van alle communicatie naar stakeholders en de ontwikkeling van maatschappelijk verantwoord ondernemen	Kwalitatief criterium

— 2^e luik, voor 20 % van de beoogde variabele bezoldiging: er werden bijkomende individuele objectieven bepaald die verband houden met de bovenvermelde doelstellingen in overeenstemming met de specifieke verantwoordelijkheden van de CEO. Deze worden jaarlijks vermeld in het remuneratieverslag. Het beoogde bedrag van zijn jaarlijkse variabele bezoldiging (1^e en 2^e luik tezamen) bedraagt 25% van zijn jaarlijkse bezoldiging (vast en variabel). Om de hoogte van de toe te kennen variabele bezoldiging 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.

Diverse kosten: 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 van Ascencio. Deze kosten mogen een budget dat jaarlijks door de Raad van bestuur van Ascencio NV wordt vastgesteld niet overschrijden.

Naast een laptop en een tablet beschikt de CEO over geen andere voordelen in natura.

MANDATEN IN DOCHTERONDERNEMINGEN EN BIJKANTOOR

De CEO mag optreden als uitvoerend of niet-uitvoerend bestuurder, permanente vertegenwoordiger en/of adviseur van de dochterondernemingen en het bijkantoor van Ascencio CVA. Eventuele vergoedingen van deze mandaten zijn opgenomen in het remuneratieverslag. Tenzij anders overeengekomen tussen de partijen, zal de beëindiging van de overeenkomst tussen de CEO en Ascencio CVA leiden tot de beëindiging van de mandaten van de CEO bij de dochterondernemingen van Ascencio CVA en haar bijkantoor.

VERTREKVERGOEDING

Wanneer op initiatief van Ascencio CVA de overeenkomst tussen de CEO en Ascencio CVA vóór de vervaldag verbroken wordt en om redenen die in deze overeenkomst niet zijn opgenomen, en naast gevallen van het niet-nakomen van het contract of grove nalatigheden, 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 die hij ontving voor de uitvoering van zijn overeenkomst met Ascencio CVA gedurende de laatste twaalf maanden voor de verbreking van de overeenkomst.

VOORNAAMSTE EIGENSCHAPPEN VAN DE OVEREENKOMST

De rechten en plichten van de CEO zijn vastgelegd in een managementovereenkomst van onbepaalde duur, die de belangrijkste bepalingen bevat met betrekking tot de uitoefening van zijn mandaat, de vertrouwelijkheid van de informatie waartoe hij toegang heeft, een niet-concurrentie- en niet-wervingsbeding, enz.

OVERIGE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

BESLUITVORMING

De Raad van bestuur beslist over de aanwerving, de bevordering en de vaste en variabele bezoldiging 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.

SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

De vaste bezoldiging wordt bepaald op basis van informatie over de bezoldigingsniveaus voor vergelijkbare functies en profielen in vergelijkbare ondernemingen uit de financiële en vastgoedsector. Het Benoemings- en remuneratiecomité verzamelt deze inlichtingen.

De vaste jaarlijkse bezoldiging wordt maandelijks betaald, op het einde van elke maand en wordt in januari aangepast aan de index.

De variabele bezoldiging (uitsluitend in contanten) beloont 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 bezoldiging 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 vastgelegd waren.

Door de toepassing van de principes die hierboven zijn uiteengezet en op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, werden de criteria voor de evaluatie van de prestaties van de directiecomité en hun weging als volgt vastgelegd, in twee luiken:

- 1^e luik, voor 25 % van de beoogde variabele bezoldiging: objectieven gelinkt aan de prestaties van de Onderneming. Deze objectieven gelden voor het hele directiecomité en hiervoor vermeld onder de objectieven voor de CEO.
- 2^e luik, voor 75 % van de beoogde variabele bezoldiging: er werden individuele objectieven bepaald die verband houden met de bovenvermelde objectieven. Het gaat om een combinatie van basisobjectieven gelinkt aan hun operationele verantwoordelijkheden en specifieke en prioritaire objectieven en om financiële en/of kwalitatieve objectieven. De financiële objectieven omvatten in het algemeen de bezettingsgraad, de groei, de EPS, de operationele marge, speciale projecten. Niet-financiële criteria kunnen van jaar tot jaar verschillen, afhankelijk van de prioriteiten, en bestrijken gewoonlijk gebieden die kunnen worden bestempeld als efficiëntie, leiderschap en initiatief.

De variabele bezoldiging wordt door Ascencio uitbetaald voor het einde van het kalenderjaar. Het globale bedrag van de beoogde variabele jaarlijkse bezoldiging van de drie overige leden van het directiecomité bedraagt minder dan 25% van de globale vaste jaarlijkse bezoldiging (totaalbedrag voor de drie leden).

De overige effectieve leidinggevendenden beschikken over een bedrijfswagen met gebruikelijke accessoires. Zij kunnen beschikken over een gsm, een laptop, een tablet en een forfaitair bedrag voor representatiekosten. Zij genieten een hospitalisatieverzekering en een groepsverzekering.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE OVEREENKOMSTEN VAN DE OVERIGE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De overige leden van het directiecomité oefenen hun functie uit in het kader van een managementovereenkomst of van een arbeidsovereenkomst voor bedienden. Deze overeenkomsten worden gesloten voor onbepaalde duur. In de arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd gesloten met andere effectieve leidinggevenden zijn geen specifieke bepalingen in verband met de beëindiging van de overeenkomst opgenomen. De wettelijke opzegtermijnen zijn van toepassing.

De dienstverleningsovereenkomsten voor zien de volgende mogelijkheden voor een opzegtermijn:

- eenzijdig, met een opzegtermijn van 4 tot 6 maanden, naargelang de functie;
- zonder opzegtermijn noch opzegvergoeding in geval van een ernstige nalatigheid.

OVERIGE 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 voor de vaste en variabele bezoldigingen van de medewerkers van Ascencio.

De Raad van bestuur heeft aan de CEO en de leden van het directiecomité het onderzoek en de beslissingsbevoegdheid gedelegeerd inzake de individuele vaste en variabele bezoldiging 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 bezoldiging 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 bezoldiging wordt toegekend.

BIJDRAGE VAN HET REMUNERATIEBELEID AAN DE STRATEGIE VAN DE ONDERNEMING, AAN DE LANGE-TERMIJNBELANGEN EN DE WAARDECREATIE BINNEN DE ONDERNEMING

Ascencio's remuneratiebeleid ten aanzien van haar bestuurders is erop gericht profielen aan te trekken die de Raad van bestuur, door de combinatie van hun ervaring, kennis en vaardigheden, in staat stellen zijn rol te vervullen en te streven naar duurzame waardecreatie door het bepalen van Ascencio's strategie, het verstrekken van doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en het voortdurend toezicht op de prestaties van de Vennootschap.

Ascencio's remuneratiebeleid voor de CEO, de leden van het directiecomité en haar overige medewerkers is erop gericht profielen aan te trekken, te belonen en te behouden die bijdragen tot de verwezenlijking van haar duurzame bedrijfsstrategie, in het bijzonder door kwalitatieve en kwantitatieve prestatiecriteria vast te stellen, afgestemd op de langetermijndoelstellingen en haar groeiplan.

COMPLY OR EXPLAIN ['PAS TOE OF LEG UIT'-BENADERING]

VERGOEDING IN AANDELEN VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Code 2020 - Principe 7.6 beveelt aan dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun bezoldiging ontvangen onder de vorm van aandelen van de Vennootschap. Deze aandelen dienen gedurende minstens één jaar nadat de niet-uitvoerend bestuurder de Raad van bestuur 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 bezoldigingen 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 zijn 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 dividenden 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.

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 - De directiecomité hebben de beleidslijnen van de Onderneming inzake de Aanpassing van de Variabele Vergoeding onderschreven en stemmen ermee in dat de Onderneming de variabele bezoldiging geheel of gedeeltelijk kan intrekken of verminderen in geval van een ernstige inbreuk op het Integriteitsbeleid van de Onderneming of op de Dealing Code of in geval van bedrieglijk verzwijgen of zware fout.

PROCEDURE VOOR AFWIJKINGEN OP HET REMUNERATIEBELEID

In uitzonderlijke omstandigheden, die geval per geval moeten worden beoordeeld, en enkel indien dit noodzakelijk blijkt om de langetermijnbelangen en de duurzaamheid van de Vennootschap in haar geheel te dienen of om haar levensvatbaarheid te verzekeren, kan de Raad van bestuur, op gemotiveerd advies van het benoemings- en remuneratiecomité, bepaalde afwijkingen van het huidige Remuneratiebeleid toestaan met betrekking tot de volgende elementen van de bezoldiging van de CEO en de leden van het directiecomité:

- bepaling en aanpassing van de hoogte van de vaste en/of variabele bezoldiging;
- bepaling en aanpassing van de prestatieobjectieven.

ge



REMUNERATIEVERSLAG OVER HET BOEKJAAR 2020-2021

Het remuneratieverslag geeft een overzicht van de bezoldiging, inclusief alle toegekende voordelen of verschuldigd tijdens het boekjaar 2020-2021 aan de statutaire zaakvoerder, de bestuurders, de CEO en de overige leden van het directiecomité.

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

Vergoeding van de statutaire zaakvoerder: Ascencio nv —

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de vergoeding van de zaakvoerder 976.000 EUR.

Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders —

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

De bestuurdersvergoeding wordt betaald in de loop van juni 2022, na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder en bestaat uit:

115

		Vaste jaarlijkse vergoeding (in EUR)	Het presentiegeld (in EUR)						Totaal (in EUR)
			Raad van bestuur	Audit- comité	Investerings- comité	Benoemings- en remuneratie- comité	Comité van onafhankelijke bestuurders	Werk- groep	
Mestdagh Carl	Voorzitter van de raad van bestuur	15.000	10.500	-	-	9.000	-	-	34.500
Fautré Serge	Ondervoorzitter van de Raad van bestuur	6.000	10.500	-	-	-	-	-	16.500
Klein Yves¹	Niet-uitvoerende bestuurder	4.500	10.500	6.000	-	-	-	-	21.000
Deklerck Laurence	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	12.000	9.000	-	9.000	1.500	-	37.500
Tacq Patrick	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	12.000	-	12.000	9.000	1.500	-	40.500
Beguín Olivier	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	12.000	-	9.000	-	-	-	27.000
Boniface Stéphanie	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	10.500	-	12.000	-	1.500	-	30.000
Leunen Alexandra	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	12.000	-	-	-	-	-	18.000
D'Hondt Amand-Benoît	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	12.000	9.000	7.500	-	-	-	34.500
Watrice Jean-Louis²	Niet-uitvoerende bestuurder	2.000	1.500	3.000	-	-	-	-	6.500
Totaal bestuurders (in EUR)		63.500	103.500	27.000	40.500	27.000	4.500	-	266.000

¹ Einde mandaat op 11/06/2021

² Begin mandaat op 11/06/2021

Vergoeding van het directiecomité —

(in EUR)	Vergoeding ¹	Variabele vergoeding ²	Groeps-verzekering	Voordelen in natura	Totale vergoeding
CEO					
Vincent H. Querton	207.000€	60.000€	NA	10.000€	277.000€
sprl AN&MO	100.000€	40.000€	NA	NA	140.000€
Totaal CEO	307.000€	100.000€	NA	10.000€	417.000€
Overige leden van het directiecomité³					
	663.101€	160.785€	14.420€	9.694€	848.000€
Verhouding variabele / totale vergoeding⁴					
CEO					23,98%
Overige leden van het directiecomité					18,96%

DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER (HIERNA DE 'CEO')

Gemeenschappelijke en permanente doelstellingen voor het volledig Uitvoerend comité

Bedrijfscriterium: Courant nettoresultaat per aandeel (EPRA Earnings) en implementatie van de strategie

Vastgoedcriterium: Vastgoedprestaties van de portefeuille

Financieel criterium: Financieringskosten, diversificatie van financieringsbronnen en afdekkingsinstrumenten

Criterium in verband met het beheer van de menselijke hulpbronnen: Uitvoering van ontwikkelingsplannen, inclusief successieplannen en plannen voor een beheer dat gericht is op het aantrekken en ontwikkelen van talenten

Criterium in verband met communicatie, marketing en digitalisering van de onderneming: Ontwikkeling van de bedrijfsidentiteit, communicatie naar alle belanghebbenden en ontwikkeling van maatschappelijk verantwoord ondernemen

Specifieke objectieven m.b.t het afgelopen boekjaar

Zorgen voor een optimaal beheer van Ascencio in de context van de pandemie; De onderneming voorbereiden om strategische kansen aan te grijpen en deze te analyseren; Adviseren en deelnemen aan de ontwikkeling van de vastgoedexpertise van Ascencio op haar verschillende markten

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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

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

De variabele bezoldiging van de CEO voor het voorbije boekjaar werd bepaald op basis van de gezamenlijke criteria samen met het directiecomité (zie hiervoor). De Raad van bestuur heeft op 24 november 2021 na een grondige analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde objectieven, zowel de gemeenschappelijke als de individuele, werden behaald.

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 vaste bezoldiging wordt bepaald 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 bezoldiging wordt maandelijks betaald, op het einde van elke maand en wordt in januari, naargelang de overeenkomsten, aangepast aan de

¹ Bevat de brutovergoeding en de forfaitaire kosten.

² Bevat de bonus en CAO90.

³ Bevat vergoeding Michèle Delvaux die het bedrijf verliet op 4 juni 2021.

⁴ Totale vergoeding in de zin van artikel 3:6 § 3 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

jaarlijkse indexevolutie.

De variabele bezoldiging van de overige leden van het directiecomité voor het voorbije boekjaar werd bepaald op basis van de gezamenlijke criteria voor het directiecomité. Ieder van hen kreeg bovendien bijkomende individuele objectieven opgelegd, die beantwoorden aan hun operationele verantwoordelijkheden. De Raad van bestuur heeft op 24 november 2021 na een grondige analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde objectieven,

zowel de gemeenschappelijke als de individuele, werden behaald.

Jaarlijkse variatie van de globale bezoldiging —

De verhouding tussen de hoogste bezoldiging van een lid van het directiecomité en de laagste bezoldiging van de medewerkers, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1/10.

Jaarlijkse variatie (in%)	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	2020/2021 t.o.v. 2019/2020
Vergoeding van de Zaakvoerder	5%	5%	3%	4%	1%
Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders¹					
SPRL CAI (Eind 09/06/2017) - Carl Mestdag (Benoeming op 09/06/2017)	-15%	37%	-19%	29%	5%
Serge Fautré (Benoeming op 08/06/2012)	25%	35%	0%	0%	22%
Yves Klein (Benoeming op 16/07/2009)	19%	66%	-33%	14%	-13%
Laurence Deklerck (Benoeming op 25/01/2015)	20%	35%	-22%	24%	19%
Patrick Tacq (Benoeming op 09/06/2017)	NA	NA	-30%	13%	50%
Olivier Beguin (Benoeming op 28/03/2018)	NA	NA	NA	27%	29%
Stéphanie Boniface (Benoeming op 28/03/2018)	NA	NA	NA	7%	25%
Alexandra Leunen (Benoeming op 28/03/2018)	NA	NA	NA	33%	0%
Amand-Benoît D'Hondt (Benoeming op 01/12/2018)	NA	NA	NA	94%	15%
Jean-Louis Watrice (Benoeming op 11/06/2021)	NA	NA	NA	NA	NA
Totale vergoeding van de CEO²	NA	NA	2%	6%	-5%
Gemiddelde totale vergoeding van de overige leden van het directiecomité³	NA	NA	4%	12%	1%
Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten⁴	6%	24%	21%	30%	8,72%
Prestaties van de Vennootschap					
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	7%	1%	1%	11%	3%
EPRA Earnings per aandeel⁵	5%	2%	7%	3%	4%
Brutodividend per aandeel	3%	3%	3%	4%	1%

¹ Vanaf de datum van hun benoeming.

² Vincent H. 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.

BELANGENCONFLICTEN-REGELING

Beginnelsen —

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 uitgevoerd worden en deze verrichtingen openbaar maken;
- 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 gepubliceerd 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.

Alle beslissingen of transacties waarop de bovengenoemde procedure van toepassing is, worden uiterlijk op het moment dat de beslissing wordt genomen of de transactie wordt gesloten, openbaar gemaakt (§4/1).

Deze mededeling gaat vergezeld van het besluit van het comité, de eventuele redenen waarom de Raad van bestuur het advies van het comité niet volgt, en de beoordeling van de commissaris.

III. ARTIKEL 37 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 EN HET 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 deelneming aanhoudt¹, de overige aandeelhouders uit de consolidatiekring² van de GVV, de bestuurders, zaakvoerders en leden van het directiecomité van de GVV. De vennootschap moet aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar, alsook dat die verrichting zich binnen haar beleggingsbeleid situeert, tegen normale marktvoorwaarden. 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

— 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 26 november 2020 heeft Vincent H. Querton, afgevaardigde bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent de beoordeling en de vaststelling van de variabele bezoldiging van de CEO voor het boekjaar 2019/2020.

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 2019/2020 een variabele bezoldiging 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 bijkantoor.'*

— Toepassing van de procedure voorzien in artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het comité van onafhankelijke bestuurders, bestaande uit Stéphanie Boniface, Laurence Deklerck en Patrick Tacq, kwam op 23 december 2020 bijeen op verzoek van de raad van bestuur naar aanleiding van de vaststelling van een belangenconflict in de zin van artikel 7:97 § 3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, in het kader van de overname van de supermarkt Carrefour door Groupe Mestdagh te Couillet (België) en de aangrenzende eenheden.

Het comité heeft het volgende advies uitgebracht:

'Na kennis te hebben genomen van het advies van de onafhankelijke CBRE-deskundige en op basis van de overwegingen die in dit advies zijn uiteengezet, besluiten de leden van het comité van onafhankelijke bestuurders unaniem dat de voorgestelde Transactie onder de hierboven beschreven financiële voorwaarden:

- niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de Vennootschap of haar aandeelhouders;*
- niet van dien aard is dat ze de Vennootschap een kennelijk onrechtmatig nadeel kan berokkenen in het licht van het beleid dat ze voert;*
- en geen nadeel berokkent, noch aan de Vennootschap, noch aan haar aandeelhouders aangezien zij wordt uitgevoerd onder normale marktvoorwaarden voor transacties van dezelfde aard.*

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.

Het Comité brengt derhalve een gunstig advies uit over de Transactie.'

— Overeenkomstig § 4/1 van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, werd hieromtrent een kennisgeving gepubliceerd op 15 maart 2021. Deze kennisgeving kan worden geraadpleegd op de internetsite van de Vennootschap.

— Overeenkomstig artikel 37 van de GVV werd op 9 maart 2021 een kennisgeving verstuurd aan de FSMA.

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 sluiten 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' van 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 verwerving 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 wordt verklaard 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 geregelde en voorzichtige zaakvoering, 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 leidinggevenden 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 onafhankelijke garantie 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 leidinggevenden 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 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, effectieve leidinggevende, 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.

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;

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.

- 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 transactie 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.

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.

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

124

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;
- 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.

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



GESLOTEN EN VERBODSPERIODEN

Naast de hiervoor aangehaalde verbodsbepalingen is het leidinggevenden evenmin toegestaan om ver-richtingen uit te voeren met financiële instrumenten, noch voor eigen rekening, nog voor derden, zij het rechtstreeks of onrechtstreeks, gedurende de ge-sloten 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 leidinggevenden evenmin toegestaan om ver-richtingen 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 leidinggevenden op de hoogte zijn van bevoorrechte informatie.

Risk manager —

Stéphanie Vanden Broecke, effectief leidinggevende, 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 compe-tenties 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 sleutelfi-guren binnen de organisatie;
- een evaluatie van de risico-appetijt door de Raad van bestuur;
- een evaluatie van de risicobeheersing (de effecti-viteit van de controleprocedures, het bestaan van een schadehistoriek).

Het risicobeheerbeleid moet het mogelijk maken po-sitieve of negatieve factoren die de activiteiten of ven-nootschap 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 onder-worpen 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.

Onafhankelijke interne audit —

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

Cédric Biquet, effectief leidinggevende, 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.

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de interne auditor de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- de procedure voor het beheer van de gebouwen op vlak van de socio-economische en stedenbouwkundige vergunningen;
- de procedure voor het beheer van de Human Resources en van de salarissen;
- de cybersecurity;
- naast de recurrente thema's bij een audit:
 - De rol van compliance;
 - De rol van risicobeheer;
 - Herziening van de bankvolmachten en handtekeningbevoegdheden.

Dit verslag van de interne auditeur werd voorgelegd aan het auditcomité dat verslag heeft uitgebracht aan de Raad van bestuur.

Elementen die een weerslag kunnen hebben wanneer een openbaar overnamebod 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 de overdracht van effecten;*
3. *De houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, en een beschrijving van deze rechten;*
4. *Het controlemechanisme voorzien in een eventueel aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;*
5. *Elke wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht.*

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio CVA bedraagt 39.575.910 EUR en wordt per 30 september 2021 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 bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Er bestaat geen aandelenplan voor werknemers.

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

6. *Aandeelhoudersovereenkomsten waarvan de emit-tent op de hoogte is en die beperkingen kunnen 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 bij de benoeming en de vervanging van leden van het bestuursorgaan en bij een 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 goedkeuring aan de FSMA worden voorgelegd. Voorts zijn de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

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

9. Op 17 oktober 2019 heeft de buitengewone algemene vergadering van Ascencio CVA beslist om de machtiging 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-reglementering.

Deze machtiging is geldig gedurende vijf jaar vanaf de publicatie op 25 november 2019 van haar goedkeuring in het Belgisch Staatsblad. Deze machtiging kan worden verlengd.

De buitengewone algemene vergadering van 17 oktober 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, alsmede 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 Vennootschap de bank het recht heeft om de vervroegde terugbetaling 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 vergadering van de aandeelhouders.

11. Alle tussen de emittent en haar bestuurders of werknemers 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 Vennootschap eenzijdig en voortijdig een einde maakt aan de beheerovereenkomst die hen bindt. Voor meer informatie over deze mogelijke bezoldiging verwijzen we naar het hoofdstuk 'Remuneratieverslag' in dit jaarverslag.

f

128



i



R

• Financieel verslag

Financieel verslag

132	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
132	GECONSOLIDEERDE BALANS
134	GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING
135	STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT
136	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
137	GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN
139	TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
139	TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE EN BOEKHOUDMETHODES
147	TOELICHTING 2: BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN
148	TOELICHTING 3: BEHEER VAN FINANCIËLE RISICO'S
151	TOELICHTING 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE
154	TOELICHTING 5: VASTGOEDBELEGGINGEN
159	TOELICHTING 6: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA
160	TOELICHTING 7: FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA
160	TOELICHTING 8: ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP
161	TOELICHTING 9: CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN
162	TOELICHTING 10: KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN
164	TOELICHTING 11: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA
164	TOELICHTING 12: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA
164	TOELICHTING 13: MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES
165	TOELICHTING 14: KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN
168	TOELICHTING 15: FINANCIËLE INSTRUMENTEN DERIVATEN
170	TOELICHTING 16: ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN
171	TOELICHTING 17: UITGESTELDE BELASTINGEN
171	TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN
172	TOELICHTING 19: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN
172	TOELICHTING 20: HUURINKOMSTEN

172	TOELICHTING 21: MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN
173	TOELICHTING 22: RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN
173	TOELICHTING 23: HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN
174	TOELICHTING 24: TECHNISCHE KOSTEN
174	TOELICHTING 25: COMMERCIELE KOSTEN
174	TOELICHTING 26: BEHEERKOSTEN VASTGOED
175	TOELICHTING 27: ANDERE VASTGOEDKOSTEN
175	TOELICHTING 28: ALGEMENE KOSTEN
175	TOELICHTING 29: ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN
176	TOELICHTING 30: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN
176	TOELICHTING 31: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN
176	TOELICHTING 32: NETTO INTERESTKOSTEN
177	TOELICHTING 33: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN
177	TOELICHTING 34: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA
178	TOELICHTING 35: VENNOOTSCHAPSBELASTING
179	TOELICHTING 36: RESULTAAT PER AANDEEL
179	TOELICHTING 37: INFORMATIEVERSCHAFFING OVER VERBONDEN PARTIJEN
180	TOELICHTING 38: VERGOEDING VAN DE LEIDINGGEVENDEN
180	TOELICHTING 39: DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN
181	TOELICHTING 40: VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS
181	TOELICHTING 41: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM
182	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30/09/2021
188	ENKELVOUDIGE JAARREKENING
194	LEXICON VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN ('APM - ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES')

Geconsolideerde jaarrekening

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)		Toelichting	30/09/2021	30/09/2020
ACTIVA				
I VASTE ACTIVA				
A	Goodwill		0	0
B	Immateriële vaste activa		0	0
C	Vastgoedbeleggingen	5	713.601	694.342 (*)
D	Andere materiële vaste activa	6	46	1.034
E	Financiële vaste activa	7	1.354	471
F	Vorderingen financiële leasing		0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H	Uitgestelde belastingen – activa		0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA			715.002	695.848 (*)
II VLOTTENDE ACTIVA				
A	Activa bestemd voor verkoop	8	1.360	0
B	Financiële vlottende activa		0	0
C	Vorderingen financiële leasing		0	0
D	Handelsvorderingen	10	5.773	7.441
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	1.982	2.016
F	Kas en kasequivalenten		3.707	4.710
G	Overlopende rekeningen	12	253	404
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA			13.075	14.571
TOTAAL ACTIVA			728.076	710.418 (*)

(*) Deze bedragen zijn aangepast als gevolg van de IFRS 16-herwerking zoals beschreven in toelichting 5.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)		Toelichting	30/09/2021	30/09/2020
EIGEN VERMOGEN				
I	EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		370.353	348.778 (*)
A	Kapitaal	13	38.659	38.659
B	Uitgiftepremies	13	253.353	253.353
C	Reserves		32.688	47.520
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		26.791	47.414 (*)
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10.031	-10.031
	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		-12.491	-12.964
	m. Andere reserves		28.419	22.750
D	Nettoresultaat van het boekjaar		45.652	9.246
II	MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			370.353	348.778 (*)
VERPLICHTINGEN				
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		290.372	306.351 (*)
A	Voorzieningen		0	0
B	Langlopende financiële schulden		278.822	290.863
	a. Kredietinstellingen	14	243.985	266.359
	b. Financiële leasing	14	170	290
	c. Andere	14	34.667	24.214 (*)
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	15-16	10.275	14.656
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	17	1.275	832
	a. Exit taks		0	0
	b. Andere		1.275	832
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		67.351	55.289 (*)
B	Kortlopende financiële schulden		55.060	42.423
	a. Kredietinstellingen	14	7.894	1.258
	b. Financiële leasing	14	120	120
	c. Andere	14	47.046	41.045 (*)
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		9.731	9.428
	a. Exit taks		0	0
	b. Andere	18	9.731	9.428
F	Overlopende rekeningen	19	2.559	3.438
TOTAAL VERPLICHTINGEN			357.723	361.640 (*)
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			728.076	710.418 (*)

(*) Deze bedragen zijn aangepast als gevolg van de IFRS 16-herwerking zoals beschreven in toelichting 5.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2021	30/09/2020
I	Huurinkomsten	20	46.285	44.555
III	Met verhuur verbonden kosten	21	-1.371	-2.224
NETTO HUURRESULTAAT			44.914	42.331
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22	6.886	6.835
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23	-7.051	-7.027
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		35	8
VASTGOEDRESULTAAT			44.785	42.148
IX	Technische kosten	24	-937	-497
X	Commerciële kosten	25	-175	-182
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-421	-327
XII	Beheerkosten vastgoed	26	-1.816	-1.566
XIII	Andere vastgoedkosten	27	-129	-140
VASTGOEDKOSTEN			-3.479	-2.711
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			41.305	39.436
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	28	-4.057	-3.881
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	29	-12	-4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			37.236	35.551
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	30	0	-41
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31	9.835	-20.520
XIX	Ander portefeuilleresultaat		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT			47.071	14.990
XX	Financiële inkomsten		0	0
XXI	Netto interestkosten	32	-5.881	-5.308
XXII	Andere financiële kosten	33	-427	-334
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34	5.704	316
FINANCIEEL RESULTAAT			-604	-5.326
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			46.467	9.663
XXV	Vennootschapsbelasting	35	-815	-418
XXVI	Exit taks		0	0
BELASTINGEN			-815	-418
NETTORESULTAAT			45.652	9.246
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de Groep			45.652	9.246
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)			6,92	1,40
		36		

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2021	30/09/2020
I	NETTORESULTAAT		45.652	9.246
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		-2	-154
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	19
H	Andere elementen van het 'globaal resultaat', na belasting ^(*)	6	-2	-172
GLOBAAL RESULTAAT			45.650	9.092
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de Groep			45.650	9.092
- Minderheidsbelangen			0	0

(*) Herwaardering tegen reële waarde (fair value) van het door Ascencio gebruikte gebouw, toen het werd geboekt onder 'Andere materiële vaste activa'.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	4.710	4.650
Resultaat van het boekjaar	45.652	9.246
Financieel resultaat	604	5.326
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	41
Belastinglasten (- belastingbaten)	372	489
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-9.648	21.182
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.835	20.520
+ Afschrijvingen	82	79
+ Waardeverminderingen	106	584
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	1.099	-1.968
+/- Variatie in handelsvorderingen	1.562	-3.918
+/- Variatie in handelsvorderingen	34	-775
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	151	-72
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	231	932
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	-879	1.865
Variatie in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	443	-70
+/- Variatie in de financiële vaste activa	0	1
+/- Variatie in de handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	443	-71
Variatie in de voorzieningen en andere niet-monetaire elementen	0	0
Betaalde belastingen	-512	-497
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	38.010	33.749
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-6.382	-85.167
- Ontwikkelingsprojecten	-1.885	-346
- Andere investeringen	-1.591	-2.593
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-22	-21
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	854
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-9.879	-87.273
Kapitaalsverhogingskosten	0	0
Nettowijziging van de financiële schulden	642	81.856
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	404	312
Betaalde brutodividenden	-24.075	-23.086
Uitbetaalde financiële lasten	-6.104	-5.498
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-29.133	53.583
KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR	3.707	4.710

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 30/09/2019	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 vóór IFRS 16 restatement	38.659	253.353	47.765	-10.031	-12.964	23.101	9.246	349.130
IFRS 16 impact (01/10/2019) ^(*)			-352					-352
STAND PER 30/09/2020	38.659	253.353	47.414	-10.031	-12.964	23.101	9.246	348.778

(*) Dit bedrag stemt overeen met de IFRS 16-herwerking zoals beschreven in toelichting 5.

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2020	38.659	253.353	47.414	-10.031	-12.964	23.101	9.246	348.778
Dividenduitkering							-24.075	-24.075
Toevoeging aan de reserves			-20.520		316	5.374	14.829	0
Kapitaalsverhoging							0	0
Nettoresultaat							45.652	45.652
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-2					-2
Herindeling van de reserves			-100		157	-57		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2021	38.659	253.353	26.791	-10.031	-12.491	28.419	45.652	370.353

* 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 registratierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet van toepassing is.

C.m.: Andere reserves.

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

- Gedurende het boekjaar 2019/2020 heeft Ascencio een positief bedrag van 123.000 EUR overgeboekt van de 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed' naar de 'Overige reserves'. Dit bedrag is het saldo van de variatie in de waarde van het gebouw in Le Pontet (Frankrijk) dat gedurende het boekjaar 2018/2019 op 26 september 2019 verkocht werd. Ascencio is op 01/10/2019 ook overgegaan tot een aangepaste verwerking van de financiële activa en passiva die werden opgenomen uit hoofde van de toepassing van IFRS-norm 16; dit vereiste de boeking van een negatieve impact van 352.000 EUR in de reserverubriek van de wijzigingen in de reële waarde van het vastgoed.
- Gedurende het boekjaar 2020/2021 heeft Ascencio een positief bedrag van 100.000 EUR overgeboekt van de 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed' naar de 'Overige reserves'. Dit bedrag is het saldo, geboekt tijdens het boekjaar 2019/2020, van de variatie in de waarde van het gebouw in Gosselies (België, deel II) dat gedurende het boekjaar 2019/2020 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 56.000 EUR 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'. Dat bedrag komt overeen met de gecumuleerde waardeverandering met betrekking tot de CAP-opties die in de loop van het boekjaar vervielen.
- Gedurende het boekjaar 2020/2021 heeft Ascencio een negatief bedrag van 157.000 EUR 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'. Dat bedrag komt overeen met de gecumuleerde waardeverandering met betrekking tot de CAP-opties die in de loop van het boekjaar vervielen.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1 — Algemene informatie en boekhoudmethodes

ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio CVA (hierna 'Ascencio CVA' of de 'Vennootschap') is een GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 30 september 2021 over de verslagperiode van 1 oktober 2020 tot 30 september 2021 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 24 november 2021.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 1 oktober 2019 tot 30 september 2020.

Tenzij anders aangegeven zijn alle bedragen uitgedrukt in duizend euro.

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 september 2021 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 juli 2014, gewijzigd door het koninklijk besluit van 23 april 2018 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Standaarden en interpretaties die van toepassing zijn op de jaarperiode die op 1 oktober 2020 aanvangt

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Wijziging van de definitie van 'materieel'
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Aanpassingen van IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de referentierentevoeten - fase 1
- Aanpassingen van de referenties naar het Conceptueel raamwerk in IFRS standaarden

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

Standaarden en interpretaties die al werden uitgevaardigd, maar die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiode die op 1 oktober 2020 aanvangt

- IFRS 17 - Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 1 - Presentatie van jaarrekening - klassering van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassingen van IAS 1 Voorstelling van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting op de boekhoudmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 8: Boekhoudmethodes, wijzigingen van boekhoudkundige schattingen en fouten: Definitie van boekhoudkundige schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 16 - Materiële vaste activa: inkomsten voorafgaand aan de voorziene ingebruikname (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 37 - Voorzieningen, eventuele activa en passiva: verlieslatende contracten - Uitvoeringskosten van een contract (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 4 Verzekeringscontracten - uitstel van IFRS-norm 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen van IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de referentierentevoeten - fase 2 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen van IFRS 16 - Leases: Verlichting van de huurlasten omwille van COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)

Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS 2018-2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 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, vastgoedbeleggingen bestemd 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.

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

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.

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 balansdatum. Winsten of verliezen die voortkomen uit de toepassing van de reële waarde worden onmiddellijk verwerkt in het resultaat, tenzij het derivaat wordt aangemerkt 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 of fair value 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 derivaten is de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een passief over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

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 waardeverminderingverlies 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

Voor verhuur beschikbaar vastgoed

Waardering bij eerste opname

Voor verhuur beschikbaar vastgoed wordt bij eerste opname gewaardeerd tegen aankoopprijs, met inbegrip van de bijkomende transactiekosten. 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 wordt het 'Voor verhuur beschikbaar vastgoed' tegen reële waarde gewaardeerd in de jaarrekening.

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 registratierechten, 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 registratierechten is gelijk aan:

- 2,5% voor de in België gelegen gebouwen met een 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, naargelang hun ligging, 10 tot 12,5% voor de gebouwen met een lagere waarde. Ascencio beschouwt haar vastgoedportefeuille als een geheel dat kan worden vervreemd, geheel of gedeeltelijk, en past een aftrek van 2,5% toe op al haar panden.
- 1,8% tot 6,9% voor de in Frankrijk gelegen gebouwen, zijnde het tarief van de registratierechten naargelang het gebouw meer of minder dan vijf jaar oud is.
- 2,5% voor gebouwen in Spanje, hetzij het gemiddelde tarief van de gebruikelijke mutatiekosten in Spanje.

Tot 30 september 2016 werden bij een verwerving de mutatierechten verschuldigd bij een hypothetische overdracht rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt via de staat van het geconsolideerd globaal resultaat (rubriek 'II. A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'). Sinds 1 oktober 2016 worden deze mutatierechten bij een overname rechtstreeks in de winst- en verliesrekening geboekt in het jaar waarin de overname plaatsvindt, in overeenstemming met de praktijken van andere GVV in België en vergelijkbare vennootschappen (Real Estate Investment Trusts) in het buitenland.

Elke latere aanpassing van de reële waarde van voor verhuur beschikbaar vastgoed wordt in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin die zich heeft voorgedaan en vervolgens toegevoegd aan de onbeschikbare reserves bij de winstbestemming. Deze aanpassingen van de reële waarde hebben geen invloed op de reserve voor kosten en mutatierechten wat het eigen vermogen betreft.

Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot voor verhuur beschikbaar vastgoed

De gemaakte uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot voor verhuur beschikbaar vastgoed worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt, tenzij ze economische voordelen bevatten. Deze uitgaven worden geactiveerd indien ze de verwachte economische voordelen doen toenemen

Projectontwikkelingen

Onroerende goederen in aanbouw of in ontwikkeling die bestemd zijn aan de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verhuur te worden toegevoegd, worden 'ontwikkelingsprojecten' genoemd.

Projectontwikkelingen worden initieel gewaardeerd tegen kostprijs en vervolgens tegen hun reële waarde, met uitzondering van projecten die betrekking hebben op een onroerend goed dat reeds opgenomen is onder 'Voor verhuur beschikbaar vastgoed' en gewaardeerd wordt tegen reële waarde; in dat geval wordt overgeboekt naar de rubriek 'Projectontwikkelingen'.

Indien de marktwaarde niet op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld, worden projectontwikkelingen gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met eventuele permanente waardeverminderingsverliezen, die in de winst- en verliesrekening worden opgenomen onder de rubriek 'Resultaat van waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen'.

De volgende criteria worden gebruikt om te bepalen of de reële waarde van een projectontwikkeling kan worden bepaald:

- Verkrijgen van uitvoerbare en definitieve vergunningen om met de ontwikkeling te beginnen;
- Het sluiten van een aannemingsovereenkomst;
- Het verkrijgen van de nodige financiering;
- Een percentage voorverhuur van meer dan 50%.

De kostprijs omvat de kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van het personeel dat rechtstreeks bij het project betrokken is en belast is met het technisch toezicht en de leiding van het project, op basis van de gepresteerde uren, en de gekapitaliseerde rentelasten tot op de opleveringsdatum, op basis van de rentelasten die rechtstreeks toe te schrijven zijn aan de projectontwikkeling, en gebaseerd op de gemiddelde effectieve rentevoeten van de Groep bij ontstentenis van specifieke projectfinanciering. Zodra aan de bovengenoemde criteria is voldaan, wordt de reële waarde van de projectontwikkelingen op dezelfde wijze bepaald als die van het voor verhuur beschikbaar vastgoed, waarbij de kapitalisatierentevoet wordt aangepast om rekening te houden met de bestaande risico's in verband met de projectontwikkelingen.

144

Projectontwikkelingen worden overgeboekt naar de rubriek 'Voor verhuur beschikbaar vastgoed' op de datum van hun technische voltooiing.

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 geboekt werd in de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen in het eigen vermogen wordt afgeboekt.

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).

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.

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 dochterondernemingen 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 marktrente die in voorkomend geval het specifieke risico van de verplichting weergeeft.

M. HANDELSSCHULDEN

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 gebouwenbeheer, 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 huurinkomsten 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

146

De kosten van betaalde diensten, met inbegrip van de voor rekening van huurders gedragen kosten, zijn begrepen 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 uitgestelde 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 verschuldigd 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 statuut als de Vennootschap heeft.

TOELICHTING 2 — Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen

De vastgoedbeleggingen, die vrijwel het volledige vermogen (97,5%) van Ascencio vormen, worden geraamd tegen hun reële waarde zoals bepaald door een onafhankelijke deskundige (zie Toelichting 5). 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 geldende contantkoers (spot rate) en termijnkoers (forward rate), de waarde van de optie en de solvabiliteit van de tegenpartijen. De reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten wordt op elke balansdatum berekend door de financiële instellingen bij wie deze instrumenten werden verworven (zie Toelichting 15).

Eventueel in de rekeningen opgenomen voorzieningen worden geraamd op basis van de ervaring van de Vennootschap met de hulp van derden (deskundigen, advocaten) en gelijk welke andere bron die de Vennootschap relevant acht. Bij het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening dient de Vennootschap bepaalde boekhoudkundige beoordelingen van materieel belang 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 Onderneming zwaar werd getroffen door de crisis huurgelden volledig of gedeeltelijk kwijtscheldingen in een tussen verhuurder en huurder gesloten transactie.

147

Per 30 september 2021 heeft Ascencio voor bijna alle besprekingen met haar Belgische en Spaanse huurders overeenkomsten bereikt, terwijl het sluiten van deze overeenkomsten met haar Franse huurders meer tijd in beslag neemt, aangezien deze overeenkomsten ook afhankelijk zijn van het standpunt van de Franse staat met betrekking tot zijn tussenkomst in deze besprekingen. Voor de huurders waarmee op 30/09/2021 nog onderhandelingen aan de gang waren of die op die datum nog moeten worden opgestart, heeft Ascencio het bedrag aan kwijtscheldingen ingeschat dat nog moet worden afgesloten op basis van de lopende besprekingen of op basis van haar ervaring met de resultaten van deze besprekingen in vorige coronagolven; er werden creditnota's geboekt die op basis van dit geschatte moeten worden opgesteld (0,7 miljoen EUR).

Voor zover de voorwaarden van de betrokken huurovereenkomsten niet werden gewijzigd, werden deze (werkelijke of geschatte) kwijtscheldingen van huurvorderingen 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.

Aangenomen hypothesen voor de bepaling van de financiële verplichtingen overeenkomstig de IFRS-norm 16. Bij bepaalde investeringen is Ascencio geen volle eigenaar, maar slechts vruchtgebruiker, door middel van aan erfpachtrecht of andere soortgelijke rechten. Hiervoor werden effectief een financiële verplichting geboekt, in overeenstemming met IFRS-norm 16. Deze financiële verplichting geeft de huidige waarde weer van alle toekomstige huurbedragen. Bij de bepaling van de huidige waarde van deze toekomstige huurbedragen wordt een aantal beoordelingen en schattingen gemaakt, met name de incrementele rentevoet als discontovoet voor de huren. De discontovoet die wordt gebruikt om deze verplichting te bepalen, is gebaseerd op een combinatie

van de rentecurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Ascencio, beide in overeenstemming met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht. De rentecurve is bovendien gebaseerd op waarneembare marktgegevens. De spread is gebaseerd op recente transacties van Ascencio en geëxtrapoleerd naargelang de termijn. Deze gegevens zijn bijgevolg niet waarneembaar.

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 schulden op 30/09/2021 kunt u vinden in Toelichting 14.

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 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 2018. Daarnaast eist artikel 24 van het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 dat GVV's een financieel plan richten aan de FSMA wanneer hun geconsolideerde schuldratio uitstijgt boven de 50%.

Op 30/09/2021 bedraagt de schuldratio van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, 47,6% op geconsolideerde basis en 47,0% op statutaire basis.

Na de aan de algemene vergadering van 31 januari 2022 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 51,0% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden.

RENTERISICO

Op 30/09/2021 zijn 70,7% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rente, waardoor ze blootgesteld zijn aan renteschommelingen. 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 15.

Op basis van de totale financiële schuldenlast op 30/09/2021, zonder IFRS 16 (ten bedrage van 329,7 miljoen EUR) en de aangegane afdekkingsinstrumenten op die datum, is een deel van de schuld gelijk aan 279,5 miljoen EUR (dat is 84,8% van de totale schuldenlast) is afgedekt tegen een rentestijging en is gefinancierd tegen een vaste rentevoet (klassieke vaste rente of vast door het gebruik van de IRS) of in de hoogte beperkt door middel van CAPs. Het resterende deel van de schuldenlast, 50,2 miljoen EUR, wordt gefinancierd tegen een variabele rentevoet.

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 tot in 2029 gaan. Het detail van de afgesloten contracten staat beschreven in Toelichting 15.

Op basis van de aangegane afdekkingsinstrumenten (IRS et CAP), van de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30/09/2021 zou een stijging van de rente met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,5 miljoen EUR voor het boekjaar 2021/2022.

De afdekkingsratio² van de Groep bedraagt 84,8% op 30/09/2021 en zal - rekening houdend met de huidige schuld ratio op deze datum - tot in juni 2026 hoger liggen dan 70%.

Wetende dat de aangegane afdekkingsinstrumenten aan de criteria voor boekhoudkundige verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) volgens IFRS 9 niet voldoen, wordt de variatie in de reële waarde verwerkt in de resultatenrekening.

Tijdens het boekjaar 2020/2021 heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een positieve variatie (5,70 miljoen EUR) van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30/09/2021 hebben deze contracten een negatieve waarde van -6,78 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 3,84 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie van 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 diversifieert 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.

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

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van dit financieel verslag.

Franse banken die samen een gediversifieerde pool vormen, en tevens van thesauriebewijzen en Medium Term Notes; met deze laatste financieringsvorm richt de Vennootschap zich eerder tot institutionele beleggers dan tot financiële instellingen.

- Op 30/09/2021 beschikte 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 tusschen 2022 en 2029. Op 30/09/2021 kon Ascencio op deze kredietlijnen nog 90,2 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 financieringsbronnen te diversifiëren en de kostprijs van haar schuldenlast te beperken heeft Ascencio een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 100,00 miljoen EUR. Op 30/09/2021 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 47,0 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en voor 30,5 miljoen EUR uitgiften op middellange termijn (Medium Term Notes). Om het risico in te dekken dat uitstaande kortetermijnthesauriebewijzen niet worden hernieuwd, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een ongebruikt bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen.

Op 30/09/2021 bedroegen de financiële schulden in totaal 329,7 miljoen EUR (zonder IFRS 16). Het schema van de vervaldagen voor de hoofdsommen van deze financiële schulden ziet er als volgt uit:

150

- 2021/2022: 55,01 miljoen EUR
- 2022/2023: 53,23 miljoen EUR
- 2023/2024: 25,08 miljoen EUR
- 2024/2025: 79,36 miljoen EUR
- 2025/2026: 58,08 miljoen EUR
- 2026/2027: 23,40 miljoen EUR
- 2027/2028: 20,50 miljoen EUR
- 2028/2029: 15,00 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 30/09/2021 heeft de Vennootschap zakelijke relaties met verschillende banken:

- wat de bankfinancieringen betreft, zijn dit, 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.
- Voor de afdekkingsinstrumenten zijn dit, 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 (covenants). 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 covenants die verenigbaar zijn met haar geraamde vooruitzichten en volgt ze geregeld de evolutie van de niveaus van deze covenants 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 handelsruimtes die overwegend aan de stadsrand liggen.

Ascencio is actief in België, in Frankrijk en in Spanje.

Op 30/09/2021 vertegenwoordigen de handelspanden 99,2% van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat een pand met kantoren en opslagruimtes van 7.638 m², 2 appartementen and een oppervlak van kantoren.

Op 30/09/2021 vertegenwoordigen de panden in België 53,6% van de reële waarde van het vermogen, de gebouwen in Frankrijk 42,4% en deze in Spanje 4,1%.

In toepassing van IFRS-norm 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 boekhoudmethodes in Toelichting 1 worden toegepast voor de interne verslaggeving en zodoende ook voor de hieronder voorgestelde gesegmenteerde verslaggeving.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten.

Alle activa in Frankrijk en Spanje betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

Op 30/09/2021 staan drie huurders in voor geconsolideerde huurinkomsten tussen 9 en 10%:

- Casino: 10,0%
- Groep Mestdagh: 9,4%
- Grand Frais: 9,1%

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
I	Huurinkomsten	25.011	25.567	19.314	17.033	1.960	1.955	0	0	46.285	44.555
III	Met verhuur verbonden kosten	-610	-952	-702	-1.096	-59	-176	0	0	-1.371	-2.224
NETTO HUURRESULTAAT		24.400	24.615	18.613	15.937	1.901	1.779	0	0	44.914	42.331
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.728	3.661	2.971	2.978	187	197	0	0	6.886	6.835
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.916	-3.861	-2.933	-2.966	-202	-200	0	0	-7.051	-7.027
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	32	5	0	0	3	3	0	0	35	8
VASTGOEDRESULTAAT		24.245	24.420	18.650	15.949	1.889	1.779	0	0	44.785	42.148
IX	Technische kosten	-857	-422	-81	-39		-36	0	0	-937	-497
X	Commerciële kosten	-136	-162	-40	-20	0	0	0	0	-175	-182
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-380	-280	-41	-47	0	0	0	0	-421	-327
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.242	-1.111	-574	-455	0	0	0	0	-1.816	-1.566
XIII	Andere vastgoedkosten	-7	47	-123	-187	0	0	0	0	-129	-140
VASTGOEDKOSTEN		-2.622	-1.927	-858	-748	0	-36	0	0	-3.479	-2.711

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		21.623	22.493	17.793	15.201	1.889	1.743	0	0	41.305	39.436
XIV	Algemene kosten	-2.903	-2.729	-1.058	-1.062	-96	-90	0	0	-4.057	-3.881
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	2	10	-14	-14	0	0	-12	-4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		18.721	19.764	16.736	14.148	1.779	1.636	0	0	37.236	35.551
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-41	0	0	0	0	0	0	0	-41
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.290	-9.146	6.270	-8.148	-725	-3.225	0	0	9.835	-20.520
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		23.011	10.576	23.006	6.000	1.056	-1.586	0	0	47.071	14.990
XX	Financiële inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XXI	Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-5.881	-5.308	-5.881	-5.308
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-427	-334	-427	-334
XXIII	Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	5.704	316	5.704	316
FINANCIEEL RESULTAAT		0	0	0	0	0	0	-604	-5.326	-604	-5.326
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		23.011	10.576	23.006	6.000	1.054	-1.586	-604	-5.326	46.467	9.663
XXV	Vennootschapsbelasting	-3	-2	-621	-140	-190	-275	0	0	-815	-418
XXVI	Exit-taks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN		-3	-2	-621	-140	-190	-275	0	0	-815	-418
NETTO RESULTAAT		23.008	10.574	22.385	5.860	864	-1.861	-604	-5.326	45.652	9.246

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Immateriële vaste activa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen		384.011	375.479	300.790	292.635	28.800	29.525	0	0	713.601	697.639
Andere materiële vaste activa		46	1.034	0	0	0	0	0	0	46	1.034
Andere vaste activa		950	67	9	9	396	396	0	0	1.354	471
Vlottende activa		6.302	4.804	6.116	9.359	656	408	0	0	13.075	14.571
TOTAAL ACTIVA		391.309	381.385	306.915	302.003	29.852	30.328	0	0	728.076	713.716

TOELICHTING 5 — Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	713.601	693.926
Projectontwikkelingen	0	415
STAND ULTIMO BOEKJAAR	713.601	694.342

A. VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR	693.926	622.894
Investerings	3.476	2.593
Verwervingen	6.382	85.167
IFRS 16 implementatie	0	3.861
Overdracht van andere materiële vaste activa	926	0
Overdracht van de rekening voor projectontwikkelingen	415	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-1.360	0
Variatie in de reële waarde	9.835	-20.589
STAND ULTIMO BOEKJAAR	713.601	693.926

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 en verwervingen tijdens het boekjaar:

De investeringen in de vastgoedportefeuille hebben voornamelijk betrekking op de Belgische activa in Châtelineau (onderafdeling Decathlon/Cultura), Messancy (renovatie van de gevels) en Jemappes alsook op de Franse activa Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône met de oplevering van een nieuwe winkelunit van 1.500 m² voor Maisons du Monde.

De verwervingen bestonden uitsluitend uit de aankoop van bijkomende winkelruimte in het retailpark Couillet Bellefleur, met name van een Carrefour by Groupe Mestdag-supermarkt en 4 kleine aanpalende winkelunits, die de positie van Ascencio in dit efficiënte, hoogwaardige winkelcomplex verder versterken.

Activa met gebruiksrechten die geboekt zijn overeenkomstig IFRS 16 hebben betrekking op erfpachtovereenkomsten die de Vennootschap heeft gesloten op activa gelegen in Genval, Hannut en Châtelineau. In het boekjaar 2020/2021 werd de waardering van deze activa aangepast op basis van de waarde van de activa bij hun initiële opname per 1 oktober 2019 en hun waardering per 30 september 2020 zoals voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag van het boekjaar 2019/2020. De gebruiksrechten voor terreinen zijn aangepast om ze, met de rest van de vastgoedbeleggingen, op te nemen tegen hun reële waarde (de reële waarde van de vastgoedbeleggingen daalde hierdoor van 697,3 miljoen EUR naar 693,9 miljoen EUR per 30 september 2020). De door de Vennootschap te betalen kasstromen in het kader van deze erfpachtovereenkomsten werden geactualiseerd aan

de hand van een incrementele rentevoet die werd aangepast om rekening te houden met de volledige looptijd van de erfpachtovereenkomst (waardoor de schulden van 7,2 miljoen EUR naar 4,3 miljoen EUR daalden). Het waarderingsverschil van EUR 0,4 miljoen (tussen EUR 3,3 miljoen voor de activa en EUR 2,9 miljoen voor de passiva) is met terugwerkende kracht vanaf 1 oktober 2019 opgenomen in de reserves voor waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen in het eigen vermogen van de Vennootschap. De daarmee verband houdende impact op de winst-en verliesrekening voor het boekjaar 2019/2020 zijn niet materieel en zijn derhalve niet aangepast.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

In het boekjaar 2020/2021 waren er geen desinvesteringen.

Overdrachten tijdens het boekjaar:

De overdrachten die in de loop van het boekjaar hebben plaatsgevonden betreffen de boekhoudkundige verwerking van de oppervlaktes die Ascencio in haar eigen gebouw in Gosselies (België) gebruikt, de oplevering van het project voor de ontwikkeling van een nieuwe winkelunit in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône voor de vestiging van Maison du Monde en de herclassificering van het handelspand te Sint-Niklaas (België) als activa bestemd voor verkoop ten gevolge van de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst vóór het einde van het boekjaar, die effectief is uitgevoerd in oktober 2021. In het afgelopen boekjaar hebben binnen de portefeuille dan ook geen werkelijke desinvesteringen plaatsgevonden.

Waardeveranderingen:

De waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen is globaal gestegen met 9,8 miljoen EUR, een positieve evolutie van de waarde met 1,4% sinds de aanvang van het boekjaar. Deze positieve trend werd zowel in België als in Frankrijk waargenomen en illustreert de veerkracht van het vastgoed aan de stadsrand en de voedingssector die belangrijk zijn voor de portefeuille van Ascencio. De waarde van de Spaanse portefeuille is tijdens het boekjaar wel gedaald, als gevolg van het vertrek van een huurder op de site in Valencia.

Zoals hierboven in de waarderingsregels is aangegeven, dient te worden opgemerkt dat de onroerende goederen in de Franse portefeuille worden gewaardeerd na aftrek van de registratierechten die op deze activa van toepassing zijn in geval van verkoop. Het tarief van deze registratierechten varieert naargelang de ouderdom van het betrokken onroerend goed, waarbij de toepasselijke tarieven stijgen wanneer het onderliggende onroerend goed ouder is dan 5 jaar. Op 30/09/2021 zijn er nog een tiental commerciële eenheden in de gebouwen van Caen in Frankrijk die worden gewaardeerd op basis van het verlaagde tarief voor gebouwen van minder dan 5 jaar oud. Deze leeftijdsgrens zal echter voor al deze winkelunits worden bereikt in het boekjaar 2021/2022, wat zal leiden tot een verhoging van het op de waardering toepasselijke percentage en bijgevolg tot een waardevermindering van deze winkelunits, ceteris paribus, in de grootteorde van 0,6 miljoen EUR, waarmee rekening zal worden gehouden in het herwaarderingsresultaat van het boekjaar 2021/2022.

Leasingpanden:

Op 30/09/2021 bezit Ascencio 1 gebouw waarvoor op het einde van het leasingcontract een aankooptie moet worden gelicht om de volle eigendom van de gebouwen te verwerven. Het totale bedrag van deze aankooptie is 200.000 EUR en is opgenomen in de passiva in de jaarrekening afgesloten op 30/09/2021.

B. PROJECTONTWIKKELINGEN

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR	415	0
Investerings	0	346
Overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	-415	0
Variatie in de reële waarde	0	70
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	415

Projectontwikkelingen zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Projectontwikkelingen zijn niet opgenomen in de berekening van de EPRA-bezettingsgraad.

Op 30/09/2021 loopt er geen enkele projectontwikkeling. De projectontwikkeling voor de bouw van een nieuwe winkelruimte van 1.504 m² voor Maisons du Monde in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk), die op 30/09/2020 in aanbouw was, werd tijdens het boekjaar 2020/2021 opgeleverd en derhalve overgeboekt naar de rubriek 'Voor verhuur beschikbaar vastgoed'.

WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

156

Het beleggingsvastgoed en de projectontwikkelingen werden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde op 30/09/2021. 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 registratierechten (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 2020/2021 waren er geen overdrachten 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 (ERV) 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...).

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 30/09/2021 (000 EUR)	WAARDERINGS-METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	380.076	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	41 €/m ²	194 €/m ²	96 €/m ²
			Disconteringsvoet	5,0%	8,3%	6,4%
Frankrijk	300.790	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	67 €/m ²	276 €/m ²	153 €/m ²
			Disconteringsvoet	4,6%	8,3%	6,0%
Spanje	28.800	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	87 €/m ²	202 €/m ²	168 €/m ²
			Disconteringsvoet	6,0%	7,1%	6,3%
TOTAAL	709.666					

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2020 (000 EUR)	WAARDERINGS-METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	368.321	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	41 €/m ²	181 €/m ²	95 €/m ²
			Disconteringsvoet	5,0%	8,5%	6,5%
Frankrijk	292.635	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	67 €/m ²	271 €/m ²	151 €/m ²
			Disconteringsvoet	4,6%	8,2%	6,0%
Spanje	29.525	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	85 €/m ²	202 €/m ²	162 €/m ²
			Disconteringsvoet	6,1%	7,2%	6,4%
TOTAAL	690.481					

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 ERV.

De resterende looptijd van de huurovereenkomsten en de verhuurbare oppervlaktes kunt u vinden in het beheer-verslag - vastgoedverslag hiervoor.

GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS

- Een toename met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 22.640.000 EUR.
- 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 23.335.000 EUR.
- Een stijging van de kapitalisatierentevoet met 0,5% zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 51.108.000 EUR.
- Een daling van kapitalisatierentevoet met 0,5% zou leiden tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 59.798.000 EUR.

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:

158

- 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 driemaandelijke 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 jaarrekeningen afsluit.

GEBRUIK VAN DE GEBOUWEN

De Vennootschap beschouwt dat het huidige gebruik van het vastgoedbeleggingen dat tegen reële waarde in de balans werd opgenomen optimaal is, rekening houdend met hun technische eigenschappen en de mogelijkheden van de huurmarkt.

TOELICHTING 6 — Andere materiële vaste activa

(000 EUR)	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		Overige		Totaal	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR	928	1.101	106	164	1.034	1.264
Inzendingen	0	0	22	21	22	21
Overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	-928	0	0	0	-928	0
Afschrijvingen	0	0	-82	-79	-82	-79
Waardeverandering	0	-172	0	0	0	-172
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	928	46	106	46	1.034

De rubriek 'Materiële vaste activa voor eigen gebruik' vertegenwoordigt voornamelijk het gedeelte van het gebouw gelegen aan de Avenue Jean Mermoz in Gosselies (België) dat als hoofdzetel wordt gebruikt door de Vennootschap, geschat per 30/09/2020 op 928.000 EUR. Tijdens het boekjaar 2020/2021 werd de boekhoudkundige verwerking van dit deel van het gebouw herzien, wat de Vennootschap ertoe heeft gebracht dit actief over te brengen naar de categorie voor verhuur beschikbaar vastgoed en het opnieuw op te nemen in de globale waarde van het Mermoz-gebouw binnen deze rubriek.

TOELICHTING 7 — Financiële vlottende en vaste activa

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Activa aan reële waarde via resultaat	883	0
Overige	471	471
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.354	471
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-norm 9 - 'Financiële instrumenten', met een positieve waarde. In het tegenovergestelde geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek onder de passiva (zie Toelichting 16). Op 30/09/2021 hadden 4 financiële instrumenten van het IRS-type in de portefeuille van de Vennootschap een gezamenlijke positieve marktwaarde van 883.000 EUR, die bijgevolg in deze rubriek werd opgenomen.

TOELICHTING 8 — Activa bestemd voor verkoop

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	847
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	1.360	0
Overdrachten	0	-847
STAND ULTIMO BOEKJAAR	1.360	0

Op 30/09/2021 bevat de rekening 'Activa bestemd voor verkoop' de reële waarde van het winkelpand op het gelijkvloers van het gebouw in Sint-Niklaas, dat het voorwerp uitmaakte van een voorlopige verkoopovereenkomst die ondertekend werd voor het einde van het afgelopen boekjaar. Deze verkoop werd effectief in de loop van de maand oktober 2021, het gebouw verdwijnt van de balans van de Vennootschap in de loop van het boekjaar 2021/2022.

TOELICHTING 9 — Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten

(000 EUR)	30/09/2021		30/09/2020		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
VASTE ACTIVA	waarde	1.354	471	471		
Gestorte borgtochten	471	471	471	471	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	883	883	0	0	C	2
VLOTTENDE ACTIVA	11.462	11.462	14.166	14.166		
Handelsvorderingen	5.773	5.773	7.441	7.441	A	2
Vorderingen en andere vlottende activa	1.982	1.982	2.016	2.016	A	2
Kas en kasequivalenten	3.707	3.707	4.710	4.710	A	2
TOTAAL	12.816	12.816	14.638	14.638		

(000 EUR)	30/09/2021		30/09/2020		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	289.098	291.021	305.519	308.029		
Bankschulden	244.155	245.221	266.649	268.300	A	2
Andere langlopende financiële schulden	30.500	31.357	20.000	20.859	A	2
IFRS 16 langlopende financiële schulden	4.167	4.167	4.214	4.214	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	7.662	7.662	12.483	12.483	C	2
Ontvangen garanties	2.613	2.613	2.173	2.173	A	2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	64.792	64.792	51.851	51.851		
Bankschulden	8.014	8.014	1.378	1.378	A	2
IFRS 16 kortlopende financiële schulden	46	46	45	45	A	2
Andere kortlopende financiële schulden	47.000	47.000	41.000	41.000	A	2
Handelsschulden	7.157	7.157	6.448	6.448	A	2
Andere kortlopende schulden	2.574	2.574	2.980	2.980	A	2
TOTAAL	353.890	355.813	357.370	359.880		

161

De betrokken categorieën volgen de classificatie voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financiële activa of passiva (met inbegrip van handelsvorderingen en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Activa of passiva gewaardeerd tegen reële waarde via overige elementen van het globaal resultaat (OCI);
- categorie C: Activa of passiva gewaardeerd tegen 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 waarderingmethoden die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens (niet-waarneembare gegevens).

Er vonden tijdens het boekjaar geen overdrachten tussen niveaus 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 geamortiseerde kostprijs;
- Voor de leningen met een variabele rente wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de geamortiseerde kostprijs;
- Voor vastrentende leningen komt de reële waarde overeen met de geactualiseerde waarde van de kapitaal- en rentebetalingen (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 10 — Kortlopende handelsvorderingen

(000 EUR)	Meer dan 90 j	van 30 tot 90 j	van 0 tot 30 j	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	688	187	4.330	5.205
Dubieuze vorderingen	1.489	0	0	1.489
Waardevermindering van dubieuze vorderingen	-921	0	0	-921
STAND PER 30/09/2021	1.256	187	4.330	5.773
Niet-dubieuze vorderingen	1.056	153	5.823	7.033
Dubieuze vorderingen	1.316	0	0	1.316
Waardevermindering van dubieuze vorderingen	-908	0	0	-908
STAND PER 30/09/2020	1.465	153	5.823	7.441

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 30/09/2021 bedragen de niet-dubieuze vorderingen op meer dan 90 dagen 688.000 EUR. In dit bedrag zijn de nog op te stellen creditnota's voor de kwijtschelding van huurvorderingen inbegrepen ten gevolge van de sluiting van niet-essentiële winkels in het vorige boekjaar, die op basis van de nog lopende besprekingen met bepaalde huurders op 30/09/2021 worden geraamd op 767.000 EUR, op basis van lopende besprekingen met huurders en zijn opgenomen onder handels- en overige schulden zoals beschreven in Toelichting 18 hieronder.

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 30/09/2021 bedragen de dubieuze vorderingen 1.489.000 EUR (tegenover 1.316.000 EUR op 30/09/2020). De toename van de rubriek dubieuze vorderingen per 30/09/2021 is het gevolg van het faillissement van verschillende winkelketens, alsook van de moeilijkheden van andere winkelbedrijven die momenteel geherstructureerd worden.

Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 921.000 EUR (tegenover 908.000 EUR op 30/09/2020). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30/09/2021 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag aan dubieuze vorderingen waarop geen waardeverminderingen worden geboekt (568.000 EUR) is ofwel gegarandeerd door huurwaarborgen afgegeven door de huurders of komt overeen met het bedrag aan 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 'Risicofactoren - 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)	30/09/2021	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR	908	332
Dotaties	419	674
Aanwendungen	-93	-14
Terugnemingen	-314	-90
BTW terug te vorderen op dubieuze vorderingen	0	7
STAND ULTIMO BOEKJAAR	921	908

TOELICHTING 11 — Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Belastingen	703	543
Overige	1.280	1.473
TOTAAL	1.982	2.016

De rubriek 'Belastingen' bevat de bedragen van de terug te vorderen BTW.

De rubriek 'Overige' bevat de van gebouwenbeheerders opgevraagde voorschotten, die overeenstemmen met de kostendekkingssommen die door de Franse beheerders worden vastgelegd en aan de huurders worden gefactureerd.

TOELICHTING 12 — Overlopende rekeningen van de activa

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	17	177
Overige	237	227
TOTAAL	253	404

De daling van de vooruitbetaalde rente en andere financiële lasten ten opzichte van het saldo van het vorige jaar is toe te schrijven aan de herindeling van de kosten voor de uitgifte van leningen naar de rubriek financiële lange termijn verplichtingen, waardoor het nominale bedrag van de kredietlijnen waarop zij betrekking hebben, overeenkomstig IFRS 9, verminderd wordt.

TOELICHTING 13 — Maatschappelijk kapitaal en uitgiftepremies

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Geplaatst kapitaal	39.576	39.576
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
TOTAAL	38.659	38.659

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 39.576.000 EUR per 30/09/2021 en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 256.252.000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30/09/2021 bedragen respectievelijk 38.659.000 EUR en 253.353.000 EUR na aftrek van de kosten van de kapitaalverhoging (bij de 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 SEPTEMBER 2021	6.595.985

De statutaire zaakvoerder verklaart dat er geen ander stemrecht verbonden is aan de aandelen van de Vennootschap.

TOELICHTING 14 — Kort- en langlopende financiële schulden

165

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Langlopende financiële schulden	278.822	290.863
a. Kredietinstellingen	243.985	266.359
b. Financiële leasing	170	290
c. Andere - Medium Term Note	30.500	20.000
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	4.167	4.214
Kortlopende financiële schulden	55.060	42.423
a. Kredietinstellingen	7.894	1.258
b. Financiële leasing	120	120
c. Andere - Thesauriebewijzen	47.000	41.000
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	46	45
TOTAAL	333.883	333.286

De financiële schulden per 30/09/2021 bedragen 333.883.000 EUR. Het betreft verschillende soorten financiering die hieronder zijn weergegeven (waarvan de kredietstructureringscommissies van 180.000 EUR worden afgetrokken):

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 248.300.000 EUR
- financiële leasingschulden: 290.000 EUR
- investeringskredieten: 3.759.000 EUR
- thesauriebewijzen: 47.000.000 EUR
- Medium Term Notes: 30.500.000 EUR
- financiële schulden IFRS 16: 4.214.000 EUR

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30/09/2021 beschikte 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'Épargne Nord Europe en Société Générale). Deze kredieten kunnen worden opgenomen in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2022 en 2029.

Het niet-opgenomen saldo van die lijnen bedraagt 90,2 miljoen EUR op 30/09/2021.

Investeringskredieten

Op 30/09/2021 beschikt Ascencio over 3,8 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tussen 2021 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Thesauriebewijzen en Medium Term Notes

Om de financieringsbronnen te diversifiëren en de gemiddelde kost van haar schuldenlast te beperken heeft Ascencio een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 100 miljoen EUR. Op 30/09/2021 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 47,0 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en voor 30,5 miljoen EUR uitgaven op langetermijn (Medium Term Notes). Om het risico in te dekken dat uitstaande kortetermijnthesauriebewijzen niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een ongebruikt bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen op minder dan een jaar.

Schulden met vaste rente - Schulden met variabele rente

De financiële schulden (zonder IFRS 16) bestaan per 30/09/2021 uit:

- 233.152.000 EUR schulden met variabele rente (zonder rekening te houden met de IRS (Interest Rate Swap)).
- 96.517.000 EUR vastrentende schulden.

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 op 30/09/2021 wordt de reële waarde van de vastrentende financiële schulden geschat op 98.440.000 EUR. Deze raming wordt ter informatie vermeld.

De boekwaarde van de vastrentende schulden komt overeen met hun geamortiseerde kostprijs.

Gemiddelde kost van de financiële schulden

Tijdens het boekjaar 2020/2021 bedraagt de gemiddelde kost van de schuldenlast³ (inclusief marges, de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, structureringsvergoeding) 1,81%.

Het liquiditeits- en tegenpartijrisico en het risico verbonden met de financieringskost worden beschreven in Toelichting 3 - Beheer van financiële risico's.

De vervaldagen voor de terugbetaling van het kapitaal van de financiële schulden zijn:

(000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2020	262.600	0	182.100	80.500
	30/09/2021	248.120 ^(*)	7.000	193.120	48.000
Financiële leasingschulden	30/09/2020	410	120	290	0
	30/09/2021	290	120	170	0
Investeringskredieten	30/09/2020	5.017	1.258	2.773	986
	30/09/2021	3.759	894	2.461	403
Thesauriebewijzen	30/09/2020	41.000	41.000	0	0
	30/09/2021	47.000	47.000	0	0
Medium Term Note	30/09/2020	20.000	0	20.000	0
	30/09/2021	30.500	0	20.000	10.500
Financiële schulden IFRS 16	30/09/2020	4.259	45	0	4.214
	30/09/2021	4.214	46	199	3.968
TOTAAL	30/09/2020	333.286	42.423	205.163	85.699
	30/09/2021	333.883	55.060	215.951	62.871

(*) Bedrag verminderd met 180.000 EUR aan kredietstructureringscommissies.

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 rente, op basis van de marktrente en de voorwaarden opgenomen in de kredietovereenkomsten per 30/09/2021.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2020	46.482	216.267	94.354	357.104
Op 30/09/2021	58.871	225.365	67.920	352.156

³ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie het Lexicon.

TOELICHTING 15 — Financiële instrumenten derivaten

De schuldenlast van de Vennootschap bestaat op 30/09/2021 voor 70,7% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan deze financieringsvorm verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdeckingsbeleid 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 30/09/2021, was de afdekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 41 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 578.000.000 EUR, waarvan 173.000.000 EUR op 30/09/2021 effectief gebruikt werden en 395.000.000 EUR later effectief zullen zijn.
- 1 CAP's met een notioneel bedrag van 10.000.000 EUR, effectief gebruikt op 30/09/2021.

Op basis van de financiële schuldenlast op 30/09/2021 en van de renteafdeckingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdeckingsratio⁴⁺⁵ 84,8 %.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlootende rente	Referentierentevoet (vlootende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2021	30/09/2020
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	0	-249
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-858	-1.722
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	-160	-295
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	-190	-301
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	-192	-304
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	-146	-243
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	-165	-280
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	-56	-268
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	0	-117
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	3-maands Euribor	-389	-641
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	3-maands Euribor	-392	-827
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-169	-209
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	-143	-177
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	-270	-285
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	-218	-230
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	-125	-135
IRS	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	-224	-238
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	-115	-126
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	-86	-100

⁴ Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon.

⁵ Het gaat hierbij niet om de indicator bedoeld in artikel 8 van de GVV-wet.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlootende rente	Referentierentevoet (vlootende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2021	30/09/2020
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	-181	-221
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	-90	-104
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	-351	-438
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	-160	-197
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-201	-274
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-202	-273
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	3-maands Euribor	-52	-64
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	-328	-480
IRS	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	-119	-165
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	-506	-760
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	3-maands Euribor	-120	-177
IRS	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68%	3-maands Euribor	-528	-810
IRS	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	3-maands Euribor	-96	-234
IRS	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35%	3-maands Euribor	-241	-697
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	3-maands Euribor	-103	-288
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-19	-217
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-16	-216
IRS	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	3-maands Euribor	-4	-79
IRS	10.000	31/03/2025	30/09/2029	-0,12%	3-maands Euribor	175	-13
IRS	10.000	30/06/2025	31/12/2029	-0,06%	3-maands Euribor	171	-29
IRS	10.000	31/03/2025	31/03/2030	-0,08%	3-maands Euribor	199	0
IRS	15.000	30/06/2025	30/06/2030	-0,11%	3-maands Euribor	339	0
IRS	15.000	28/03/2024	31/03/2028	0,40%	3-maands Euribor	-193	0
IRS	15.000	30/06/2025	30/09/2029	0,68%	3-maands Euribor	-254	0
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	3-maands Euribor	0	0

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.

Per 30/09/2021 werd in het financiële resultaat een opbrengst van 5,70 miljoen EUR (tegenover 0,32 miljoen EUR op 30/09/2020) geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen verwerking van afdekkingstransacties in de zin van IFRS 9 wordt toegepast. De waarde van deze instrumenten ging van een negatieve waarde van 12,5 miljoen EUR per 30/09/2020 naar een negatieve waarde van 7,7 miljoen EUR voor sommige van deze instrumenten (opgenomen onder 'Overige financiële langetermijnverplichtingen' - zie Toelichting 16) en een positieve waarde van 0,9 miljoen EUR (geboekt in de rubriek 'Overige financiële activa' - zie Toelichting 7) voor het saldo van deze instrumenten. 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 langetermijnrente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 3,48 miljoen EUR.

Het risico verbonden aan de afdekkingsinstrumenten wordt beschreven in Toelichting 3 - Beheer van financiële risico's.

Deze financiële instrumenten zijn allemaal afgeleide producten (derivaten) van 'niveau 2' in de zin van IFRS 13.

170

- Vervallend binnen één jaar: 2.777 KEUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar: 8.277 KEUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar: 3.280 KEUR

TOELICHTING 16 — Andere langlopende financiële verplichtingen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7.662	12.483
Overige	2.613	2.173
TOTAAL	10.275	14.656

De wijziging in het saldo van de rubriek toegestane afdekkingsinstrumenten houdt verband met wijzigingen in de reële waarde van de instrumenten die de Vennootschap bezit en die hierboven zijn beschreven in de toelichting betreffende afgeleide financiële instrumenten.

TOELICHTING 17 — Uitgestelde belastingen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Uitgestelde belastingen	1.275	832
TOTAAL	1.275	832

Deze rubriek omvat de uitgestelde belastingen als gevolg van de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

TOELICHTING 18 — Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Leveranciers	5.565	5.220
Huurders	1.593	1.228
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.574	2.980
TOTAAL	9.731	9.428

Naast enkele vorderingen met creditsaldi, bestaat de post 'Schulden aan huurders' hoofdzakelijk uit de geschatte voorzieningen voor nog op te stellen creditnota's voor de kwijtschelding van huurvorderingen ten gevolge van de sluiting van niet-essentiële winkels in het vorige boekjaar, die op basis van de nog lopende besprekingen met bepaalde huurders op 30/09/2021 worden geraamd op 767.000 EUR.

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 dochteronderneming die onderworpen is onderworpen aan het gewone Spaanse belastingtarief.
- voorzieningen voor vakantiegeld en eindejaarspremies.

TOELICHTING 19 — Overlopende rekeningen van de verplichtingen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	515	1.320
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.044	2.118
TOTAAL	2.559	3.438

De rubriek 'Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten' heeft voornamelijk betrekking op de vergoeding van de statutaire zaakvoerder, de vergoeding van de bestuurders van de statutaire zaakvoerder en de geprorateerde interesten.

TOELICHTING 20 — Huurinkomsten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Huur	46.663	45.034
Huurskortingen	-624	-479
Verbrekingsvergoeding van huurovereenkomst	246 (*)	0
TOTAAL	46.285	44.555

(*) Deze vergoeding is gespreid over de looptijd, met name van 1 maart 2021 tot 30 juni 2022.

172

TOELICHTING 21 — Met verhuur verbonden kosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	371	632
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-266	-48
Kwijtschelding van de huren COVID 19	1.265	1.640
TOTAAL	1.371	2.224

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 kwijtscheldingen in een tussenverhuurder en huurder gesloten transactie.

Per 30 september 2021 heeft Ascencio voor bijna alle besprekingen met haar Belgische en Spaanse huurders overeenkomsten bereikt, terwijl het sluiten van deze overeenkomsten met haar Franse huurders meer tijd in beslag neemt, aangezien deze overeenkomsten ook afhankelijk zijn van het standpunt van de Franse staat met betrekking tot zijn tussenkomst in deze besprekingen.

In de jaarrekening per 30 september 2021 bedragen de gedeeltelijke opzeggingen van huur als gevolg van de sluiting van de winkels, op basis van de afgeronde onderhandelingen en een voorzichtige raming van de mogelijke gevolgen van de nog lopende besprekingen, in totaal 1,2 miljoen EUR waarvan 0,6 miljoen EUR betrekking heeft op daadwerkelijk opgestelde creditnota's tijdens het voorbije boekjaar (en rekening houdend met 99.000

EUR door de Franse staat toegekende compensaties in de vorm van belastingkredieten) en 0,6 miljoen EUR aan voorzieningen voor naar schatting op te stellen creditnota's in verband met nog lopende besprekingen (en rekening houdend met een terugneming van 215.000 EUR voorzieningen die op het einde van het voorgaande boekjaar werden genomen).

Voor zover de voorwaarden van de betrokken huurovereenkomsten niet werden gewijzigd, werden deze (werkelijke en geschatte) kwijtscheldingen van huurvorderingen 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 22 — Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.566	2.457
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.320	4.378
TOTAAL	6.886	6.835

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.

173

TOELICHTING 23 — Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.585	-2.437
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.465	-4.590
TOTAAL	-7.051	-7.027

TOELICHTING 24 — Technische kosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Recurrente technische kosten		
- Herstellingen	-481	-227
Niet recurrente technische kosten		
- Grote herstellingen	-430	-254
- Schadegevallen	-27	-16
TOTAAL	-937	-497

Technische kosten zijn de gemaakte uitgaven naar aanleiding van werkzaamheden die betrekking hebben op de vastgoedbeleggingen. Deze kosten worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt tenzij ze economische voordelen in zich bergen.

TOELICHTING 25 — Commerciële kosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Makelaarscommissies	-123	-99
Publiciteit en marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-9	-17
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-44	-65
TOTAAL	-175	-182

TOELICHTING 26 — Beheerkosten vastgoed

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Externe beheervergoedingen	-172	-122
Interne beheerkosten van de gebouwen	-1.644	-1.444
TOTAAL	-1.816	-1.566

TOELICHTING 27 — Andere vastgoedkosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Verzekeringen	-17	-23
Taksen en belastingen ten laste van de Vennootschap	-87	39
Vastgoedrenting, erfpachtrecht, huurlasten	-26	-31
Overige	0	-124
TOTAAL	-129	-140

TOELICHTING 28 — Algemene kosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Personeelskosten	-1.159	-1.112
Vergoeding van de statutaire zaakvoerder	-1.016	-923
Bestuurdersvergoedingen	-266	-222
Werkingskosten	-723	-690
Erelonen	-513	-528
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-298	-326
Afschrijvingen	-82	-79
TOTAAL	-4.057	-3.881

175

In de rubriek 'Vergoeding van de statutaire zaakvoerder' is in 2020/2021 een deel van de vergoeding (40 KEUR) voor het boekjaar 2019/2020 opgenomen, wat het grote verschil tussen de saldi van de laatste twee boekjaren verklaart.

TOELICHTING 29 — Andere operationele opbrengsten en kosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Andere operationele opbrengsten	14	10
Andere operationele kosten	-2	-14
TOTAAL	12	-4

TOELICHTING 30 — Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	-41
TOTAAL	0	-41

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	0	890
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-931
TOTAAL	0	-41

TOELICHTING 31 — Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.341	5.160
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.506	-25.679
TOTAAL	9.835	-20.520

176

Zoals aangegeven in toelichting 5 hierboven, zijn de waardeveranderingen die overeenkomstig IFRS 16 zijn geboekt op activa die gebruiksrechten van gronden vertegenwoordigen, nu opgenomen in de veranderingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

TOELICHTING 32 — Netto interestkosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
(-) Nominale rentelasten op leningen	-3.362	-3.055
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.366	-2.138
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.366	-2.138
(-) Andere interestkosten	-152	-116
TOTAAL	-5.881	-5.308

TOELICHTING 33 — Andere financiële kosten

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Bankkosten en andere commissies	-427	-334
TOTAAL	-427	-334

TOELICHTING 34 — Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	5.704	316
TOTAAL	5.704	316

Rekening houdend met de stijgende rentevoeten tijdens het boekjaar 2020/2021, hebben de door de Vennootschap aangehouden afgeleide afdekkingsinstrumenten aanzienlijke waardeinstijgingen gekend die in deze rubriek van de resultatenrekening zijn opgenomen.

TOELICHTING 35 — Vennootschapsbelasting

	30/09/2021	30/09/2020
MOEDERVENNOOTSCHAP		
Resultaat vóór belastingen	46.292	9.388
Vrijgesteld resultaat ingevolge het fiscaal statuut dat van toepassing is op de Vennootschap	-46.292	-9.388
Belastingkredieten	99	0
Andere belastingen	-281	-213
Uitgestelde belastingen	-443	71
DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		
Opeisbare belastingen	-190	-275
TOTAAL	-815	-418

Ascencio heeft het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat de Vennootschap onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 25%) op een beperkt belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De rubriek 'Moedermaatschappij - Belastingkredieten' omvat belastingverlagingen die door de Franse regering zijn toegekend ter gedeeltelijke compensatie van huurkortingen die door de Vennootschap aan sommige huurders zijn toegekend tijdens de verplichte sluitingsperiode die is opgelegd in een poging om de coronapandemie in het laatste kwartaal van het kalenderjaar 2020 in te dijken.

De rubriek 'Moedervervennootschap - Andere belastingen' omvat de bronheffing van 5% op het statutaire nettore-sultaat van het Franse bijkantoor, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen en tevens de bedragen van de exit-taks.

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. Aangezien de waarde van de Franse vastgoedportefeuille in het boekjaar 2020/2021 is gestegen, is ook de daarmee verband houdende uitgestelde belastingverplichting toegenomen, hetgeen heeft geleid tot de boeking van een bijkomende voorziening voor uitgestelde belastingen, waarvan de kosten in deze rubriek van de resultatenrekening zijn opgenomen.

TOELICHTING 36 — 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 verwachte winst per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel.

	30/09/2021	30/09/2020
Nettoresultaat van het boekjaar - (000 EUR)	45.652	9.246
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	6,92	1,40

Het gewogen gemiddelde aantal bestaande aandelen op het einde van de boekjaren per 30/09/2020 en 30/09/2021 bleef stabiel op 6.595.985 aandelen.

TOELICHTING 37 — Informatieverschaffing over verbonden partijen

De tabel hierna vermeldt de bedragen van de transacties die werden gesloten met de copromotoren, met name Carl Mestdagh, Eric Mestdagh en John Mestdagh, alsook met de met hen verbonden partijen.

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Huurinkomsten		
Mestdagh NV	4.473	4.335
Equilis NV	18	18
Aankopen van diensten		
Vergoeding van de zaakvoerder	976	963
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	266	222
Activa		
Handelsvorderingen Mestdagh NV	234	438
Handelsvorderingen Equilis NV	0	4

De vergoedingen toegekend aan de leidinggevendenden zijn vermeld in Toelichting 38 hierna.

TOELICHTING 38 — Vergoeding van de leidinggevenden

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio NV is vastgelegd op 4% van het uitgekeerde brutodividend. Op basis van het voorgestelde brutodividend van 3,70 EUR per aandeel, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 januari 2022, zal de vergoeding van de statutaire zaakvoerder voor het afgelopen boekjaar 976.000 EUR bedragen (vorig boekjaar: 963.000 EUR). Dat bedrag wordt pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio CVA uitbetaald. In de jaarrekeningen per 30/09/2021 is hiervoor een voorziening aangelegd op basis van het voorgestelde dividendbedrag voor het boekjaar 2020/2021; de boekhoudkundige post per 30/09/2021 bevat ook een bedrag van 40.000 EUR met betrekking tot dezelfde vergoeding voor 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 266.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 222.000 EUR voor 2019/2020). 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 bedraagt de bezoldiging van de leden van het directiecomité het voorbije boekjaar, de CEO inbegrepen, 1,265 millions EUR.

TOELICHTING 39 — 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 PARC 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 40 — Vergoeding van de commissaris

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Audit van de rekeningen	49	48
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	5	6
TOTAAL	54	54

181

TOELICHTING 41 — Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds het einde van het boekjaar is het coronavirus de economische activiteit blijven verstoren, met stijgende besmettingscijfers, wat de regeringen ertoe heeft aangezet de maatregelen te heroverwegen om het contact tussen mensen te beperken en zo de verspreiding van het virus te beperken. Tegen deze achtergrond is het niet onredelijk te verwachten dat de activiteit binnen de Ascencio-portefeuille ook in het komende boekjaar enigszins verstoord zal zijn. De afgelopen twee jaar heeft Ascencio echter aangetoond dat haar portefeuille veerkrachtig was tijdens deze gezondheids crisis en dat deze slechts een beperkte invloed heeft gehad op haar resultaten.

Op 18 oktober 2021 heeft Ascencio de verkoop afgerond van haar winkelpand in het stadscentrum van Sint-Niklaas, dat in afwachting van de verkoop op 30 september 2021 werd geboekt in de rubriek 'Activa bestemd voor de verkoop'. Deze verkoop vond plaats tegen een prijsniveau dat dicht bij de laatste reële waarde van dit gebouw in portefeuille lag. Het resultaat van deze verkoop wordt opgenomen in de jaarrekeningen voor het boekjaar 2021/2022.

— Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEK- JAAR AFGESLOTEN OP 30/09/2021

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 14 opeenvolgende boekjaren.

182

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 2021 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 728 076 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 45 652 (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 2021 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 aangelegden 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 2021 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 714 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 wordt tegen reële waarde gewaardeerd. 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.
- 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..

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.

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?

— 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 5, Vastgoedbeleggingen. We hebben geverifieerd dat de toelichting bij de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-normen.

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.

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 aangelegenheden 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, 17 december 2021.

De commissaris

Kathleen De Brabander

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander



Verkorte statutaire jaarrekening

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	557.903	545.001 (*)
D Andere materiële vaste activa	46	1.034
E Financiële vaste activa	10.650	11.257
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	95.058	85.449
TOTAAL VASTE ACTIVA	663.657	642.741
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	1.360	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	4.701	6.428
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	48.028	48.636
F Kas en kasequivalenten	1.704	2.909
G Overlopende rekeningen	164	310
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	55.957	58.283
TOTAAL ACTIVA	719.614	701.024

(*) Dit bedrag is aangepast als gevolg van de IFRS 16-herwerking zoals beschreven in Toelichting 5.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)		30/09/2021	30/09/2020
EIGEN VERMOGEN			
A	Kapitaal	38.659	38.659
B	Uitgiftepremies	253.353	253.353
C	Reserves	32.524	47.355
	<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0
	<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	29.966	50.589 (*)
	<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-10.031	-10.031
	<i>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</i>	-12.491	-12.964
	<i>m. Andere reserves</i>	25.079	19.762
D	Nettoresultaat van het boekjaar	45.652	9.246
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		370.189	348.613
VERPLICHTINGEN			
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	285.580	300.523
A	Voorzieningen	0	0
B	Langlopende financiële schulden	275.966	287.056
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	241.129	262.552
	<i>b. Financiële leasing</i>	170	290
	<i>c. Andere</i>	34.667	24.214 (*)
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	8.340	12.636
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	1.275	832
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	63.845	51.887
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	54.166	41.165
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	7.000	0
	<i>b. Financiële leasing</i>	120	120
	<i>c. Andere</i>	47.046	41.045 (*)
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.508	7.293
	<i>a. Exit taks</i>	0	0
	<i>b. Andere</i>	7.508	7.293
E	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F	Overlopende rekeningen	2.171	3.429
TOTAAL VERPLICHTINGEN		349.426	352.411
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		719.614	701.024

(*) Deze bedragen zijn aangepast als gevolg van de IFRS 16-herwerking zoals beschreven in toelichting 5.

(000 EUR)		30/09/2021	30/09/2020
I	Huurinkomsten	35.886	34.334
III	Met verhuur verbonden kosten	-1.012	-1.635
NETTO HUURRESULTAAT		34.874	32.700
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.408	5.382
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	32	-5.580
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	5
VASTGOEDRESULTAAT		34.758	32.507
IX	Technische kosten	-902	-425
X	Commerciële kosten	-162	-174
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-413	-327
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.773	-1.538
XIII	Andere vastgoedkosten	-52	-27
VASTGOEDKOSTEN		-3.302	-2.491
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		31.456	30.016
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	-3.925	-3.754
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	536	514
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		28.067	26.776
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-41
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.362	-16.667
OPERATIONEEL RESULTAAT		33.429	10.068
XX	Financiële inkomsten	739	796
XXI	Netto interestkosten	-5.695	-5.076
XXII	Andere financiële kosten	-412	-319
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.704	316
FINANCIEEL RESULTAAT		336	-4.283
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN VERWERKT VIA DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE		12.527	3.603
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		46.292	9.389
XXV	Vennootschapsbelasting	-640	-143
XXVI	Exit taks	0	0
BELASTINGEN		-640	-143
NETTORESULTAAT		45.652	9.246
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)		6,92	1,40

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		30/09/2021	30/09/2020
I	NETTORESULTAAT	45.652	9.246
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	0	19
H	Andere elementen van het globaal resultaat (*)	-2	-172
	GLOBAAL RESULTAAT	45.650	9.092

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

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2021	30/09/2020
A	NETTORESULTAAT	45.652	9.246
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	21.247	-14.829
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	9.835	-20.520
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 (+)	5.704	316
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	5.708	5.374
C	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	24.240	23.883
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	165	192

UITKERINGSVERPLICHTING
OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE
GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregle-
menteerde vastgoedvennootschappen.

**30/09/2021
(000 EUR)**

**30/09/2020
(000 EUR)**

STATUTAIR NETTORESULTAAT	45.652	9.246
(+) Afschrijvingen	82	79
(+) Waardeverminderingen	30	356
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)	-4.473	3.853
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-5.704	-316
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingschulden)	443	-71
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	0	41
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	-5.362	16.667
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	30.667	29.854
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ^(*) op vastgoed	0	100
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	-100
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	0	0
TOTAAL (A + B) x 80%	24.534	23.883
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	-294	0
UITKERINGSVERPLICHTING	24.240	23.883

UITGEKEERD BEDRAG

24.405

24.075

**% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG REKENING HOUDEN MET DE
DALING VAN DE SCHULDENLAST**

80,35%

80,64%

(*) 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 30/09/2019	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 vóór IFRS 16 restatement	38.659	253.353	50.940	-10.031	-12.964	19.762	9.246	348.965
IFRS 16 impact (01/10/2019)*			-352					-352
STAND PER 30/09/2020	38.659	253.353	50.588	-10.031	-12.964	19.762	9.246	348.613

* Dit bedrag stemt overeen met de IFRS 16-herwerking zoals beschreven in toelichting 5.

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2020	38.659	253.353	50.588	-10.031	-12.964	19.762	9.246	348.613
Dividenduitkering							-24.075	-24.075
Toevoeging aan de reserves			-20.520		316	5.374	14.830	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							45.652	45.652
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-2					-2
Herindeling van de reserves			-100		157	-57		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2021	38.659	253.353	29.966	-10.031	-12.491	25.079	45.653	370.188

* 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 registratierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet van toepassing is.

C.m.: Andere reserves.

— **Lexicon van de alternatieve prestatiemaatstaven ('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 Prestatiemaatstaven - 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 —

194

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 huurinkomsten 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 kost 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, structureringsvergoeding, 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 financieert zich deels 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.

		30/09/2021	30/09/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		5.738	5.193
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen		330	251
Kredietstructureringsvergoedingen		44	31
Variatie in de reële waarde van de CAP		8	0
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	6.120	5.474
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	338.491	297.793
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	1,81%	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

- vastrentende financiële schulden;
- 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 CAPs.

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)		30/09/2021	30/09/2020
Financiële schulden aan vaste rente		96.517	87.029
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		173.000	180.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		10.000	0
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	279.517	267.529
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		59.424	61.498
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	329.669	329.027
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	84,8%	81,3%

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.

		30/09/2021	30/09/2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	37.236	35.551
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	46.285	44.555
OPERATIONELE MARGE	= A / B	80,4%	79,8%

ri

198

a





• Risico- factoren

F

Risicofactoren

MET HET OOG OP DE INWERKINGTREDDING 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.

Dit hoofdstuk bevat voor elk risico waarmee Ascencio wordt geconfronteerd, de mogelijke impact van elk van deze geïdentificeerde risico's.

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.



Risico's verbonden aan de activiteitssector van Ascencio

CONJUNCTUUR

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. Ascencio's portefeuille is ook goed gediversifieerd met, enerzijds, standalonezaken voor de verkoop van levensmiddelen en, anderzijds, retailparken voor de essentiële behoeften van de consument.

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.

De evolutie van de gewoontes van de consument en de e-commerce vormen een verzwarende factor.

De pandemie als gevolg van het coronavirus is eveneens een verzwarende factor.

INVESTERINGSMARKT IN HANDELSPANDEN

De investeringsmarkt in commercieel vastgoed zou een daling van de vraag van vastgoedbeleggers kunnen kennen. Dit zou tot gevolg hebben dat de marktprijs die door onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt waargenomen voor onroerende goederen die vergelijkbaar zijn met die in het bezit van Ascencio, zou dalen.

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 waarde van het nettoactief per aandeel (afgekort de 'NAW').

1. Daling van de reële waarde van het vastgoed en bijgevolg van de waarde van het nettoactief per aandeel (afgekort de 'NAW').

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 voornamelijk intern, en in Frankrijk en Spanje 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.

De pandemie als gevolg van het coronavirus is een verzwarende factor.

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.

202

RISICO VAN NEGATIEVE VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED

De marktwaarde van onroerende goederen is onderhevig aan variaties en afhankelijk van verschillende factoren, waarvan sommigen buiten het actieterrein van Ascencio liggen, zoals de gewoontes van de consument en de e-commerce.

De pandemie als gevolg van het coronavirus is een verzwarende factor.

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. Hiervoor verwijzen wij naar de financiële tabel die is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:212 van het WvV.

RISICO OP BOUWVALLIGHEID, VERVAL EN VEROUDERING VAN 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.

De evolutie van de eisen en de wetgeving inzake de energieprestaties van gebouwen leiden echter tot grotere verantwoordelijkheden voor verhuurders en voor vastgoedeigenaars. Zie ook Milieu-, sociale en bestuursrisico's hierna.

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.
4. Daling van de prijs en de potentiële aantrekkelijkheid van onroerend goed bij een verkoop.

KLANTEN

Ascencio voert een verantwoordelijke dialoog met de detailhandelaars om 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.

De pandemie als gevolg van het coronavirus is een verzwarende factor.

RISICO VAN LEEGSTAND

Onvoorziene omstandigheden zoals faillissement, verhuizingen, pandemie...

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.

203

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 ingedeekt zijn en ziet er tegelijk op toe dat de kosten van haar schuldenlast tot een minimum beperkt blijven. Ascencio zorgt ook voor een adequaat en conservatief indekkingsbeleid om haar risico's te beperken. Voor meer details verwijzen wij naar de toelichting over de financiële risico's.

Beschrijving van het risico —

LIQUIDITEITSRISICO

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%.

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 verwervingen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt.
3. Noodzaak tot de verkoop van activa tegen niet-optimale voorwaarden.

Beschrijving van het risico —

RENTERISICO

Renteschommelingen en verhoging van de kredietmarges

Het renterisico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele rente, die is afgedekt.

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).

Het merendeel van de kredietovereenkomsten bevat een clause over de wijziging van de zeggenschap over de Onderneming. Die voorziet dat in geval van een wijziging in de zeggenschap over Ascencio, de kredietverstrekkers het recht hebben de verstrekte leningen te beëindigen en vervroegde terugbetaling te eisen.

Potentiële impact —

1. Verhoging van de financiële lasten in geval van een stijging van de rentevoeten op het gedeelte van de schuld dat is aangegaan tegen variabele rentevoeten en dat niet zou worden afgedekt, en bijgevolg een daling van het nettoactief per aandeel.
2. Verslechtering van het nettoresultaat van de Vennootschap door de impact van de daling van de reële waarde van de financiële instrumenten bij een daling van de rentevoeten.

1. Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten in geval van niet-naleving van de convenanten en dus extra herfinancieringskosten of verkoop van activa tegen niet-optimale voorwaarden.



JURIDISCHE EN REGELGEVENDE 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, commerciële vestigingen 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

Ascencio geniet in België en Frankrijk van een bijzonder statuut dat zich voor bepaalde activiteiten vertaalt in fiscale transparantie. Ascencio heeft in België het statuut van een Gereguleerde vastgoedvennootschap ('GJV') en SIIC of Société d'Investissements Immobiliers Cotée in Frankrijk.

WETSWIJZIGING INZAKE DE HANDELSVESTIGING

Voor de vestiging van een detailhandelszaak is een socio-economische vergunning vereist.

Voor Ascencio is het verkrijgen van deze administratieve vergunningen van levensbelang.

De moeilijkheden die Ascencio kan ondervinden bij het verkrijgen van deze vergunningen hebben een invloed op haar vermogen om lege winkelunits snel opnieuw te verhuren.

Potentiële impact —

1. Verlies van vergunning en daarmee gepaard gaand verlies van het stelsel van fiscale transparantie bij niet-naleving van het wettelijk stelsel van GJV/SIIC.
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.



RISICO MET BETREKKING TOT DE INTERNE CONTROLE

Ascencio is een gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) die haar erkenning als zodanig moet behouden om te kunnen genieten van het fiscaal gunstig statuut. Bovendien moet de Vennootschap zich houden aan de dwingende bepalingen van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen alsook de specifieke regelgeving inzake ruimtelijke ordening, locatie van winkelpanden en milieu in België, Frankrijk en Spanje. Aangezien noch Frankrijk noch Spanje het land van herkomst van Ascencio is, doet zij een beroep op de hulp van lokale professionals in het kader van haar activiteiten en de toepasselijke wetgeving.

Beschrijving van het risico —

EEN ONTOEREIKEND INTERNTOEZICHTSYSTEEM 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.

MILIEU-, SOCIALE EN BESTUURSRISICO'S ('ESG')

De ESG-criteria zijn een reeks niet-financiële criteria die worden gebruikt om de maatschappelijk verantwoorde dimensie van een onderneming te analyseren.

Beschrijving van het risico —

DUURZAME EIGENSCHAPPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN

De aantrekkelijkheid van de gebouwen in de portefeuille hangt met name af van hun duurzame karakter (ligging, energieprestaties, nabijheid van vervoer, enz.) en hun bestendigheid tegen klimaatverandering. Tekortkomingen in dit opzicht zullen potentiële huurders/uitbaters of kopers waarschijnlijk afschrikken.

TRANSPARANTIE INZAKE MVO

De maatschappelijke verantwoordelijkheid van ondernemingen (MVO) staat in het middelpunt van de belangstelling in de publieke opinie, bij particulier en institutionele investeerders.

Dit omvat vele aspecten, bijvoorbeeld de effecten van de activiteiten van de Onderneming op het milieu, de gemeenschap en op het bestuur.

Bij sommige van deze aspecten kan het risico bestaan dat men een gebrek aan doorzichtigheid ervaart.

Potentiële impact —

1. Huurleegstand.
2. Negatieve variaties van de reële waarde van het vastgoed.
3. Daling van de prijs en de potentiële aantrekkelijkheid van onroerend goed bij een verkoop.

1. Verslechtering van de reputatie van de Onderneming bij de verschillende belanghebbenden.
2. Minder gemakkelijke toegang tot de kapitaalmarkt (schulden en aandelenkapitaal).



a

g

209

- **Algemene informatie**

Algemene informatie

Identificatie

NAAM

De naam van de Vennootschap is Ascencio, voorafgegaan of gevolgd door de woorden 'Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'Openbare GVV naar Belgisch recht'.

OPRICHTING, RECHTSVORM 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 bureau van Ascencio in Frankrijk is gevestigd op het volgende adres: Cours Valmy 11/13 - Tour Pacific - 92977 Paris La Défense.

MAATSCHAPPELIJK 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 Gereguleerde Vastgoedvennootschappen of institutionele Gereguleerde 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 rechten van deelnemingen 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 gereguleerde 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 maatschappelijk 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. de 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 termijndeposito'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 onroerende 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 bepa-

lingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-reglementering en elke overige toepasselijke wetgeving.

DUUR

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Het maatschappelijk 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 negenhonderdvijfentachtigste 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 met stemrecht.

Eén of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten kunnen, overeenkomstig het bepaalde in het Wetboek van vennootschappen, de te behandelen onderwerpen op de agenda van elke algemene vergadering laten plaatsen 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^{de}) 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 7:129 en 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 de Artikels 7:142 en 7:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mogen de aandeelhouders zich ook door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen, 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.

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 uiterlijk 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 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 artikelen 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.

Eenzijds 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 beurze 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 SPRL	Greet Hex	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles
	Cushman & Wakefield SPRL	Emeric Inghels	Avenue des Arts 58 1000 Bruxelles
	CBRE SA	Kevin Van de Velde	Boulevard de Waterloo 16 1000 Bruxelles
FRANKRIJK	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Patrice Roux	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Nicolas Cadoux	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
	CBRE Valuation	Béatrice Rousseau	Avenue Wagram 131 75017 Paris
SPANJE	Cushman & Wakefield	James Bird	Jose 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 maatschappelijke 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 kunnen 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 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) onroerende goederen ter beschikking van gebruikers te stellen, (ii), de GVV kan echter binnen het wettelijke kader andere vormen van vastgoed bezitten (aandelen in openbare vastgoedbevak, 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).

BIJZONDERE REGELGEVING VAN TOEPASSING OP DE 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 —

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, splitting 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 nettomeerwaarden 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.

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.

FISCAAL STELSEL

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 het percentage aan belastingen dat dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten.



STATUUT VAN SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE ('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-stelsel zijn —

- 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-stelsel 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 omzettingontwikkeling, 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 september 2021 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE BESTUURDERS EN HET EFFECTIEVE MANAGEMENT

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 leidinggevendenden 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 toezichthoudend 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 'Governance-verklaring - De statutaire zaakvoerder en zijn orgaan: 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 DERDE, DESKUNDI- GENVERKLARINGEN

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	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 Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	709.666.227 EUR
AANTAL GEBOUWEN	104
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 kwaliteitshuurders 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 waardestijging 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.

TOP'-HUUR ['PRIME]

Geeft de hoogste nominale huurprijs weer, exclusief gelegenheidstransacties, voor een product mat standaardafmetingen ten opzichte van de vraag de marktsector, van een uitstekende kwaliteit dat de beste prestaties biedt, op de beste ligging binnen een bepaalde markt.

RETAIL

Engelse term die in de vastgoedwereld duidt op activiteiten in de detailhandel, en dus de winkels.

RETAIL PARK

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-LEASEBACK

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.

SHOPPINGCENTER

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 shoppingcentrum 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.



Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij

VINCENT H. QUERTON

Chief Executive Officer
vincent.querton@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET

Chief Financial Officer
cedric.biquet@ascencio.be

STÉPHANIE VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1
Bâtiment H boîte 4
B-6041 Gosselies
Tel: 0032 71 91 95 00
Fax: 0032 71 34 48 96
Email: info@ascencio.be
www.ascencio.be





ASCENCIO.BE