

2 0 a  
s c e  
n c i  
o 2 2

JAARVERSLAG



# Inhouds- tabel

- 06 — Brief aan de aandeelhouders**
- 08 — Over Ascencio**
  - 10. A - Profiel
  - 14. B - Geschiedenis
  - 16. C - Strategie
- 18 — Beheerverslag**
  - 20. A - Kern cijfers
  - 24. B - Activiteiten tijdens het boekjaar 2021/2022
    - 24. Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar
    - 29. Toelichting bij de geconsolideerde rekeningen
    - 39. Financiering en renteaafdekking
  - 42. C - Bestuursverklaring
  - 83. D - Vastgoedverslag
    - 83. Markt voor winkelvastgoed
    - 102. Vastgoedportefeuille
      - Geconsolideerde vastgoedportefeuille
      - Verzekerde waarde
      - Operationeel beheer
    - 118. Verslag van de vastgoeddeskundigen
  - 121. E - ESG-VERSLAG
  - 141. F - EPRA
  - 151. G - Ascencio op de beurs
  - 152. H - Vooruitzichten
- 156 — Financieel verslag**
  - 160. A - Geconsolideerde jaarrekening
  - 212. B - Verkorte statutaire rekeningen
  - 218. C - Verslag van de commissaris
  - 224. D - Alternatieve prestatiesmaatstaven
- 228 — Risicofactoren**
- 238 — Algemene informatie**
  - 240. A - Identificatie
  - 246. B - Wettelijk kader
  - 251. C - Verklaringen
- 254 — Lexicon**



# b r i e f

---

## a a n d e

---

## a a n d e e l h o u d e r s

---



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

↑ **Carl Mestdagh**  
Voorzitter van de raad  
van bestuur

Beste aandeelhouders,

Welk een plezier om tijdens dit boekjaar weer familie te kunnen ontmoeten, vrienden te zien en sociale activiteiten te hervatten.

Normaal leven, maar anders...

De coronacrisis heeft veranderingen teweeggebracht en nieuwe trends versneld.

Ook de detailhandel, die door de ontwikkeling van de e-commerce sinds enkele jaren een structurele transformatie ondergaat, is door deze crisis getroffen.

Met Ascencio hebben we ons deze periode eigen gemaakt en we zijn erdoor gesterkt.

Versterkt wat betreft de relevantie van onze strategie. Door te investeren in de voedingssector en de retailparken hebben wij een veerkrachtige vastgoedportefeuille kunnen opbouwen die onze huurders van winkels de nodige flexibiliteit en een adequaat inspanningstempo biedt voor de ontwikkeling van hun activiteiten. Wij zijn verheugd over de kwaliteit van onze huurders-detailhandelaars, die blij hebben gegeven van flexibiliteit in hun bedrijfsmodel en loyaliteit aan onze goed gelegen winkelruimtes.

Wij zijn ook versterkt door de ontwikkeling van het menselijk kapitaal van onze Onderneming.

Ons team is gegroeid tijdens deze Covid-uitdaging. Het heeft zijn vaardigheden ontwikkeld, ervaring opgedaan en de banden met onze klanten aangehaald.

Bovendien staan de prestatie-indicatoren voor het beheer van onze portefeuille allemaal in het groen en is het financiële beheer van onze balans uitstekend.

De bezettingsgraad van onze vastgoedportefeuille is bijna 97%, de reële waarde ervan is gestegen, wij hebben onze eerste obligatielening uitgegeven, hebben een uitstekende renteafdekking en een redelijk schuldniveau dat ons in staat stelt nieuwe kansen aan te grijpen.

In de loop van het boekjaar heeft ons team ook een project gelanceerd om onze activiteiten te digitaliseren en zo de efficiëntie van ons beheer en onze waardecreatie verder te verhogen.

Wij hebben daarnaast een ESG-programma<sup>1</sup> opgesteld dat wij uitvoeren als milieuverantwoordelijke onderneming die luistert naar de uitdagingen van onze planeet en naar de financiële markten en regelgevers.

Wij zijn ons bewust van de geopolitieke problemen en de huidige economische crisis, maar wij menen dat wij toegerust zijn om de nieuwe uitdagingen het hoofd te bieden door te vertrouwen op huurindexering, een essentieel kenmerk van vastgoedbeleggingen.

Wij blijven ook ons portefeuillebeheer optimaliseren en investeringskansen aangrijpen in overeenstemming met onze selectieve en waardecreërende strategie.

Voor het achtste achtereenvolgende jaar steeg ons dividend. Dit boekjaar met 6,9%.

Wij danken u voor uw vertrouwen!

<sup>1</sup> Criteria op het gebied van milieu, maatschappij en governance in de beleggingsbesluitvorming.



# Over Ascencio

## A — Profiel

**47,8** MILJOEN  
EUR  
HUUR-  
OPBRENGSTEN

ACTIVITEITEN IN 3  
LANDEN

**België,  
Frankrijk  
& Spanje**

SINDS  
**2007**

GENOTEERD  
OP Euronext  
BRUSSEL



**450.037 m<sup>2</sup>**  
OPPERVLAKTE VAN  
DE PORTEFEUILLE



**738,9** MILJOEN  
EUR  
WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE



**96,5%**  
EPRA BEZETTINGS-  
GRAAD



**334** MILJOEN  
EUR  
BEURS-  
KAPITALISATIE



## ONZE FOCUS: SUPERMARKTEN EN RETAILPARKEN

Ascencio investeert<sup>1</sup> in een nichesector: **detailhandel aan de rand van de stad**, meer bepaald supermarkten en retailparken.

De Vennootschap streeft naar uitmuntendheid in het beheer van haar vastgoedportefeuille met als doel een consistente groei te genereren en tegelijkertijd de prestaties van haar portefeuille te waarborgen.

Daarom investeert Ascencio in supermarkten en retailparken op uitstekende **liggingen**, 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 **omnicanaliteit** van de hedendaagse handel met een aanbod van een goede **toegankelijkheid** en **parkeermogelijkheden**.

## KENMERKEN VAN DETAILHANDEL AAN DE RAND VAN DE STAD

### RETAILPARKEN



Shoppen in de  
open lucht



Commerciële  
mix



Een goede omzetrotsatie  
(bestemmingshandel)



Toegankelijkheid en gratis  
ruime parkeermogelijkheden



Degelijke verhouding  
huren vs. inkomsten voor  
de detailhandelaars



Omvang en bijgevolg  
flexibele winkelruimtes

### SUPERMARKTEN



Strategische  
locaties



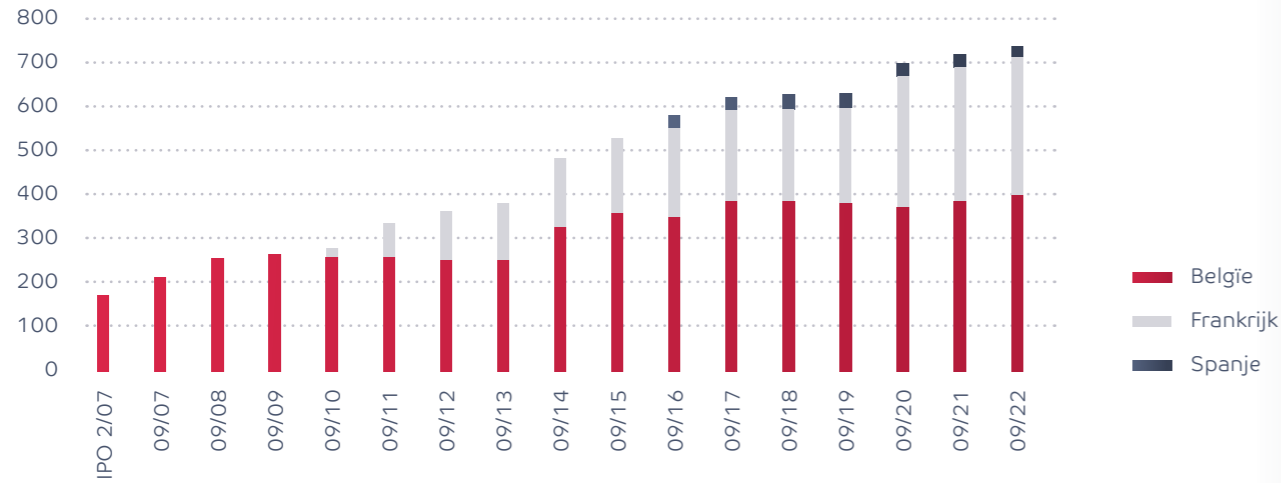
Zijn een antwoord op de primaire  
behoefte van de consument



Beperkte impact  
van de e-commerce

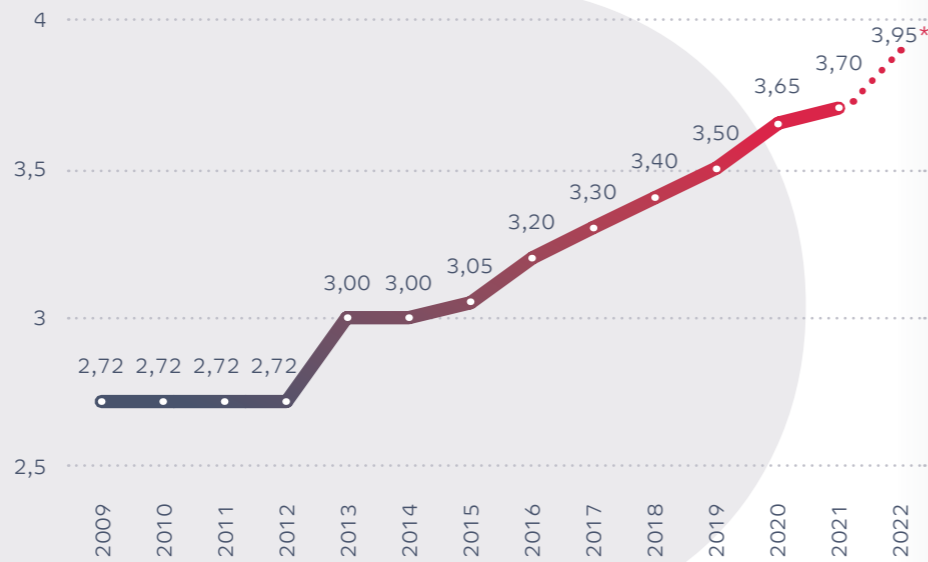
<sup>1</sup> Ascencio is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ('openbare GVV') onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014, gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, met bijhorend Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het koninklijk besluit van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GJV-wet"). In Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor een SIC-regime (Société d'Investissements Immobiliers cotée) terwijl Ascencio SCA in Spanje heeft gekozen voor de SOCIMI-status (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario).

## PORTFOLIOGROEI



## GROEI VAN HET BRUTO-DIVIDEND PER AANDEEL

\* Voor 2021/2022 is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2023.



## ONS WAARDEN

### "Connected"

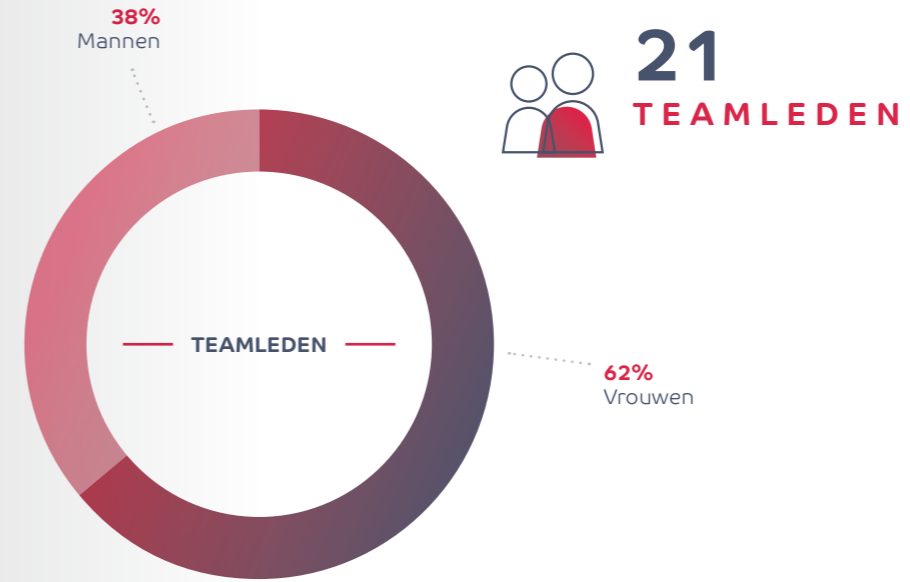
MET ONZE KLANTEN,  
ONZE WERKNEMERS,  
ONZE PARTNERS,  
ONZE MARKTEN

### "Ambition"

GROEI, MET INACHTNEMING  
VAN DE MARKTCYCLI

### "Positive Mind"

OMDAT ONZE PROJECTEN EN AVONTUREN ALTIJD  
MOOIER ZIJN DANKZIJ DE POSITIEVE ENERGIE VAN  
ONS GETALENTEER-DE TEAM



## GEOGRAFISCHEE AANWEZIGHEID



## B — Geschiedenis

**2022** ←

Publicatie van het eerste duurzaamheidsverslag, dat Ascencio een Silver Award van de EPRA sBPR opleverde.

Overname van de Mestdagh supermarktketen door Les Mousquetaires Groep. Op 01/01/2023 zullen alle Mestdagh supermarkten in Ascencio's portefeuille onder de vlag van Intermarché komen.

Afronding van een eerste obligatie-uitgifte in de vorm van een onderhandse plaatsing voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR met een gemiddelde looptijd van 4 jaar.

Ascencio heeft gekozen voor de SOCIMI-status in Spanje.

**2021** ←

Verwerving van een supermarkt en 4 aangrenzende commerciële winkelunits in het retailpark "Bellefleur" in Couillet (België).

**2020** ←

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

**2019** ←

Verwerving in Caen van 3 winkelruimtes in het retailpark "Le Parc des Drapeaux" in Caen (Frankrijk).

Het aandeel Ascencio wordt opgenomen in de "FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index".

**2018** ←

Verwerving in Caen van 6 winkelruimtes in het retailpark "Le Parc des Drapeaux" in Caen (Frankrijk).

**2017** ←

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

**2016** ←

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

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

**2015** ←

Verwerving van het retailpark "Bellefleur" in Couillet (België) met een oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup>.

**2014** ←

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

Kapitaalverhoging met 81.502.605 EUR.

**2013** ←

Verwerving van een 30 winkelunits op 5 plaatsen naast Cora-shoppings in Anderlecht, Châtelineau, La Louvière, Messancy en Rocourt (België).

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

**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 (Frankrijk).

**2010** ←

Aanneming van het SIIC-statut.

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

**2008**

Verwerving van een retailpark in Jemappes (België).

**2007** ←

Beursgang van Ascencio.

Verwerving van een retailpark in Hannut (België).

**2006**

Oprichting van Ascencio.

Erkenning als beleggingsvennootschap met vast kapitaal ("Vastgoedbevak").



## C — STRATEGIE

### WINKELVASTGOED AAN DE RAND: RETAILPARKEN EN SUPERMARKTEN

De kern van Ascencio's groeistrategie is investeren op lange termijn in winkelpanden aan de rand van steden, meer bepaald supermarkten en retailparken.

Dit type commercieel vastgoed heeft als kenmerk dat het commerciële oppervlakten aanbiedt die aangepast zijn aan de primaire behoeften van de consumenten. Ze profiteren ook van gemakkelijk toegankelijke locaties en flexibele ruimte om te voldoen aan de behoeften van omnichannel retailing.

### DIALOOG MET RETAILERS

Regelmatige dialoog met de aanwezige merken in deze marktniche laat Ascencio toe hun bedrijfsmodel begrijpen en erop reageren beter aan hun behoeften.

### PROACTIEF VERMOGENSBEHEER

Ascencio benut haar erkende expertise op het vlak van commercieel vastgoed om haar bestaande vermogen proactief te beheren en waakt erover nieuwe kwaliteitsvolle investeringen te verrichten. De doelstelling daarbij is een gestage groei van het resultaat, van de cashflow en van de waarde per aandeel realiseren. Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken worden de potentiële activa geanalyseerd op de intrinsieke

kwaliteiten van het gebouw (met inbegrip van de energieprestaties), maar ook op ligging, bereikbaarheid, verzorgingsgebied en kwaliteit van de huurders die het betrekken en, zoals hiervoor beschreven, de eisen aan de verkoop via de omnichannelstrategie. Met het oog op geografische samenhang richt Ascencio zich momenteel op de zones aan de stadsrand van de Belgische, Franse of Spaanse steden. In de nabije toekomst kan Ascencio haar activiteiten uitbreiden naar andere lidstaten van de Europese Unie, na een grondige analyse van de commerciële opportuniteiten en van de financiële en fiscale aspecten.

### DUURZAME ONTWIKKELING OP LANGE TERMIJN

Ascencio zorgt ervoor haar kosten te beheersen (vastgoedkosten en algemene kosten) en integreert tevens de eisen inzake duurzame ontwikkeling in alle renovatieoperaties en de eisen in verband met de digitalisering van de Onderneming om haar ontwikkeling op lange termijn te waarborgen.

In dezelfde geest, vanuit financieel oogpunt, de Vennootschap neemt voorzichtige maatregelen ter afdekking van de rente om volatiliteit van de rentelasten te voorkomen en om de voorspelbaarheid van het EPRA-resultaat te verbeteren door een relatief laag risico aan te houden (behoudens uitzonderlijke risicoblootstelling).

### AANBIEDEN VAN EEN STABIEL DIVIDEND

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

### HANDHAVING VAN EEN HOGE BEZETTINGSGRAAD

Om haar inkomsten een blijvend karakter te geven, streeft Ascencio ernaar de bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille duurzaam op een zo hoog mogelijk niveau te handhaven. Daarvoor volgt de Onderneming een commercieel beleid dat wil vooruitlopen op het eventuele vertrek van bepaalde huurders en andere winkelbedrijven wil vinden die de vrijgekomen ruimtes wil innemen. De kennis van de markt en van de winkelbedrijven die daarop actief zijn is de belangrijkste troef van Ascencio.

### DE KEUZE VAN 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.

### ESG-STRATEGIE

Omdat Ascencio milieuvraagstukken tot een integraal onderdeel van haar vastgoedstrategie wil maken, heeft zij het afgelopen jaar gewerkt aan de structurering van haar ESG-beleid rond de drie pijlers, te weten de milieu, sociale en governance aspecten van haar activiteiten.

Meer specifiek, als beursgenoteerde vastgoedonderneming die actief is in retail, definieert Ascencio haar ESG-strategie met als doel de duurzaamheid van haar vastgoedportefeuille, operaties en activiteiten te verbeteren.

De ESG-strategie van de Onderneming wordt beschreven op de pagina's 121 tot 127 van dit jaarverslag.

# Beheer- verslag



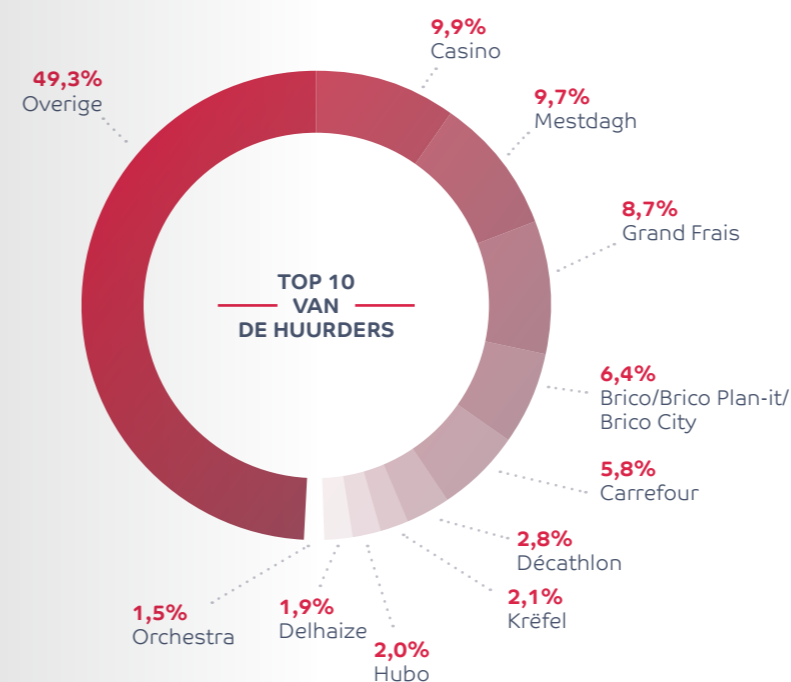
## A — Kern cijfers

	30/09/2022	30/09/2021
<b>VASTGOEDGEGEVENS</b>		
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (000 EUR)	738.933	713.601
EPRA bezettingsgraad	96,54%	96,05%
Brutorendement van de portefeuille	6,43%	6,40%
Gemiddelde huurprijs van de portefeuille (EUR/m <sup>2</sup> )	115	109
<b>FINANCIËLE GEGEVENS</b>		
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)</b>		
Huurinkomsten	47.849	46.285
EPRA Earnings	33.773	30.555
Nettoresultaat	90.653	45.652
Bruto dividend	26.054	24.405
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)</b>		
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
EPRA Earnings	5,12	4,63
Nettoresultaat	13,74	6,92
Brutodividend <sup>1</sup>	3,95	3,70
Nettodividend <sup>2</sup>	2,765	2,590
<b>GECONSOLIDEERDE BALANS</b>		
Eigen vermogen (000 EUR)	437.011	370.353
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.595.985	6.595.985
IFRS NAV per aandeel (EUR)	66,25	56,15
EPRA NTA per aandeel (EUR)	62,35	57,37
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio (000 EUR)	337.237	346.227
Schuldratio <sup>3</sup>	44,88%	47,61%
<b>BEURSGEGEVENS</b>		
Beurskoers (EUR)	50,70	49,10
Beurswaarde (000 EUR)	334.416	323.863

<sup>1</sup> Voor 2021/2022, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2023.

<sup>2</sup> Op basis van een roerende voorheffing van 30%.

<sup>3</sup> Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.



**3,95 EUR**  
BRUTODIVIDEND  
PER AANDEEL

**76,8%**  
UITKERINGS-  
PERCENTAGE

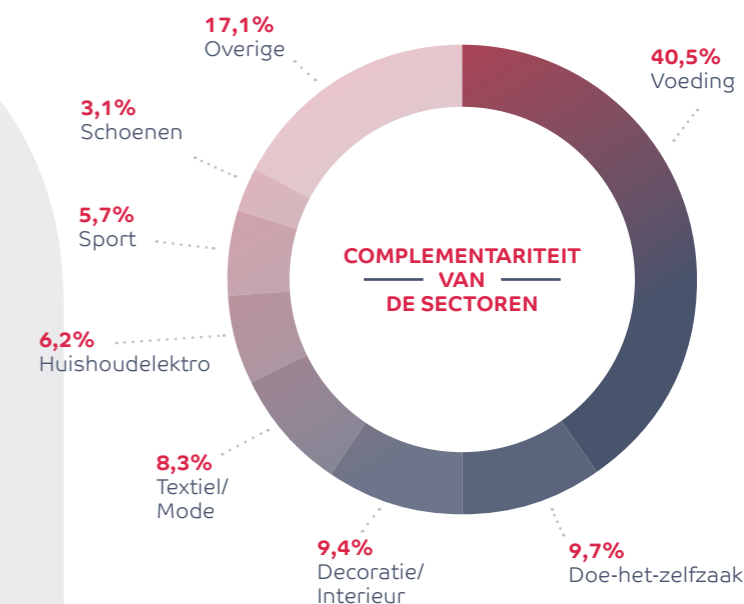
**5,12 EUR**  
EPRA EARNINGS  
PER AANDEEL

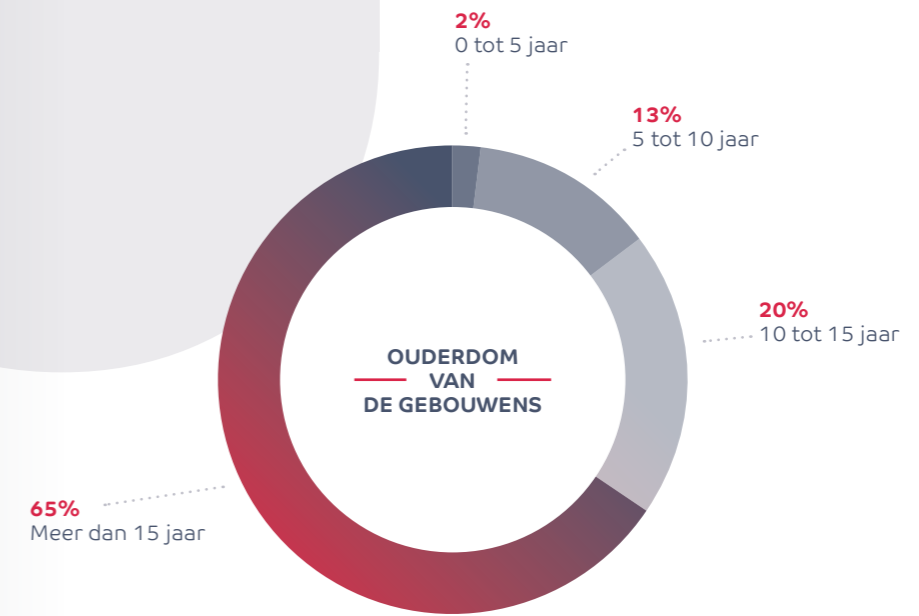
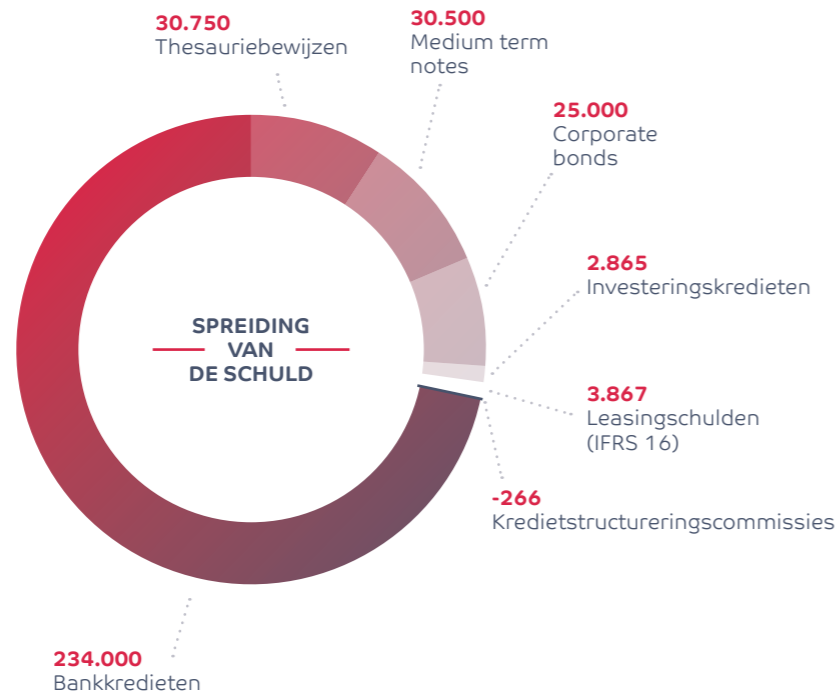
**1,80%**  
GEMIDDELDE  
FINANCIËRINGS-  
KOSTEN

**3,3 jaar**  
LOOPTIJDRIJICO

**95,5%**  
AFDEKKINGSRATIO

**78,3 miljoen EUR**  
BESCHIKBAARHEID  
OP DE KREDIETLIJNEN





(000 EUR)		30/09/2022	30/09/2021
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	[A]	766.988	740.035
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)		734.551	709.666
Contractuele huren	[B]	49.280	47.394
Geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen		1.631	1.830
Totale geschatte huurwaarden		47.138	46.284
<b>Bruto rendement</b>	<b>= [B] / [A]</b>	<b>6,43%</b>	<b>6,40%</b>
<b>Bezettingsgraad (%)</b>		<b>96,5%</b>	<b>96,0%</b>

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat per 30/09/2022 uit 104 gebouwen, verspreid over België en Frankrijk, met een totale oppervlakte van 450.037 m<sup>2</sup>.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> bedraagt 738,6 miljoen EUR op 30/09/2022, tegenover 713,6 miljoen EUR een jaar eerder.

	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )		Reële waarde (000 EUR)		Bruto rendement (%)	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
België	289.918	288.884	393.826	384.011	6,95%	6,62%
Frankrijk	147.195	147.194	313.936	300.790	5,92%	6,13%
Spanje	12.253	12.253	30.850	28.800	5,16%	6,58%
<b>TOTAAL</b>	<b>449.366</b>	<b>448.331</b>	<b>738.612</b>	<b>713.601</b>	<b>6,43%</b>	<b>6,40%</b>

Op basis van de contractuele huren per 30/09/2022 bedraagt de gemiddelde huur per m<sup>2</sup>: 100 EUR/m<sup>2</sup> in België, 139 EUR/m<sup>2</sup> in Frankrijk en 197 EUR/m<sup>2</sup> in Spanje.

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



## B — Activiteiten tijdens het boekjaar 2021/2022

### STERK GESTEGEN OPERATIONELE RESULTATEN

#### MACRO-ECONOMISCH KADER

In het afgelopen boekjaar heeft de gezondheids crisis nog slechts een geringe invloed gehad op de operationele activiteiten van Ascencio maar het conflict tussen Rusland en Oekraïne brak uit. Het heeft aanzienlijke gevolgen, met name een significante stijging van de inflatie in de landen van de eurozone, met jaarlijkse percentages van ongeveer 12% voor België, 6% voor Frankrijk en 7% voor Spanje in oktober 2022.

Om deze stijging van de inflatie tegen te gaan, hebben de centrale banken hun accommoderend monetair beleid geleidelijk ingevoerd sinds de financiële crisis van 2007/2008 beëindigd door hun belangrijkste rentetarieven geleidelijk te verhogen (van 0% tot 1,25%), hetgeen gevolgen heeft voor de financieringsvoorwaarden en de beurswaarderingen van de ondernemingen.

In deze context, hebben de foodretail en vastgoedmarkt aan de rand van de stad, waarin Ascencio actief is, het goed gedaan. Nadat Ascencio, ten tijde van de coronacrisis, had geleden onder de negatieve perceptie van de commerciële vastgoedmarkt als geheel, kon zij immers de veerkracht van haar portefeuille aantonen, die het specifieke karakter heeft oplossingen te bieden voor de primaire behoeften van de consumenten (voeding, woninginrichting, sport en vrije tijd, enz.).

Het type commercieel vastgoed dat door Ascencio wordt aangeboden aan biedt van lage huren aan zijn huurders en hoge rendementen in zijn waarderingen; hij wordt daarom minder snel en minder sterk beïnvloed in een context van inflatie en aanzienlijk stijgende rentevoeten.

Dit wordt hieronder geïllustreerd en becommentarieerd in Ascencio's voorstelling van de sterke groei in haar jaarresultaten gepubliceerd aan het einde van het fiscale

jaar eindigend op 30 september 2022. Die groei komt zowel tot uiting in de bedrijfsresultaten (+10,5% / +3,1 miljoen EUR in vergelijking met het vorige boekjaar) als in de waardering van de vastgoedportefeuille (+3,3% / +23,8 miljoen EUR) en de afdekkingsinstrumenten (+38,1 miljoen EUR).

#### OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ascencio kende een aanhoudende verhuuractiviteit, hetgeen eens te meer de aantrekkingskracht van retailers voor handel aan de stadsrand bevestigt. Er werden 38 transacties gesloten (20 nieuwe en 18 hernieuwde huurovereenkomsten), die in totaal ongeveer 31.500 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen, d.w.z. iets meer dan 7% van de oppervlakte van de vastgoedportefeuille, tegen huurprijzen die ongeveer 6% hoger lagen dan de geschatte huurwaarde en 3% in vergelijking met de vorige huurprijzen voor dezelfde oppervlaktes.

Deze huuractiviteit werd met name geconcretiseerd:

##### — In België:

- in Couillet 'Bellefleur': er werden 8 huurovereenkomsten verlengd en één nieuwe overeenkomst ondertekend (Pro Duo);
- in Genvil: er zijn 5 nieuwe huurovereenkomsten gesloten (Okaïdi, Fox&Cie, Batopin, Madame Charlotte en Bombay Pékin);
- in Gosselies: er werden 2 nieuwe huurovereenkomsten (Aforest en Agrivaux) en een verlenging (BeOne) ondertekend;
- in Hannut: er werden 3 nieuwe huurovereenkomsten ondertekend (Pro Duo, Pronti en Bio Planet);
- in Messancy: er werden 2 nieuwe huurcontracten ondertekend (Baby Kid voor twee commerciële eenheden en Cuisines Morel);
- in Morlanwelz: er werden een nieuw huurcontract (Moon Coffee) en 2 verlengingen ondertekend;

##### — In Frankrijk:

- in Chalon: er werden een nieuw huurcontract onder de opschortende voorwaarde van het behalen van de CDAC (Comme j'aime) en een verlenging (Casa) getekend;
- in Crèches: er werden 3 nieuwe huurcontracten ondertekend (Piwi'z, Vertbaudet en Deichmann);
- in Chanas: er werd een nieuw huurcontract ondertekend (Sport 2000);
- in Rots: er werden 3 verlengingen (Chauss Expo, Kiabi, Decathlon) afgesloten;
- in Saint-Aunès: er werden 3 verlengingen (Subway, Chauss34, Khaan) afgesloten;

Daarnaast sloot Ascencio 12 kortlopende huurcontracten, om bezettingsflexibiliteit te behouden in gebouwen waar op korte termijn renovatie- of herontwikkelingsprojecten plaatsvinden. Dankzij dit hoge niveau van huuractiviteit kon de Vennootschap de EPRA bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille consolideren, die op 30 september 2022 96,5% bedroeg, tegenover 96,0% op het einde van het vorige boekjaar.

Wat de investeringen betreft, heeft Ascencio voor 1,5 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, voornamelijk in verband met de voltooiing van het renovatieprogramma van gevels van het retailpark in Messancy (België), de start van het uitbreidingsprogramma van de supermarkt in Ottignies (België) en de voltooiing van de inrichtingswerkzaamheden voor de huisvesting van nieuwe huurders.

Ascencio heeft voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR de verkoop afgerond van haar pand in Sint-Niklaas (België); hiervoor was reeds een voorlopige verkoopovereenkomst ondertekend tijdens het boekjaar 2020/2021. Deze verkoop, in overeenstemming met de reële waarde van het gebouw, leverde na de transactiekosten een gerealiseerd verlies van ongeveer 0,2 miljoen EUR.

De klantenportefeuille werd gekenmerkt door een belangrijke gebeurtenis, namelijk de overname van de SA Mestdagh door de groep Les Mousquetaires, een belangrijke speler in de levensmiddelenhandel die, onder meer, het merk Intermarché vertegenwoordigt. De 23 Mestdagh-supermarkten in de portefeuille van Ascencio zullen daarom vanaf 2023 onder deze vlag opereren. Ascencio verwelkomt deze nieuwe huurder met enthousiasme; hij zal uiteindelijk bijna 10% van de huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigen.

Op het gebied van vastgoedwaarderingen hebben de aanhoudende verhuuractiviteit in de sector winkelvastgoed en de toegenomen belangstelling van investeerders voor dit type vastgoed dat profiteert van comfortabele marktparameters (lage huren en hoge rendementen), een aanzienlijke positieve invloed op de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio. Dankzij deze ontwikkelingen hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen per geval de markthuurwaarde kunnen verhogen, gelet op de huurwaarden die bij nieuwe verhuringen werden gerealiseerd, en het kapitalisatiepercentage kunnen verlagen, gelet op de rendementen die in de loop van het boekjaar bij transacties op de markt voor vergelijkbaar onroerend goed werden behaald. De geconsolideerde portefeuille van Ascencio kende in het afgelopen boekjaar een positieve waardeverandering van 23,8 miljoen EUR (+3,3%), tegenover een stijging van 9,8 miljoen EUR (+1,4%) in het voorgaande boekjaar. Wij wijzen erop dat deze gecumuleerde waardeveranderingen de waardedaling (-20,5 miljoen EUR (-2,9%)) die in het boekjaar 2019/2020 is opgetreden als gevolg van de coronacrisis, ruimschoots hebben compenseren.

## ESG-BELEID

Ascencio is zich bewust van het belang van verdere integratie van milieukwesties in haar vastgoedstrategie en heeft gewerkt aan het structureren van haar ESG-beleid rond de drie samenstellende pijlers, namelijk de milieu-, maatschappelijke- en bestuur aspecten van haar activiteiten. De beschrijving van dit nieuwe beleid wordt toegelicht in het ESG-hoofdstuk in dit jaarverslag 2021/2022. De succesvolle uitvoering van een ESG-beleid zal ook afhangen van de digitale transformatie van de Vennootschap; dit transformatieproces is het afgelopen jaar van start gegaan met het volledig in kaart brengen van de systemen die de Vennootschap tot dusver heeft gebruikt en een gedetailleerde analyse van haar toekomstige behoeften, zowel wat betreft het beheer van de klantenrelaties als het beheer van de boekhoudkundige en financiële aspecten in verband met haar activiteit als beursgenoteerde onderneming die in meerdere landen actief is.

Ter ondersteuning van de ontwikkeling en uitvoering van dit beleid heeft Ascencio in het afgelopen boekjaar haar team versterkt door de benoeming van een Operations & ESG Director. Sinds 1 oktober 2022 wordt deze functie ingevuld door Bernard Sergeant, een gecertificeerd BREEAM Assessor met meer dan 25 jaar ervaring in het beheer van technische bouwprojecten.

De wens van Ascencio om deze beleid uit te voeren en bekend te maken werd reeds geïllustreerd door de publicatie in juni 2022 van een eerste verslag over prestatie-indicatoren over de ESG-aspecten volgens de EPRA sBPR-richtlijnen, waarvoor Ascencio verschillende onderscheidingen (Silver Award en Most improved Award) heeft gewonnen, toegekend door de EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen.

In het afgelopen jaar nam Ascencio ook nog de volgende initiatieven:

### — Op milieugebied:

1. Eerst met haar Franse portefeuille is de Vennootschap begonnen met de installatie van een tool om het energieverbruik metingen van haar gebouwen te verzamelen. De systematische registratie en analyse van deze metingen zal de Vennootschap een objectiever beeld geven van de energieprestaties van haar gebouwen. Deze uitgebreide audit en het toezicht op deze prestaties in de tijd zullen de Vennootschap helpen een uitgebreid actieplan op te stellen om de koolstofvoetafdruk van haar portefeuille in de loop der tijd te verminderen en de nodige verslagen op te stellen om de vooruitgang op het gebied van milieuprestaties te illustreren.

2. Verschillende programma's werden uitgevoerd door Ascencio om oplaadpunten voor elektrische voertuigen te installeren, zowel binnen haar vastgoedportefeuille in de retailparken van Messancy (België) en Saint-Aunès (Frankrijk) als op het hoofdkantoor in Gosselies (België), ten dienste van huurders, medewerkers en bezoekers van haar sites. Daarnaast overweegt zij ook in andere activa in haar portefeuille op grote schaal oplaadpunten in te bouwen.

3. De Vennootschap heeft een programma ontwikkeld voor de installatie van zonnepanelen op de daken van haar gebouwen, waarmee groene elektriciteit kan worden geproduceerd voor gebruik van haar huurders, tegen niveaus die lager zijn dan de huidige energiekosten.

### — Op maatschappelijk niveau:

1. De organisatie van een telewerkbeleid voor haar team, om het thuiswerken en de aanwezigheid van werknemers op kantoor in evenwicht te brengen, door hen de tools (telefoon, pc, enz.) ter beschikking te stellen die hen in staat stellen onder goede omstandigheden thuis te werken;

2. De ontwikkeling van een mobiliteitsbeleid voor het team dat elektromobiliteit bevordert: de bedrijfswagens zijn voortaan hybride of elektrisch en het bedrijf zorgt voor aangepaste oplaadoplossingen voor de medewerkers, zowel op kantoor als thuis.

3. De invoering van een interne en externe opleidingsprogramma voor haar medewerkers om hun vaardigheden te ontwikkelen. Deze bijzondere aandacht van Ascencio voor opleiding werd ook geïllustreerd door de opvang in het afgelopen boekjaar van een stagiaire in een bedrijf in het kader van haar eindwerk. Door dit soort initiatieven stelt het bedrijf stagiairs in staat het bedrijfsleven te ervaren en zo beter voorbereid te zijn op het einde van hun studie.

### — Op bestuursniveau:

1. De aanpassing van het remuneratiebeleid voor de leden van het directiecomité van de Vennootschap, met inbegrip van criteria voor de uitvoering van het ESG-beleid binnen de Vennootschap.

2. De aanstelling van een directeur Operations & ESG om de ontwikkeling en uitvoering van het ESG-beleid binnen de vastgoedportefeuille te begeleiden.



## FINANCIËLE ACTIVITEITEN

Ascencio heeft haar financieringsstructuur verder versterkt door verschillende financieringsoperaties af te sluiten:

- het afsluiten in december 2021 van een nieuwe bankkredietlijn 'Term loan', voor een bedrag van 10 miljoen EUR, bij de Caisse d'Epargne Hauts de France, voor een periode van 5 jaar;
- de succesvolle afronding in maart 2022 van een eerste obligatie-uitgifte in de vorm van een onderhandse plaatsing voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR, met een gemiddelde looptijd van 4 jaar. Deze laatste operatie is een belangrijke gebeurtenis voor de Vennootschap, omdat zij haar financieringsbronnen met grote institutionele beleggers verder diversifieert en het vertrouwen van deze beleggers in de door Ascencio gevolgde vastgoedstrategie en in de prestaties van haar portefeuille aantoot.
- het afsluiten in september 2022 van twee verleningen van het 'revolving' bankkrediet voor bedragen van respectievelijk 20 miljoen en 15 miljoen EUR bij de banken BNP Paribas Fortis en ING, met looptijden van 7 jaar en 5,25 jaar.

Ten gevolg beschikte Ascencio op 30 september 2022 over ongebruikte en dus beschikbare financieringslijnen voor een totaalbedrag van 78,3 miljoen EUR, waarmee de Vennootschap het in het eerste kwartaal van 2023 uit te keren dividend kan financieren, haar operationele behoeften en de binnen haar portefeuille uit te voeren investeringen kon dekken en tenslotte over voldoende financiële capaciteit beschikte om deel te nemen aan de financiering van eventuele investeringsoperaties. Op 30 september 2022 heeft de Vennootschap door het afsluiten van deze financieringstransacties een financieringsstructuur met een gemiddelde resterende looptijd van 3,3 jaar, tegenover 3,7 jaar op 30 september 2021.

In het kader van het beheer van haar portefeuille van rente-afdekkingsinstrumenten heeft de Vennootschap in het afgelopen boekjaar verschillende herstructureringen

doorgevoerd om verschillende instrumenten met een positieve waardering (als gevolg van de recente sterke stijging van de rentevoeten) te gelde te maken en de opbrengsten van deze herstructureringen te herinvesteren in het afsluiten van nieuwe afgeleide instrumenten van het IRS-type met uitgestelde aanvangsdatums om de afdekkingsgraad op lange termijn te verhogen. Op 30 september 2022 bedroeg de afdekkingsratio 95,5%, boven de minimale afdekkingsdoelstelling (75%) die de Vennootschap zich heeft gesteld.

Dankzij haar schuld en de structuren voor de afdekking van de rentevoeten bedroeg de gemiddelde financieringskost van het afgelopen boekjaar 1,80%, wat stabiel is ten opzichte van de 1,81% van het vorige boekjaar.

Op reglementair vlak heeft Ascencio in juni 2022 een belangrijke stap gezet door te kiezen voor het Soci-mi-statuut in Spanje, van toepassing vanaf het begin van het voorbije boekjaar. Dit statuut, dat gelijkwaardig is aan het GVV-statuut in België en het SIIC-statuut in Frankrijk, die Ascencio reeds verscheidene jaren geniet, zal de Vennootschap in staat stellen te voorkomen dat zij vanaf boekjaar 2021/2022 in het kader van haar Spaanse activiteiten aan belastingfricties wordt onderworpen. Dit nieuwe statuut zou de ontwikkeling van haar activiteiten op de Iberische markt moeten bevorderen.



## TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 30 SEPTEMBER 2022

### GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2021/2022

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>47.849</b>	<b>46.285</b>
Met verhuur verbonden kosten	684	-1.371
Recuperatie van vastgoedkosten	681	602*
Niet doorgefactureerde huurlasten en belastingen	-108	-89*
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-239	32*
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>48.867</b>	<b>45.460</b>
Vastgoedkosten	-4.004	-4.154*
Algemene kosten	-4.481	-4.057
Overige operationele opbrengsten en kosten	-1	-12
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>40.381</b>	<b>37.236</b>
<b>Operationele marge<sup>1</sup></b>	<b>84,4%</b>	<b>80,4%</b>
Financiële inkomsten	134	0
Netto interestkosten	-5.710	-5.881
Andere financiële kosten	-554	-427
Belastingen	-477	-372
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>33.773</b>	<b>30.555</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23.800	9.835
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>23.641</b>	<b>9.835</b>
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	38.135	5.704
Uitgestelde belastingen	-4.896	-443
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL</b>	<b>5,12</b>	<b>4,63</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>13,74</b>	<b>6,92</b>
<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

\* Ascencio heeft in FY 2021/2022 een aantal herindelingen gevoerd binnen enkele rubrieken van de winst- en verliesrekening. Om de vergelijkbaarheid te verzekeren werden deze herindelingen ook in boekjaar 2020/2021 verwerkt, zonder impact op de EPRA Earnings en op de nettoresultaat.

De **huurinkomsten** van het boekjaar (vóór de impact van de coronacrisis) zijn met 3,4% gestegen tegenover de 46,29 miljoen EUR van het boekjaar 2020/2021 en bedragen 47,85 miljoen EUR.

<sup>1</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM).  
Zie het lexicon aan het einde van dit financieel verslag.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land op:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2022		30/09/2021	
België	26.152	55%	25.011	54%
Frankrijk	19.781	41%	19.314	42%
Spanje	1.917	4%	1.960	4%
<b>TOTAAL</b>	<b>47.849</b>	<b>100%</b>	<b>46.285</b>	<b>100%</b>

De groei van deze inkomsten, zowel in België als in Frankrijk, is het resultaat van het gecombineerde effect van de hoge inflatie, die geleidelijk tot uiting komt in de indexering van de huren en van een goed huurbeheer van de gebouwen, waardoor deze op een hoog bezettingsniveau kunnen worden gehouden. De daling van de huurinkomsten in Spanje is het gevolg van de huurleegstand in het gebouw in Valencia, waarvoor een huurgarantie gold tot 30 juni 2022, maar dat in het laatste kwartaal van het jaar geen inkomsten meer opbracht. Zonder rekening te houden met wijzigingen in de consolidatiekring bedroeg de groei van de huurinkomsten op vergelijkbare basis 2,4% ten opzichte van vorig jaar.

De **met verhuur verbonden kosten** waren negatief gedurende het jaar (-0,7 miljoen EUR), vergeleken met een positieve totale uitgave van 1,4 miljoen EUR in de vergelijkbare periode van het vorige jaar. Deze rubriek van de resultatenrekening bevat voornamelijk:

— het effect van de huurkortingen die op selectieve basis zijn toegekend aan huurders die zwaar zijn getroffen door de verplichte sluitingen opgelegd in het kader van het beheer van de coronapandemie. Terwijl de kortingen in het vorige boekjaar werkelijk werden toegekend of voorzichtigheidshalve waren geraamd voor lopende of toekomstige discussies (+1,3 miljoen EUR in totaal), bleek de impact beperkter dan aanvankelijk verwacht, waardoor in het afgelopen semester terugnemingen van voorzieningen werden geboekt (-0,5 miljoen EUR);

— het effect van waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen op handelsvorderingen, waarvan het netto saldo per 30 september 2022 een opbrengst van -0,2 miljoen EUR bedraagt (tegen +0,1 miljoen EUR voor het vorige boekjaar).

Deze verschillende elementen, samen met de recuperatie van de vastgoedkosten en de niet door gefactureerde huurlasten en belastingen, maken dat het **vastgoedresultaat** op 30 september 2022 48,87 miljoen EUR bedraagt, een stijging met 7,5% ten opzichte van het cijfer van 45,46 miljoen EUR van het vorige boekjaar.

De **vastgoedkosten** daalden licht ten opzichte van het voorgaande boekjaar (-3,6%), voornamelijk als gevolg van lagere technische kosten.

De **algemene kosten** zijn met 10,5% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan het gecombineerde effect van (i) de versterking van het team tijdens de laatste twee boekjaren, (ii) de stijging van de reiskosten als gevolg van een terugkeer naar de normale frequentie van zakenreizen na de gezondheids crisis en (iii) de stijging van de erelonen voor het bestuderen van investeringsprojecten die niet zijn gerealiseerd en voor het verkrijgen van het fiscale statuut van Socimi in Spanje.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt de **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 40,38 miljoen EUR (een stijging met 8,5% ten opzichte van de 37,24 miljoen EUR voor het vorige boekjaar).

De **operationele marge**<sup>2</sup> bedroeg 84,4% (vorig boekjaar: 80,4%).

De **financiële inkomsten** omvatten gerealiseerde winsten van in totaal 0,1 miljoen EUR (vorig jaar: 0,0 miljoen EUR) ten gevolg van de doorverkoop van afgeleide instrumenten tegen hogere waarden dan hun boekwaarde als onderdeel van de herstructurering van de afdekkingsportefeuille.

De **interestkosten en andere financiële kosten**, met inbegrip van de vergoedingen voor reserveringscommissies voor kredieten en de kasstromen gegenereerd door rente-afdekkingsinstrumenten, bedroegen op 30 september 2022 6,26 miljoen EUR, wat stabiel is ten opzichte van 6,31 miljoen EUR vorig boekjaar. Deze stabiliteit is het resultaat van het gecombineerde effect van de stabiliteit van de gemiddelde schuldenlast (329,5 miljoen EUR tegen 334,1 miljoen EUR vorig boekjaar) en de gemiddelde kostprijs van deze financiering<sup>3</sup> (1,80% tegen 1,81%) tijdens de twee boekjaren.

De **belastingen** zijn gestegen ten opzichte van vorig boekjaar door het gecombineerde effect van (i) een stijging van deze lasten in Frankrijk dankzij de goede operationele prestaties van deze portefeuille en de afwezigheid van belastingkredieten in het afgelopen boekjaar, en (ii) uitgestelde fiscale lasten op de Spaanse activa (Ascencio Iberia heeft gekozen voor het Socimi-statuuut dat van toepassing is vanaf het begin van het lopende boekjaar). Op deze basis, de **EPRA Earnings** per 30 september 2022 bedraagt 33,77 miljoen EUR, een stijging met 10,5% ten opzichte van de 30,56 miljoen EUR die aan het einde van het vorige boekjaar werd gerealiseerd. De EPRA Earnings per aandeel stijgt daardoor tot EUR 5,12, tegen EUR 4,63 per 30 september 2021.

De voorbije periode was, voor de Vennootschap, zeer gunstig qua herwaarderingen, zowel wat de reële waarde van de gebouwen betreft, die aanzienlijk is gestegen, zonder investeringen, met +23,8 miljoen EUR (tegen +9,8 miljoen EUR per 30 september 2021), als wat de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten betreft (38,1 miljoen EUR, tegen +5,7 miljoen EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar). Daarnaast heeft de Vennootschap uitgestelde belastingen in zowel de Franse als de Spaanse activiteiten geherwaardeerd, wat resulteerde in een extra last van 4,9 miljoen EUR (eind vorig boekjaar: 0,4 miljoen EUR).

Rekening houdend met deze herwaarderingen en het realisatieverlies op de verkoop van het actief in Sint-Niklaas (België), bedraagt het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar 90,65 miljoen EUR, een aanzienlijke stijging met 99% ten opzichte van 45,65 miljoen EUR op 30 september 2021.

<sup>2+3</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM).  
Zie het lexicon aan het einde van dit financieel verslag.



## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 SEPTEMBER 2022

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>ACTIVA</b>	<b>783.312</b>	<b>728.076</b>
Immateriële vaste activa	24	0
Vastgoedbeleggingen	738.933	713.601
Andere vaste activa	31.549	1.400
Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
Financiële vlottende activa	885	0
Handelsvorderingen	4.956	5.773
Kas en kasequivalenten	4.356	3.707
Andere vlottende activa	2.611	2.236
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>783.312</b>	<b>728.076</b>
Eigen vermogen	437.011	370.353
Langlopende financiële schulden	268.677	278.822
Andere langlopende verplichtingen	2.476	10.275
Uitgestelde belastingen	6.170	1.275
Kortlopende financiële schulden	58.038	55.060
Andere kortlopende verplichtingen	10.939	12.291
<b>SCHULDRATIO<sup>(1)</sup></b>	<b>44,9%</b>	<b>47,6%</b>

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

### ACTIVA

De rubriek **immateriële activa** omvat de activering van de uitgaven in verband met het digitaliseringsproject van de Vennootschap. Dit project, dat in het afgelopen boekjaar van start is gegaan en bedoeld is om alle interne systemen en processen van de Onderneming te herzien, zal naar verwachting in de komende jaren geleidelijk worden uitgevoerd.

De activa van de Vennootschap bestaan voor 94% uit de **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde (met inbegrip van de investeringen en de ontwikkelingsprojecten) op 30 september 2022 738,9 miljoen EUR bedraagt, tegen 713,6 miljoen EUR aan het einde van het vorige boekjaar. Wij wijzen er ook op dat deze portefeuille ook, overeenkomstig IFRS 16, de gebruiksrechten omvat die de Vennootschap in erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 4,1 miljoen EUR.

Deze waarde van de portefeuille is als volgt verdeeld over de landen waarin de Vennootschap actief is:

Vastgoedbeleggingen	Reële waarde 30/09/2022		EPRA bezettingsgraad 30/09/2022	Reële waarde 30/09/2021		EPRA bezettingsgraad 30/09/2021
	(000 EUR)	(%)	(%)	(000 EUR)	(%)	(%)
België	394.146	53,3%	96,1%	384.011	53,8%	94,3%
Frankrijk	313.936	42,5%	98,3%	300.790	42,3%	99,6%
Spanje	30.850	4,2%	83,5%	28.800	4,0%	82,8%
<b>TOTAAL</b>	<b>738.932</b>	<b>100%</b>	<b>96,5%</b>	<b>713.601</b>	<b>100%</b>	<b>96,0%</b>

De waarde van de portefeuille in de drie landen positief evolueert, dankzij de daar gedane investeringen, maar vooral dankzij de geregistreerde positieve waardeveranderingen; deze bedroegen respectievelijk +2,2%, +4,4% en +7,1% voor resp. de Belgische, Franse en Spaanse portefeuilles. Deze algemene positieve trend illustreert verder de relevantie van Ascencio's investeringsstrategie in veerkrachtig commercieel vastgoed in markten met voldoende diepte.

De EPRA bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2022 96,5%, een stijging ten opzichte van 30 september 2021 (96,0%). Bij een onderzoek van de globale evolutie per land, stellen we de volgende tendensen vast:

1. In België steeg de EPRA bezettingsgraad van 94,3% naar 96,1%, dankzij nieuwe verhuringen in Messancy, Jodoigne, Gosselies, Hannut en Genval.
2. In Frankrijk daalde de EPRA bezettingsgraad van 99,6% naar 98,3% door het vertrek van twee huurders in de gebouwen Chanas en Bourgoin-Jallieu; de leegstaande ruimte in Chanas is reeds opnieuw verhuurd en de ingangsdatum wordt in de komende weken verwacht.
3. In Spanje steeg de EPRA bezettingsgraad van 82,8% naar 83,5% als gevolg van een wijziging van de waarderingsparameters, ondanks het feit dat de huursituatie gedurende het jaar ongewijzigd bleef met een leegstand van ongeveer 3.900 m<sup>2</sup> in het gebouw in Valencia. Voor dit pand gold echter een inkomstengarantie tot 30 juni 2022 en het heeft dus pas sinds het begin van het laatste kwartaal van het afgelopen boekjaar invloed gehad op de resultaten van de Vennootschap.

Wat de investeringen binnen haar vastgoedbeleggingsportefeuille betreft, heeft Ascencio voor 1,5 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, die hoofdzakelijk betrekking hebben op:

- Bij de voltooiing (0,6 miljoen EUR) van het programma voor de modernisering van de geven van het retailpark in Messancy (België). De voltooiing van deze werkzaamheden heeft Ascencio in staat gesteld de bezettingsgraad van dit park te verhogen door er verschillende nieuwe huurders te verwelkomen.
- Het opstarten (0,4 miljoen EUR) van het programma voor de uitbreiding van de supermarkt in Ottignies (België), met een totaal budget van 1,8 miljoen EUR en een verwachte einddatum in het tweede kwartaal van het boekjaar 2022/2023. Voor het uitgebreide gebouw is al een nieuwe gebruiksovereenkomst gesloten met Carrefour-Mestdagh (binnenkort Intermarké).
- De ontwikkeling van eenheden voor nieuwe huurders, zoals in België in Gerpennes (Vanden Borre Kitchen), Gosselies (Aforest en Agrivaux), Hannut.

In het afgelopen boekjaar zijn er geen nieuwe aan- of verkopen plaatsgevonden binnen de portefeuille vastgoedbeleggingen.

De **andere vaste activa** bestaan hoofdzakelijk uit afdekkingsinstrumenten die over meer dan een jaar vervallen en een positieve waardering genieten, die het afgelopen boekjaar aanzienlijk is gestegen. De totale waarde van deze instrumenten bedroeg op 30 september 2022 dus 31,0 miljoen EUR, tegen 0,9 miljoen EUR op 30 september 2021. Deze waardeverhogingen van de afdekkingsinstrumenten zijn het gevolg van de aanzienlijke stijging van de rentevoeten in het afgelopen boekjaar.

Op 30 september 2021 omvatte de rubriek **'activa bestemd voor verkoop'** het gebouw in Sint-Niklaas, dat in die periode werd verkocht. Aangezien deze transactie in de loop van de voorbije zes maanden werd voltooid, werd dit actief van de balans gehaald en komt het bijgevolg op de afsluitingsdatum niet meer voor in de jaarrekening.

**Financiële vlottende activa** omvatten de positieve reële waarden van afdekkingsinstrumenten met vervaldatum in het volgende boekjaar.

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg op 30 september 2022 4,9 miljoen EUR, hetgeen aanzienlijk lager is dan het saldo van 5,8 miljoen EUR aan het einde van het vorige boekjaar. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de hervatting van het normale betalingsgedrag van de huurders na de Covid-periode.

De rubrieken **kasmiddelen** en **andere vlottende activa** blijven vrij stabiel en geven geen aanleiding tot bijzondere opmerkingen.

## EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Op 30 september 2022 bedroeg het totale **eigen vermogen** 437,0 miljoen EUR, een stevige stijging ten opzichte van de 370,4 miljoen EUR aan het eind van het vorige boekjaar, rekening houdend met het dividend van 24,4 miljoen EUR dat in de loop van het eerste semester van het boekjaar aan de aandeelhouders werd uitgekeerd. Deze aanzienlijke stijging houdt verband met het uitstekende nettoresultaat (90,7 miljoen EUR) dat de Venootschap het afgelopen jaar heeft behaald. Op die basis bedraagt de IFRS ingebouwde waarde per aandeel 66,25 EUR (56,15 EUR op 30 september 2021), terwijl de EPRA NTA per aandeel 62,35 EUR bedraagt, tegen 57,37 EUR aan het eind van het vorige boekjaar.

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden** (lang- en kortlopend) 326,7 miljoen EUR, tegen 333,9 miljoen EUR op 30 september 2021. Naast de werkelijk gebruikte financieringslijnen ten belope van 323,1 miljoen EUR, waaronder uitstaande bankleningen maar ook uitgegeven institutionele schulden (commercial paper, medium term notes en obligaties), omvatten de financiële schulden leasingschulden ten belope van 3,9 miljoen EUR die onder IFRS 16 zijn geboekt, alsmede nog af te schrijven financieringsstructureringskosten voor een negatief bedrag van 0,3 miljoen EUR.

Het saldo van de **overige langlopende financiële verplichtingen** is aanzienlijk gedaald in vergelijking met vorig boekjaar (van 10,3 miljoen EUR naar 2,5 miljoen EUR). Deze wijziging houdt verband met de aanzienlijke waardevermindering van de afdekkingsinstrumenten in het afgelopen boekjaar; al deze instrumenten hebben nu een positieve waarde die op de balans van de Venootschap als activa is heringedeeld.

Zoals hierboven uitgelegd, de rubriek **uitgestelde belastingen** is aanzienlijk toegenomen in vergelijking met het voorgaande jaar (6,2 miljoen EUR tegen 1,3 miljoen EUR).

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 44,9% op 30 september 2022 (EPRA LTV: 44,4%), een aanzienlijke daling ten opzichte van 47,6% op 30 september 2021 (EPRA LTV: 47,1%). Dankzij deze ratio kan de Venootschap profiteren van een solide balansstructuur die haar in staat stelt haar activiteiten te financieren en zelfs over een aanzienlijke marge te beschikken om nieuwe investeringen te overwegen.



## GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

	30/09/2022	30/09/2021
<b>AANTAL AANDELEN</b>		
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>		
EPRA Earnings	5,12	4,63
Nettoresultaat	13,74	6,92
	30/09/2022	30/09/2021
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	437.011	370.353
<b>NAW IFRS per aandeel (EUR)</b>	<b>66,25</b>	<b>56,15</b>
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	6.170	1.275
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (000 EUR)	-31.928	6.779
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>411.254</b>	<b>378.406</b>
<b>EPRA NTA per aandeel (EUR)</b>	<b>62,35</b>	<b>57,37</b>

## RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2021/2022

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van 31 januari 2023 voor de enkelvoudige jaarrekening per 30/09/2022 goed te keuren (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk 'Verkorte enkelvoudige jaarrekening' van dit jaarverslag) en een brutodividend van EUR 3,95 per aandeel uit te keren.

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

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>A NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
<b>B TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>64.599</b>	<b>21.247</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	23.800	9.835
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 (+)	38.135	5.704
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	2.665	5.708
<b>C VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1</b>	<b>18.954</b>	<b>24.240</b>
<b>D VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C</b>	<b>7.100</b>	<b>165</b>

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

	30/09/2022	30/09/2021
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	5,12	4,63
Brutodividend <sup>1</sup> per aandeel (EUR)	3,95	3,70

<sup>1</sup> Voor 2021/2022, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2023.

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.	30/09/2022 (000 EUR)	30/09/2021 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
(+) Afschrijvingen	35	82
(+) Waardeverminderingen	114	30
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)	-8.607	-4.473
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-38.135	-5.704
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingschulden)	3.932	443
(+/-) Résultat sur vente de biens immobiliers	159	0
(+/-) Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-14.229	-5.362
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>	<b>33.923</b>	<b>30.667</b>
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed	0	0
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
(+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, dat voorheen was vrijgesteld van de uitkeringsverplichting en niet binnen 4 jaar werd herbelegd	0	0
<b>= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ( (A + B) x 80%)</b>	<b>27.138</b>	<b>24.534</b>
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	-8.184	-294
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>	<b>18.954</b>	<b>24.240</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>	<b>26.054</b>	<b>24.405</b>
<b>PAY-OUT RATIO (**)</b>	<b>76,8%</b>	<b>79,6%</b>

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

(\*\*) Uitgekeerd bedrag in verhouding tot het gecorrigeerde resultaat.



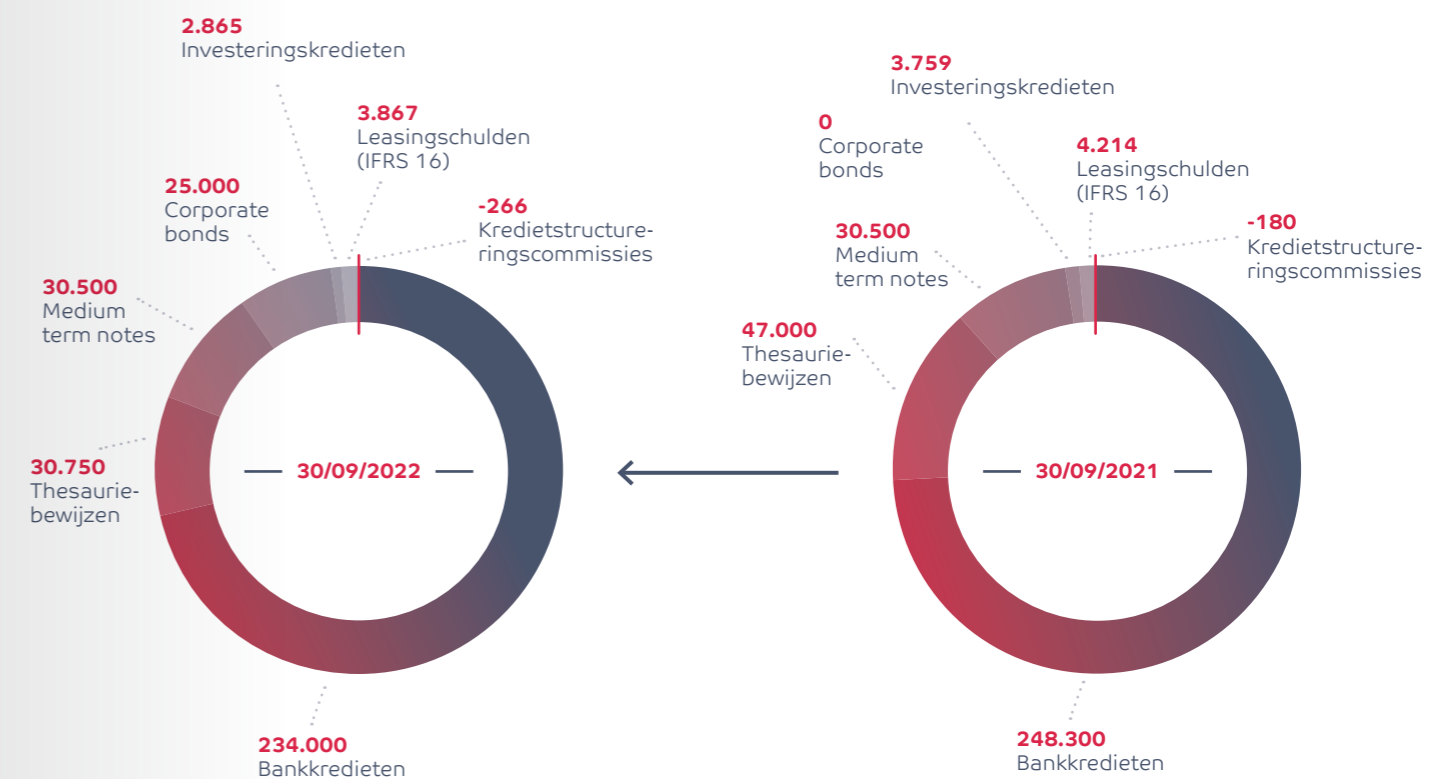
De volgende tabel vermeldt het eigen vermogen dat niet voor uitkering vatbaar is overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen:

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
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 (+)	66.498	39.826
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-9.923	-10.031
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 (+/-)	31.191	-6.943
<b>Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen</b>	<b>379.778</b>	<b>314.865</b>
<b>Statutair eigen vermogen na uitkering</b>	<b>415.024</b>	<b>345.783</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>35.246</b>	<b>30.919</b>

## FINANCIERING EN RENTEAFDEKKING

In het afgelopen boekjaar heeft Ascencio de strategie van diversificatie van haar financieringsbronnen verdergezet door voor het eerst met succes de obligatiemarkt aan te boren. Dit type financiering stelt Ascencio in staat haar aanwezigheid en zichtbaarheid op de financieringsmarkten bij institutionele beleggers te ontwikkelen en het gewicht van haar uitsluitend bancaire financiering te verminderen, net zoals bij de uitgifte van medium term notes en commercial paper. Niettemin doet deze diversificatie-inspanning niets af aan het belang dat Ascencio hecht aan het ontwikkelen van sterke relaties met haar banken, die voor de Venootschap belangrijke partners zijn, zowel wat betreft haar financiering op constante basis als in geval van aanvullende financieringsbehoeften.

Rekening houdend met de bovenvermelde herfinanciering, namelijk het afsluiten van drie banklijnen voor een totaalbedrag van 45 miljoen EUR en een obligatie-uitgifte van 25 miljoen EUR, beschikt Ascencio per 30 september 2022 over gewaarborgde financieringslijnen voor een totaalbedrag van 401,4 miljoen EUR, waarvan 323,1 miljoen EUR wordt gebruikt, hetzij door effectieve opname (292,4 miljoen EUR), hetzij door reservering als back-up voor het commercial paper-programma dat voor een bedrag van 30,7 miljoen EUR wordt gebruikt. Het saldo van de ongebruikte en dus beschikbare lijnen bedraagt 78,3 miljoen EUR, waarmee de Venootschap het in het eerste kwartaal van 2023 uit te keren dividend kan financieren, haar operationele behoeften en de binnen haar portefeuille te verrichten investeringen kan dekken en ten slotte over voldoende financiële capaciteit beschikt om deel te nemen aan de financiering van eventuele investeringsoperaties.



Op 30 september 2022 heeft de Vennootschap door het afsluiten van deze financieringstransacties een schuldstructuur met een gemiddelde resterende looptijd van 3,3 jaar, tegenover 3,7 jaar op 30 september 2021. Deze financieringsstructuur is als volgt verdeeld, naar aard en resterende looptijd:

(000 EUR)	30/09/2022		30/09/2021	
	Kortlopende	Langlopende	Kortlopende	Langlopende
Bankkredieten	26.500	207.500	7.000	241.300
Thesauriebewijzen	30.750	0	47.000	0
Medium term notes	0	30.500	0	30.500
Corporate bonds	0	25.000	0	0
Investeringskredieten	743	2.121	894	2.865
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>57.993</b>	<b>265.121</b>	<b>54.894</b>	<b>274.665</b>

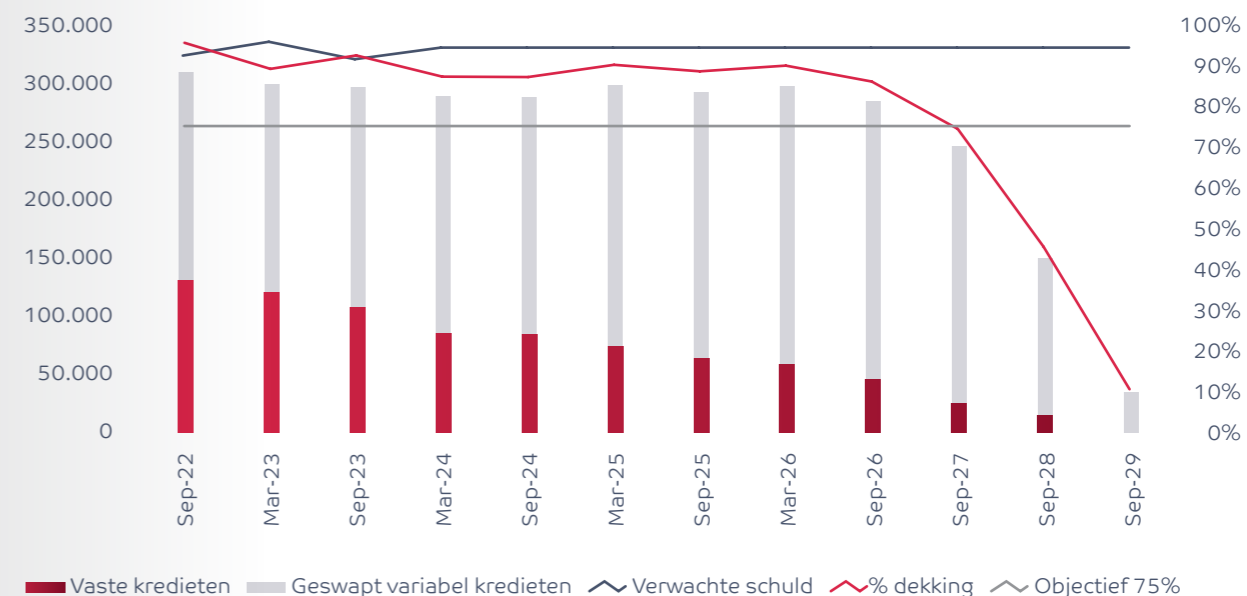


Uit de tabel blijkt dat, na afsluiting van de bovengenoemde herfinanciering, de opgenomen bedragen op bankleningen met vervaldag in het volgende boekjaar 2022/2023 26,5 miljoen EUR bedragen. Dit saldo heeft betrekking op vier afzonderlijke kredietlijnen (met een totaal nominaal bedrag van 40 miljoen EUR) bij drie financiële instellingen. In het kader van haar proactief herfinancieringsbeheer is Ascencio reeds besprekingen begonnen met deze tegenpartijen om tot evenwichtige overeenkomsten te komen, zowel wat de voorwaarden als het tijdschema van de herfinanciering betreft.

In termen van renterisicobeheer is het beleid van Ascencio voor haar financiële schuld om op constante basis een gemiddelde dekkinggraad van meer dan 75% over een periode van ongeveer 5 jaar aan te houden. Deze renteaftdekking wordt verzekerd door het aangaan van vastrentende schulden en door het afsluiten van optionele financiële derivaten (CAP, FLOOR) of renteswaps (IRS). Dit beleid stelt Ascencio in staat de volatiliteit van haar financiële lasten ten gevolge van marktrenteschommelingen te verminderen en een beter zicht te hebben op haar geraamde financieringskosten.

Om aan deze strategie te voldoen, heeft de Vennootschap haar portefeuille afdekkingsinstrumenten het afgelopen jaar meermaals geherstructureerd. Met deze herstructureringen werd beoogd verschillende instrumenten met een positieve marktwaarde te velde te maken (als gevolg van de recente sterke stijging van de rente) die over de boekjaren 2022/23/24 liepen, aangezien deze reeds een toereikende afdekkinggraad hadden en de opbrengst van deze herstructureringen te herinvesteren in het afsluiten van nieuwe afgeleide instrumenten van het IRS-type met uitgestelde begin datum over de boekjaren 2025 en volgende.

Per 30 september 2022 zijn deze doelstellingen bereikt, aangezien de dekkinggraad 95,5% bedroeg en de dekkinggraad van de verwachte schuld tot het einde van het boekjaar 2026/2027 boven de 75% blijft.



Dankzij haar schuldstructuur en rekening houdend met haar portefeuille van afdekkingsinstrumenten, bedroegen de gemiddelde financieringskosten van Ascencio het afgelopen jaar 1,80%, wat stabiel is ten opzichte van de 1,81% die in het voorgaande jaar werd genoteerd.

## C — 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.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

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

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

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

- 42 — Deugdelijk bestuur
- 44 — Beheerstructuur van de Vennootschap
- 45 — Aandeelhoudersstructuur
- 46 — De statutaire zaakvoerder en zijn bestuursorgaan: de raad van bestuur
- 54 — De comités
- 59 — Diversiteitsbeleid
- 60 — Remuneratieverslag
- 69 — Remuneratieverslag over het boekjaar 2021-2022
- 72 — Belangenconflictenregeling
- 76 — Interne controle

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

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

Ascencio SA

**Ascencio SCA**  
(België - GVV-statuuat)

Ascencio SCA bijkantoor  
(Frankrijk - SIIC-statuuat\*)

Ascencio Iberia  
(Spanje - SOCIMI-statuuat)

- 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 \*

## BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

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

### DE CORPORATE GOVERNANCE-STRUCTUUR VAN ASCENCIO BESTAAT UIT:

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

### De aandeelhouders Vennoten- aandeelhouders

Carl, Eric  
en John Mestdagh  
100%



De statutaire zaakvoerder,  
Ascencio NV  
Vennoot-aandeelhouder



De GVV  
Ascencio SCA



## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Alle aandeelhouders van Ascencio SCA 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](http://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 2022 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 verwerft of overdraagt zowel de Vennootschap als de FSMA kennis geven van het aantal en van het percentage van de stemrechten dat hij bezit sinds deze verwerving/overdracht, wanneer de verbonden stemrechten in zijn bezit de wettelijke drempel van 5% overschrijden of onderschrijden. De Vennootschap stelde geen statutaire drempel vast die lager ligt dan deze wettelijke drempel<sup>1</sup>.

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](http://www.ascencio.be)). Deze informatie blijft beschikbaar op de internetsite.

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

Carl, Eric en John Mestdagh en de vennootschappen die zij controleren	10,38%	684.578
AG Finance NV	9,96%	656.951
Free float	79,66%	5.254.456
<b>TOTAAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.595.985</b>

<sup>1</sup> Artikel 16 van de statuten van Ascencio SCA.

## 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 SCA;
- namens de Vennootschap de tussentijdse verklaringen, het financiële halfjaarsverslag 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 SCA 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 als taak alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van Ascencio SCA onder meer:**

- 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 SCA; 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 halfjaarsverslagen 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 op haar verschillende markten en potentiële markten;
- de gevolgen van de crisis rond het Coronavirus (Covid 19) en de post-Covid-situatie;
- het financierings- en renteaafdekkingsbeleid van de Vennootschap;
- het verslag van de effectieve leidinggevendenden 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 negen 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 vond plaats in het voorgaande jaar.

### 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 SCA in haar bezit heeft die minstens 8% vertegenwoordigen van alle aandelen die deze laatste heeft uitgegeven zetelen twee bestuurders op voordracht van AGRE in de raad van bestuur. Dit aantal wordt teruggebracht tot één wanneer de aandelen van AGI minder dan 8%, maar minstens 5% van het totaal aantal uitgegeven aandelen vertegenwoordigen.



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

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

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

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

NAAM	HOEDANIGHEID	ONAFHANKELIJKE	AANVANG MANDAAT	EIND-DATUM MANDAAT
Carl Mestdagh	Voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire aandeelhouder, niet-uitvoerende bestuurder		Mei 2008 <sup>2</sup>	Juni 2025
Serge Fautré	Ondervoorzitter		Juni 2012	Juni 2025
Vincent H. Querton	Afgevaardigd bestuurder - Uitvoerende		Oktober 2017	Juni 2025
Laurence Deklerck	Niet-uitvoerende bestuurder	X	Januari 2015	Juni 2025
Patrick Tacq	Niet-uitvoerende bestuurder	X	Juni 2017	Juni 2025
Stéphanie Boniface	Niet-uitvoerende bestuurder	X	Maart 2018	Juni 2024
Alexandra Leunen	Niet-uitvoerende bestuurder	X	Maart 2018	Juni 2023
Olivier Beguin	Niet-uitvoerende bestuurder		Maart 2018	Juni 2026
Amand-Benoît D'Hondt	Niet-uitvoerende bestuurder		December 2018	Juni 2022
Jean-Louis Watrice	Niet-uitvoerende bestuurder	X	Juni 2021	Juni 2025
Gérard Lavinay	Niet-uitvoerende bestuurder	X	Juni 2022	Juni 2024

<sup>2</sup> Als natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.

## EVOLUTIE VAN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN HET BOEKJAAR 2021/2022

De mandaten van Olivier Beguin, Amand-Benoît D'Hondt, Alexandra Leunen en Stéphanie Boniface liepen af op de gewone algemene vergadering van 10 juni 2022.

De algemene vergadering van 28 juni 2022 heeft vastgesteld dat de volgende bestuurders voldoen aan elk van de onafhankelijkheidscriteria zoals bepaald door artikel 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en door artikel 3.5 van de Code 2020 en heeft daarom met eenparigheid van stemmen beslist om de bestuursmandaten van:

- Stéphanie Boniface, als onafhankelijk bestuurder, voor een termijn van twee jaar, dat wil zeggen tot de gewone algemene vergadering die wordt bijeengeroepen om de rekeningen per 31 december 2023 goed te keuren.
- Alexandra Leunen, als onafhankelijk bestuurder, voor een termijn van één jaar, dat wil zeggen tot de gewone algemene vergadering die wordt bijeengeroepen om de jaarrekening voor het jaar eindigend op 31 december 2022 goed te keuren.

De algemene vergadering van 28 juni 2022 heeft ook unaniem beslist om het mandaat van Olivier Beguin als niet-uitvoerende bestuurder verbonden aan de promotoren Carl, Eric en John Mestdagh te verlengen voor een periode van vier jaar, eindigend na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026.

Ten slotte heeft de algemene vergadering van 28 juni 2022 unaniem besloten om Gérard Lavinay als onafhankelijk bestuurder te benoemen voor een termijn van twee jaar, d.w.z. tot de gewone algemene vergadering

die wordt bijeengeroepen om de rekeningen van het boekjaar eindigend op 31 december 2023 goed te keuren.

Ook het mandaat van Amand-Benoît d'Hondt liep af en werd op zijn verzoek niet verlengd

## 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 leidinggevenden door hen bijstand en advies te verlenen, met inachtneming van hun uitvoeringsbevoegdheden;
- dat hij de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevenden te allen tijde kan vragen verslag uit te brengen over het geheel of een deel van de activiteiten van de Onderneming;



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

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

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

— dat hij op elk ogenblik ter plaatse inzage kan nemen in de boekhouding, briefwisseling, notulen en in het algemeen van alle documenten en geschriften van de GVV; ter uitvoering van zijn opdracht kan hij van de bestuurders, kaderleden en medewerkers van de Vennootschap alle ophelderingen en inlichtingen vorderen en alle 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 Mestdagh<sup>3</sup> is Voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh SA en Afgevaardigd bestuurder van Equilis Europe SA. Carl Mestdagh gebruikt zijn managementvaardigheden voornamelijk voor de bedrijven die verbonden zijn aan de Mestdagh Group.

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

<sup>3</sup> Als natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.



**SERGE FAUTRÉ**  
Vicevoorzitter  
— AG Real Estate SA  
Avenue des Arts 58  
1000 Brussel

Serge Fautré maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO. Voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002 - april 2012). Voordoen bekleedde hij functies bij Proximus, 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 (Strategic Leadership) in 2009. Hij is erevoorzitter van de European Public Real Estate Association (EPRA) en van de Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) 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**  
Afgevaardigd 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 bevozen ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was onder andere Senior Vice President van Fortis Real Estate van 1996 tot 2002 en was daarna actief binnen de vennootschap Jones Lang Lasalle (JLL) 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



**LAURENCE DEKLERCK**  
Onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder  
— Avenue des Chênes 19/A,  
1180 Uccle

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**  
Onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder  
— Zwanenlaan 28  
2610 Wilrijk

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

- Aanvang van het mandaat: juni 2017
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0

**STÉPHANIE BONIFACE**

Onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder

— Avenue de Brigode 183  
59650 Villeneuve D'Ascq  
Frankrijk

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

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2024
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0

**ALEXANDRA LEUNEN**

Onafhankelijke niet-uitvoerend bestuurder

— Rue Van Hammée 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 marketinggegraderde 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 2023
- 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 2026
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 327

**JEAN-LOUIS WATRICE**

Onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder

— Avenue Fond du Diable 26  
1310 La Hulpe

Jean-Louis Watrice behaalde een diploma in Administratieve wetenschappen en een diploma in Buitenlandse handel aan de Ecole Supérieure de la Ville de Bruxelles Lucien Cooremans. Hij heeft zijn hele carrière doorgebracht in de bank- en verzekeringssector, met name bij Citibank Belgium (Banque Sud Belge), Axa (Ippa en Anhyp) en Aareal Bank AG als Algemeen directeur van de kantoren in Brussel (BeNeLux-markt) en Parijs (Franse markt) tot maart 2020. Jean-Louis Watrice is gespecialiseerd in het beheer van grensoverschrijdende vastgoedkredieten en de herstructurering en optimalisering van complexe vastgoeddossiers.

- Aanvang van het mandaat: juni 2021
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0

**AMAND-BENOÎT D'HONDT**

Niet-uitvoerend bestuurder

— AG Real Estate SA  
Avenue des Arts 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. 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. Van 2013 tot 2015 was hij COO & General Counsel van DTH Capital, actief in de herontwikkeling van kantoor- en residentieel vastgoed. Amand-Benoît D'Hondt behaalde zijn master in de rechten aan de UCL, een MBA aan de Vlerick Business School en een LL.M. aan Columbia University.

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

**GÉRARD LAVINAY**

Onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder

— Ch. de St-Zacharie 236  
13790 Peynier  
Frankrijk

Gérard Lavinay begon zijn carrière bij Euromarché in 1980. Hij bekleedde verschillende functies in deze in 1991 door de Carrefour-groep overgenomen hypermarktketen, eerst in de winkel, daarna in de logistiek. Vanaf 1998 bekleedde hij verschillende managementfuncties binnen de Carrefour-groep in verschillende Noord-Europese landen en op het hoofdkantoor waar hij verantwoordelijk was voor de supply chain, informatiesystemen en internationale inkoop. Na een laatste missie aan het hoofd van Carrefour Italië is hij momenteel voorzitter van Page Conseil.

- Aanvang van het mandaat: juni 2022
- Einde van het mandaat: juni 2024
- 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, Olivier Beguin 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 terzelfdertijd als hun bestuurdersmandaat.

Het auditcomité vergadert ten minste viermaal per jaar, bij elke kwartaalafsluiting en rapporteert aan de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vier 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 renteafdekkingsbeleid;
- 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 voorzeningen;
- risicorapportering en meer specifiek het cybersecurity-risico;
- *compliance*-programma's.

De opdrachten van het auditcomité worden nauwkeurig beschreven in het reglement van interne orde 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](http://www.ascencio.be)). Deze verordening is het afgelopen jaar aangepast om er ESG-bevoegdheden in op te nemen.

### 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 terzelfdertijd als hun bestuurdersmandaat.

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

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

Het benoemings- en remuneratiecomité verleent bijstand en rapporteert aan de raad van bestuur voor alles wat te maken heeft met de benoeming en remuneratie van de bestuurders, de Chief Executive Officer, de effectieve leidinggevenden 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:

- 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.

- 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.

- 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.

- 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:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid voor de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevenden en, desgevallend, van het management;

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

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

— het remuneratieverslag voorbereiden overeenkomstig artikel 3:6, §3, van het Wetboek van Vennoetschappen en Verenigingen om dit toe te voegen aan de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag.

— het remuneratieverslag toelichten op de jaarlijkse gewone algemene aandeelhoudersvergadering van de Vennoetschap.

— 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 leidinggevenden en, desgevallend, het management;

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

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

— zorgen dat deze beoordelingen regelmatig plaatsvinden, minstens om de drie jaar;

— procedures invoeren voor een vlotte evaluatie met passende vragenlijsten;

— de besluiten van deze evaluaties en verbetertrajecten voorleggen en voorstellen aan de raad van bestuur;

— de reglementen van interne orde herzien en aanpassingen, en desgevallend, de nodige aanbevelingen 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 versie van het remuneratiebeleid met ESG-criteria en -doelstellingen voorgesteld;

— aanbevelingen gedaan aan de raad van bestuur met betrekking tot de aanwerving en de bezoldiging van de nieuwe directeur Operations en ESG;

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

— het remuneratieverslag voorbereid.

Het reglement van interne orde van het benoemings- en remuneratiecomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het investeringscomité bestaat uit de Voorzitter van de raad van bestuur, Carl Mestdagh, drie niet-uitvoerende bestuurders (Patrick Tacq, Stéphanie Boniface et 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 Vennoetschap 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 benoemings- en remuneratiecomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

— de rangschikking van de portefeuille geanalyseerd;

— de aan Ascencio voorgestelde overzichtstabel van investeringsdossiers geanalyseerd;

— bepaalde investeringsdossiers grondig geanalyseerd.

Het reglement van interne orde van het investeringscomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://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 in juli 2021 bij Ascencio in dienst getreden.

Cédric Biquet begon zijn carrière in de bankaudit bij KPMG en werkte 14 jaar bij de GVV Befimmo, eerst als Deputy Financial Officer (6 jaar) en vervolgens als Chief Investment Officer (8 jaar). Ook was hij ruim drie jaar CFO bij de GVV Wereldhave Belgium.

Hij is afgestudeerd aan de IAG van de UCL, heeft een aanvullende master in financieel risicobeheer van de Facultés Universitaires Saint-Louis en heeft ook het Executive Program in Real Estate aan de Solvay Business School afgerond.

#### — Philippe Scheirlinckx<sup>4</sup>, Director Asset Management & Acquisitions

Philippe Scheirlinckx a rejoint Ascencio en 2017.

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 (Wilhelm & Co en de winkelcentra L'esplanade, Médi-

<sup>4</sup> Voor de SPRL Philippe Scheirlinckx.

acités) en ten slotte als commercieel directeur van een beheermaatschappij van winkelcentra (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 (ULB)).

#### — Jean-Luc Stavaux, Director Development<sup>5</sup>

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).

#### — Bernard Sergeant, Director Operations & ESG

Bernard vervoegde Ascencio in 2022 en vervangt Jean-Luc Stavaux in het directiecomité.

Bernard is een ingenieur van opleiding. Hij heeft een lange en succesvolle internationale ervaring in project- en klantenbeheer.

Bernard Sergeant begon zijn professionele carrière als projectmanager in een algemeen aannemingsbedrijf IBO (International Building Organisation). Bernard werkte vervolgens 2 jaar voor het ingenieursbureau COWI Consult als hoofd van Rationeel Energiegebruik, gedetacheerd bij de Europese Commissie. Vervolgens werkte Bernard meer dan 26 jaar bij Jones Lang Lasalle waar hij verantwoordelijk was voor verschillende afdelingen: Management, Project Management en Business Development. Zijn professionele carrière heeft hem een brede ervaring opgeleverd in alle facetten van de commerciële vastgoedwereld.

Hij studeerde Industriële Bouwkunde aan het KIH De Nayer (cum laude afgestudeerd in 1989).

#### — 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 Corporate Housekeeping. Deze functie liet haar toe een grondige ervaring op te doen in vennootschapsrecht en deugdelijk bestuur van ondernemingen.

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).

## 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, Michèle Delvaux 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.

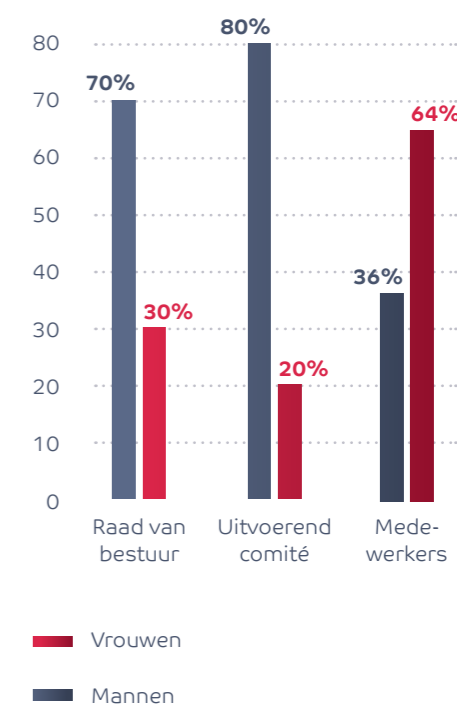
Dit vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling van de raad van bestuur in termen van vaardigheden, kennis en ervaring. De samenstelling van een raad van bestuur bestaande uit drie vrouwen en drie mannen voldoet in voldoende mate aan de wettelijke bepalingen inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 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 generevenwicht in het team (36%-64%);
- naleving van genderquota in de raad van bestuur;
- de vervanging van een bestuurder in het licht van de complementariteit van de competenties, ervaring, leeftijd en kennis binnen de bestuursorganen, zonder rekening te houden met het geslacht;
- het opzetten van opleidingen, "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 SRDII-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 31 januari 2022 heeft de gewone algemene vergadering van Ascencio SCA bij afzonderlijke stemming de wijzigingen in het remuneratiebeleid goedgekeurd, met inbegrip van de uitdrukkelijke goedkeuring van de afwijking van artikel 7:91, lid 2, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De aangepaste versie van het remuneratiebeleid is beschikbaar op de Ascencio website (www.ascencio.be). Dit remuneratiebeleid is van toepassing vanaf 1 oktober 2021.

### HET REMUNERATIEBELEID

Het remuneratiebeleid werd uitgewerkt door de raad van bestuur van Ascencio NV als statutair zaakvoerder van de GVV 'Ascencio CVA', op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité.

Het remuneratiebeleid van Ascencio SCA, haar zaakvoerder, haar bijkantoor en haar dochterondernemingen (hierna 'Ascencio') is opgesteld in overeenstemming met het 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 ('Code 2020').

Het beoogt de verschillende belanghebbenden bij het beheer van Ascencio zodanig te belonen dat zij worden aangetrokken, behouden en gemotiveerd, met behoud van de samenhang tussen de bezoldiging van het management en die van de medewerkers, een gezonde en doeltreffende risicobeheersing en het in de hand houden van de kosten van de verschillende bezoldigingen.

Om op de hoogte te blijven van de bezoldigingen op de markt neemt de Vennootschap deel aan benchmarks die door gespecialiseerde consultants worden georganiseerd. Zij raadpleegt deze specialisten ook af en toe, buiten elke benchmarkingoperatie om.

Dit remuneratiebeleid maakt integraal deel uit van het Ascencio SCA Corporate Governance Charter en is te vinden op de website van de Vennootschap.

Het remuneratiebeleid wordt goedgekeurd door de algemene vergadering. Het wordt bij elke belangrijke wijziging en in elk geval ten minste om de vier jaar ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd. In geval van een herziening van het remuneratiebeleid moeten in het remuneratiebeleid een beschrijving en toelichting van alle belangrijke wijzigingen worden opgenomen, alsmede een indicatie van de wijze waarop rekening is gehouden met de stemmen en standpunten van de aandeelhouders over het remuneratiebeleid sinds de laatste stemming over dit beleid door de algemene vergadering.

## REMUNERATIEBELEID VOOR DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER, ASCENCIO NV

### BESLUITVORMINGSPROCES

De statuten van Ascencio SCA beschrijven de wijze van bezoldiging 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 SCA.

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

## REMUNERATIEBELEID VOOR NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS VAN ASCENCIO NV

### BESLUITVORMINGSPROCES

De algemene vergadering van Ascencio NV bepaalt de bezoldiging 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 bezoldiging valt ten laste van Ascencio SCA. Deze wettelijk vastgelegde bevoegdheidsverdeling zorgt ervoor dat er op dit niveau geen (potentiële) belangenconflicten zijn.

### SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

Zijn bezoldiging 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 door de raad van bestuur opgerichte comités; zitpenningen (één vergoeding per werkdag) worden ook toegekend aan de bestuurders die door de raad van bestuur belast zijn met specifieke opdrachten, naast de terugbetaling van de gemaakte kosten (bv. bedrijfsbezoeken in het buitenland).

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

### BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE CONTRACTEN

De Vennootschap heeft geen contracten gesloten met de leden van de raad van bestuur. Niet-uitvoerende bestuurders zijn onafhankelijk en worden door de algemene vergadering van Ascencio NV benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar. Er is niet voorzien in specifieke wettelijke opzegtermijnen 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 opzeggingsvergoeding 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 SCA in de zin van artikel 14 § 3 van de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Hij werkt als zelfstandige, als natuurlijk persoon.

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

### BESLUITVORMINGSPROCES

Zijn bezoldiging als CEO wordt vastgesteld door de raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité en valt ten laste van Ascencio SCA. Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders en de meerderheid van zijn leden zijn onafhankelijke bestuurders. Dit garandeert dat potentiële belangenconflicten bij de vaststelling, evaluatie en uitvoering van het bezoldigingsbeleid van de CEO adequaat worden aangepakt.

Voorts is de CEO niet aanwezig wanneer het benoemings- en remuneratiecomité over zijn bezoldiging beslist. Ten slotte zijn ook de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten van toepassing.

### SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

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

**De vaste bezoldiging** wordt bepaald na een vergelijking met vaste bezoldigingen die in de markt gekend zijn voor vergelijkbare functies in een onderneming met eenzelfde omvang. Deze bezoldiging hangt niet af van enig resultaat en wordt niet geïndexeerd.

**De variabele bezoldiging** belooft een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaat, professionaliteit en motivatie. Deze variabele bezoldiging mag alleen worden toegekend op voorwaarde dat (a) het resultaatafhankelijke deel van de variabele bezoldiging alleen betrekking heeft op het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van wijzigingen in de reële waarde van activa en afdekkingsinstrumenten, en (b) geen bezoldiging wordt toegekend op basis van een specifieke operatie of transactie van de Vennootschap.

In toepassing van bovenstaande beginselen en op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité de variabele bezoldiging bestaat uit twee delen:

#### — Variabele bezoldiging op korte termijn van de CEO

##### *Doelstelling variabele bezoldiging op korte termijn*

Het streefbedrag van de variabele bezoldiging op korte termijn van de CEO (d.w.z. het bedrag dat gekoppeld is aan de verwezenlijking van 100% van de doelstellingen) bedraagt maximaal 25% van de totale jaarlijkse bezoldiging. De doelstellingen hebben betrekking op een referentieperiode van één jaar (1 oktober tot en met 30 september).

##### *Criteria voor de evaluatie van de variabele bezoldiging op korte termijn*

De criteria voor de beoordeling van de prestaties van de CEO en hun weging voor de variabele bezoldiging op korte termijn zijn werden als volgt vastgesteld, verdeeld in twee delen:

- **1<sup>e</sup> luik**, goed voor 80% van de doelstelling van de variabele bezoldiging op korte termijn: **criteria in verband met de prestaties van de Onderneming** (deze doelstellingen gelden voor alle leden van het directiecomité).

Criteria	Evaluatiemethode
<b>Bedrijfs criterium</b> Courant nettoresultaat per aandeel (EPRA Earnings) en implementatie van de strategie	Financiële criteria die moeten worden vergeleken met de markt
<b>Vastgoedcriterium</b> Vastgoedprestaties van de portefeuille	Dit criterium omvat de volgende financiële en kwantitatieve criteria: bezettingsgraad, waarde van de portefeuille op vergelijkbare basis, huurinkomsten op vergelijkbare basis en groei van de portefeuille
<b>Financieel criterium</b> Financieringskosten, diversificatie van financieringsbronnen en afdekkingsinstrumenten	Financiële en kwantitatieve criteria die moeten worden vergeleken met de markt
<b>Criterium in verband met het beheer van de menselijke hulpbronnen</b> Uitvoering van ontwikkelingsplannen en een beheer dat gericht is op het aantrekken en ontwikkelen van talenten	Kwalitatieve en kwantitatieve criteria
<b>Criterium in verband met communicatie en marketing van de Onderneming</b> Ontwikkeling van de huisstijl en communicatie naar alle stakeholders	Kwalitatieve en kwantitatieve criteria

- **2<sup>e</sup> luik**, goed voor 20% van de doelstelling van de variabele bezoldiging op korte termijn: **deze aanvullende individuele doelstellingen** in verband met de bovengenoemde doelstellingen in overeenstemming met de specifieke verantwoordelijkheden van de CEO worden jaarlijks vastgesteld op voorstel van de NRC. Deze worden elk jaar gedetailleerd beschreven in het remuneratieverslag.

#### — Variabele bezoldiging op middellange termijn

##### *Doelstelling voor de variabele bezoldiging op middellange termijn*

Het streefbedrag van de variabele jaarlijkse bezoldiging op middellange termijn (d.w.z. het bedrag dat gekoppeld is aan de 100% verwezenlijking van de doelstellingen) vertegenwoordigt maximaal 7% van de totale jaarlijkse bezoldiging van de CEO. De doelstellingen hebben betrekking op een referentieperiode van één jaar (1 oktober tot en met 30 september), maar de betaling wordt uitgesteld (zie hieronder).

##### *Criteria voor de evaluatie van de variabele bezoldiging op middellange termijn*

De criteria voor de beoordeling van de prestaties van de CEO met betrekking tot de variabele middellange-termijnbezoldiging zijn als volgt vastgesteld en gelden voor alle leden van het directiecomité.

Criteria	Evaluatiemethode
<b>Uitvoering van de ESG-strategie</b>	Kwalitatieve, financiële en kwantitatieve criteria die aan de markt moeten worden getoetst
<b>Digitalisering van de Onderneming</b>	Kwalitatieve en kwantitatieve criteria
<b>Personeelsbeheer - Ontwikkeling op lange termijn, inclusief opvolgingsplanning</b>	Kwalitatieve en kwantitatieve criteria

**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 beveiligde internetverbinding beschikt de CEO over geen andere voordelen in natura.



## MANDATEN IN DOCHTERONDERNEMINGEN EN IN HET BIJKANTOOR

De CEO kan optreden als uitvoerend of niet-uitvoerend bestuurder, vaste vertegenwoordiger en/of adviseur van de dochterondernemingen en bijkantoren van Ascencio SCA. Eventuele bezoldigingen voor deze mandaten zijn opgenomen in het remuneratieverslag. Tenzij anders overeengekomen tussen de partijen, zal de beëindiging van de overeenkomst van de CEO met Ascencio CVA resulteren in de beëindiging van de mandaten van de CEO met de dochterondernemingen van Ascencio SCA en haar bijkantoor.

## VERTREKVERGOEDING

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

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET CONTRACT

De rechten en verplichtingen in verband met de positie van de CEO zijn geformaliseerd in een managementovereenkomst van onbepaalde duur die de belangrijkste bepalingen bevat betreffende de uitoefening van zijn mandaat, de vertrouwelijkheid van de informatie waartoe hij toegang heeft, een niet-concurrentiebeding en een niet-wervingsbeding, enz.

## OVERIGE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

### BESLUITVORMINGSPROCES

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 vastgelegd op basis van informatie over de niveaus van bezoldigingen voor vergelijkbare functies en profielen in vergelijkbare ondernemingen uit de financiële en vastgoedsector. Deze informatie wordt verzameld door de CNR.

**De vaste bezoldiging** wordt maandelijks achteraf uitbetaald en wordt in januari geïndexeerd.

De variabele bezoldiging beloont een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaat, professionaliteit en motivatie.

In toepassing van bovengenoemde beginselen en op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité bestaat de variabele bezoldiging uit twee delen:

#### — Variabele bezoldiging op korte termijn van de andere leden van het Uitvoerend Comité

*Doelstelling variabele bezoldiging op korte termijn*

Het streefbedrag van de variabele bezoldiging op korte termijn voor de andere leden van het directiecomité (d.w.z. het bedrag dat gekoppeld is aan de verwezenlijking van 100% van de doelstellingen) bedraagt maximaal 15% van de totale jaarlijkse bezoldiging van alle andere leden van het directiecomité. De doelstellingen hebben betrekking op een referentieperiode van één jaar (1 oktober tot en met 30 september).

*Criteria voor de evaluatie van de variabele bezoldiging op korte termijn*

De criteria voor de beoordeling van de prestaties van de andere leden van het directiecomité en hun weging met betrekking tot de variabele bezoldiging op korte termijn werden als volgt vastgesteld, in twee delen verdeeld:

— **1° luik**, goed voor 25% van de doelstelling van de variabele bezoldiging op korte termijn: criteria in verband met de prestaties van de Onderneming (deze doelstellingen gelden voor alle directiecomité). Zij zijn identiek aan die welke hierboven voor de CEO zijn vermeld.

— **2° luik**, dat 75% van de doelstelling voor de variabele bezoldiging op korte termijn vertegenwoordigt. Dit zijn aanvullende individuele doelstellingen die verband houden met bovengenoemde doelstellingen. Deze zijn een combinatie van kerndoelstellingen in verband met hun operationele verantwoordelijkheden en specifieke, prioritaire doelstellingen. Ze zijn financieel en/of kwalitatief. De financiële doelstellingen omvatten doorgaans bezetting, groei, winst per aandeel, operationele marge en speciale projecten.

De niet-financiële criteria kunnen van jaar tot jaar variëren, afhankelijk van de prioriteiten, en hebben doorgaans betrekking op gebieden die kunnen worden gecategoriseerd als efficiëntie, leiderschap en initiatiefprojecten. Deze doelstellingen worden elk jaar gedetailleerd uiteengezet in het remuneratieverslag.

#### — Variabele bezoldiging op middellange termijn van de andere leden van het Uitvoerend Comité

*Doelstelling voor de variabele bezoldiging op middellange termijn*

Het streefbedrag van de variabele bezoldiging op middellange termijn (d.w.z. het bedrag dat gekoppeld is aan de verwezenlijking van 100% van de doelstellingen) bedraagt maximaal 7% van de totale jaarlijkse bezoldiging van alle andere directiecomité. De doelstellingen hebben betrekking op een referentieperiode van één jaar (1 oktober tot en met 30 september), maar de betaling wordt uitgesteld (zie hieronder).

*Criteria voor de evaluatie van de variabele bezoldiging op middellange termijn*

De criteria voor de beoordeling van de prestaties van de andere leden van het directiecomité met betrekking tot de variabele bezoldiging op middellange termijn zijn dezelfde als die welke hierboven voor de CEO zijn opgesomd.

**Diverse uitgaven en voordelen van allerlei aard:** de andere leden van het directiecomité die op basis van een arbeidsovereenkomst werken, krijgen de beschikking over een bedrijfswagen en de gebruikelijke accessoires die daarbij horen. Zij beschikken tevens over een gsm, een laptop en een forfaitair bedrag voor representatiekosten. Zij genieten een hospitalisatieverzekering en een groepsverzekering.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE CONTRACTEN MET DE ANDERE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De overige leden van het directiecomité oefenen hun functie uit in het kader van een managementovereenkomst of van een arbeidsovereenkomst. Deze contracten worden voor onbepaalde tijd gesloten.

De arbeidsovereenkomsten van onbepaalde duur met de andere leden van het directiecomité bevatten geen specifieke opzeggingsbepalingen. De wettelijke opzegtermijnen zijn van toepassing.

### De managementovereenkomsten voorzien in de volgende opzeggingsmogelijkheden:

- eenzijdig, met een opzegtermijn van 4 tot 12 maanden, afhankelijk van de functie;
- zonder opzegtermijn of schadebezoldiging in geval van beëindiging wegens ernstige tekortkoming.

## ANDERE REGELS IN VERBAND MET DE VARIABELE BEZOLDIGING VAN DE CEO EN DE ANDERE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

### METHODES OM TE BEPALEN OF AAN DE VERSCHILLENDE PRESTATIECRITERIA IS VOLDAAN

De evaluatie van de prestatiecriteria wordt besproken en geanalyseerd tijdens een zitting van het benoemings- en remuneratiecomité. Variabele bezoldiging kan alleen worden toegekend als de prestatiedoelstellingen over de betrokken referentieperiode zijn gehaald.

Aan het eind van het boekjaar wordt aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens, die in het auditcomité worden geanalyseerd, nagegaan in hoeverre aan de financiële criteria is voldaan.

De beoordeling van de niet-financiële criteria gebeurt door het benoemings- en remuneratiecomité op basis van een gemotiveerd voorstel van de Voorzitter van de raad van bestuur (voor de prestaties van de CEO's), en op basis van een gemotiveerd voorstel van de CEO in overleg met de Voorzitter van de raad van bestuur (voor de prestaties van de andere leden van het directiecomité).

Vervolgens legt het benoemings- en remuneratiecomité zijn advies en voorstel voor variabele bezoldiging ter beslissing voor aan de raad van bestuur.

### BOVENGRENS WAARAAN DE VARIABELE BEZOLDIGING IS ONDERWORPEN

Zowel de variabele bezoldiging op korte als op middellange termijn kan maximaal 120% van het voorgestelde streefbedrag (d.w.z. het bedrag dat gekoppeld is aan de verwezenlijking van 100% van de doelstellingen) bedragen. Deze regel geldt voor alle leden van het directiecomité.

## BETALING VAN VARIABELE BEZOLDIGING

Artikel 7:91, lid 2, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen voorziet in een specifieke regeling voor de uitgestelde betaling van variabele bezoldigingen. Tenzij in de statuten anders is bepaald of door de algemene vergadering uitdrukkelijk is goedgekeurd, moet ten minste een kwart van de variabele bezoldiging gebaseerd zijn op vooraf vastgestelde en objectief meetbare prestatiecriteria over een periode van ten minste twee jaar, en ten minste een kwart op vooraf vastgestelde en objectief meetbare criteria over een periode van ten minste drie jaar.

Ascencio wijkt af van deze regel voor alle leden van het directiecomité en heeft verzocht om een uitdrukkelijk akkoord in die zin op haar algemene vergadering van 31 januari 2022.

Ascencio kiest voor een systeem waarin:

(i) de variabele bezoldiging op korte termijn wordt betaald in de maand december na de erkenning van de realisatie van de kortetermijndoelstellingen (rekeningen afgesloten op 30 september); en

(ii) de betaling van de variabele bezoldiging op middellange termijn is gespreid in de tijd, namelijk:

— 50% van deze bezoldiging wordt betaald in december van het jaar dat volgt op het jaar waarvoor de bezoldiging is toegekend;

— 50% van deze bezoldiging wordt betaald in december van het tweede jaar volgend op het jaar waarvoor de bezoldiging is toegekend.

Op die manier wordt uitgestelde betaling volledig afgestemd op de bedrijfsstrategie en worden operationele inspanningen die op korte termijn moeten worden geleverd, onmiddellijk beloond.

De visie van de leden van het directiecomité wordt ook op lange termijn gehandhaafd en blijft gemotiveerd door een uitgestelde betaling van de bezoldiging, op voorwaarde dat de overeenkomstige prestatiedoelstellingen worden gehaald.

Indien het contract door een van beide partijen wordt opgezegd, blijven de leden van het directiecomité recht hebben op de reeds verdiende maar nog niet uitbetaalde bezoldiging (korte en middellange termijn).

## 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 van de vaste en variabele bezoldigingen van de medewerkers van Ascencio.

De raad van bestuur heeft aan de CEO en aan de leden van het directiecomité het onderzoek en de beslissingsbevoegdheid gedelegeerd inzake de individuele vaste en variabele 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 prestatiedoelstellingen (Bonusplan CAO 90). De EPRA Earnings en de bezettingsgraad bepalen derhalve in welke mate de gezamenlijke variabele bezoldiging wordt toegekend.

## BIJDRAGE VAN HET REMUNERATIEBELEID TOT DE ONDERNEMINGSSTRATEGIE, LANGETERMIJNBELANGEN EN DUURZAME WAARDECREATIE BINNEN DE ONDERNEMING

Ascencio's remuneratiebeleid voor haar bestuurders streeft ernaar profielen aan te trekken die de raad van bestuur in staat stellen, door de combinatie van hun ervaring, kennis en vaardigheden, haar rol te vervullen in het streven naar duurzame waardecreatie door het bepalen van Ascencio's strategie, het verstrekken van effectief, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en het voortdurend opvolgen van de prestaties van de Onderneming.

Ascencio's remuneratiebeleid voor de CEO, leden van het directiecomité en andere Ascencio medewerkers is gericht op het aantrekken, belonen en behouden van profielen die bijdragen aan de verwezenlijking van Ascencio's duurzame bedrijfsstrategie, in het bijzonder door het vaststellen van kwalitatieve en kwantitatieve prestatiecriteria, afgestemd op Ascencio's langetermijndoelstellingen en haar groeiplan.

## COMPLY OR EXPLAIN

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

**EXPLAIN** - Ascencio wijkt van dit principe en vergoedt haar niet-uitvoerende bestuurders niet in aandelen. Rekening houdend met de huidige bedragen van hun bezoldigingen en met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders is Ascencio van oordeel dat de (gedeeltelijke) toekenning van een bezoldiging 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 stakeholders. Deze principes zijn met name opgenomen in het Corporate Governance Charter en in het reglement van interne orde van de raad van bestuur, die door elke bestuurder worden onderschreven.

## MINIMUM AANTAL AANDELEN DAT DE LEIDING-GEVENDEN MOETEN AANHOUDEN

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

**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 dividend 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 lonen en salarissen in te houden, en specificeert de omstandigheden waarin dit aangewezen zou zijn, voor zover wettelijk afdwingbaar.

**COMPLY** - De leden van het directiecomité hebben zich gehouden aan het beleid van de Vennootschap inzake de aanpassing van de variabele bezoldiging en stemmen ermee in dat de Vennootschap de variabele lonen en salarissen geheel of gedeeltelijk kan intrekken of verminderen in geval van een ernstige inbreuk op het integriteitsbeleid van de Vennootschap of op de Dealing Code of in geval van frauduleuze verzwijging of grove fout.

## PROCEDURE VOOR AFWIJKING VAN HET REMUNERATIEBELEID

In uitzonderlijke omstandigheden, die geval per geval moeten worden beoordeeld, en enkel indien nodig 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 remuneratie van de CEO en de directiecomité:

- vaststelling en aanpassing van de hoogte van de vaste en/of variabele bezoldiging;
- het vaststellen of aanpassen van prestatieobjectieven.



## REMUNERATIEVERSLAG VOOR HET BOEKJAAR 2021-2022

Het remuneratieverslag geeft een overzicht van de bezoldigingen, met inbegrip van alle toegekende voordelen of verschuldigd in het boekjaar 2021-2022 aan de statutaire zaakvoerder, de bestuurders, de CEO en de andere leden van het directiecomité.

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

### VERGOEDING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER: ASCENCIO NV

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de bezoldiging van de zaakvoerder 1.042.000 EUR.

### VERGOEDING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De bezoldiging van de bestuurders bestaat uit:

- een vast jaarlijks bedrag;
- het presentiegeld.

De basisbezoldiging 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 bezoldiging van de bestuurders heeft geen rechtstreekse of onrechtstreekse band met de door de Vennootschap uitgevoerde verrichtingen. Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden bezoldigingen zoals bonussen en langetermijnincentives, noch voordelen in natura of pensioenvoorzieningen.

De bezoldiging van de bestuurders wordt betaald in de loop van juni 2023 na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder en is als volgt samengesteld:

		Vaste jaarlijkse vergoeding (in EUR)	Presentiegeld (in EUR)					Totaal (in EUR)	
			Raad van Bestuur	Audit-comité	Investerings-comité	Benoemings- en remuneratie-comité	Comité van onafhankelijke bestuurders		Werk-groep
<b>Mestdagh Carl</b>	Voorzitter van de raad van bestuur	15.000	12.000	-	-	6.000	-	-	<b>33.000</b>
<b>Fautré Serge</b>	Ondervoorzitter van de raad van bestuur	6.000	10.500	-	-	-	-	-	<b>16.500</b>
<b>Deklerck Laurence</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	13.500	6.000	-	6.000	-	-	<b>31.500</b>
<b>Tacq Patrick</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	10.500	-	7.500	4.500	-	-	<b>28.500</b>
<b>Beguín Olivier</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	10.500	1.500	6.000	-	-	-	<b>24.000</b>
<b>Boniface Stéphane</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	13.500	-	9.000	-	-	-	<b>28.500</b>
<b>Leunen Alexandra</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	13.500	-	-	-	-	-	<b>19.500</b>
<b>D'Hondt Amand-Benoit<sup>1</sup></b>	Niet-uitvoerend bestuurder	4.500	6.000	4.500	4.500	-	-	-	<b>19.500</b>
<b>Watrice Jean-Louis</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	13.500	6.000	-	-	-	-	<b>25.500</b>
<b>Lavinay Gérard<sup>2</sup></b>	Niet-uitvoerend bestuurder	1.500	1.500	-	-	-	-	-	<b>3.000</b>
<b>Totaal bestuurders (in EUR)</b>		<b>63.000</b>	<b>105.000</b>	<b>18.000</b>	<b>27.000</b>	<b>16.500</b>	-	-	<b>229.500</b>

<sup>1</sup> Einde van het mandaat op 10/06/2022.

<sup>2</sup> Begin van het mandaat 28/06/2022.

## VERGOEDING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

(in EUR)	Vergoeding <sup>1</sup>	Variabele vergoeding <sup>2</sup>	Groeps-verzekering	Voordelen in natura	Totale vergoeding
<b>CEO</b>					
Vincent H. Querton	211.500€	80.000€	N.v.t.	7.000€	298.500€
sprl AN&MO	111.250€	50.000€	N.v.t.	N.v.t.	161.250€
<b>Totaal CEO</b>	<b>322.750€</b>	<b>130.000€</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>7.000€</b>	<b>459.750€</b>
<b>Overige leden van het directiecomité</b>	<b>697.862€</b>	<b>215.116€</b>	<b>17.039€</b>	<b>9.334€</b>	<b>939.350€</b>
<b>Totaal leden van het directiecomité</b>	<b>1.020.612€</b>	<b>345.116€</b>	<b>17.039€</b>	<b>16.334€</b>	<b>1.399.100€</b>
					<b>Verhouding variabele / totale vergoeding<sup>3</sup></b>
<b>CEO</b>					<b>23,28%</b>
<b>Overige leden van het directiecomité</b>					<b>22,90%</b>

### DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER (HIERNA DE 'CEO')

#### Boekjaar 2021/2022

Basisdoelstellingen van de functie zoals uiteengezet in het remuneratiebeleid (60%)

Specifieke en bijzondere doelstellingen voor het boekjaar 2021/2022 (40%)

#### Vorbereiding van Ascencio's eerste investeringen op de Poolse markt

- Macro-economische analyse Polen
- Analyse van de Poolse detailhandelsmarkt
- Evalueren en modelleren van fiscale fricties in Polen
- Modelleren (DCF) van een investering in een retailpark in Polen

#### De diversificatie van de financieringsbronnen van Ascencio waarborgen

- Onze financieringsbronnen op de Franse bankenmarkt vergroten
- Opzetten van nieuwe financiële producten (obligaties,...)

#### De Socimi-status van Ascencio in Spanje vervroegen en afronden (indien technisch mogelijk)

#### Opvolgingsplannen Ascencio 2025 voorbereiden Piramide voorbereiden

CEO - Middellangetermijndoelstellingen zoals uiteengezet in het remuneratiebeleid

Specifieke doelstellingen An&Mo

#### Ascencio's post-pandemische aanwezigheid op de Franse markt versterken

#### Ascencio's media-aanwezigheid in Frankrijk ontwikkelen

#### Toenadering tot de grote spelers in de voedingssector ter voorbereiding van mogelijke overnames

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 SCA in de zin van artikel 14 § 3 van de wet betreffende de gereglementeerde vastgoedvenootschappen.

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

Voor het afgelopen boekjaar werd de variabele bezoldiging van de CEO vastgesteld met inachtneming van gemeenschappelijke en individuele criteria voor het directiecomité. De raad van bestuur heeft op 23 november 2022 na een grondige analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde objectieven 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 bezoldiging wordt vastgelegd op basis van informatie over de niveaus van bezoldigingen 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 jaarlijkse indexevolutie.

De variabele bezoldiging van de overige leden van het directiecomité voor het voorbije boekjaar werd beslist op basis van de recurrente criteria die aan hun functie gelinkt zijn. Ieder van hen kreeg bovendien bijkomende individuele objectieven opgelegd, die beantwoorden aan hun operationele verantwoordelijkheden. De raad van bestuur heeft op 23 november 2022 na een grondige

analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde objectieven 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%)	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
	t.o.v. 2016/2017	t.o.v. 2017/2018	t.o.v. 2018/2019	t.o.v. 2019/2020	t.o.v. 2020/2021
<b>Vergoeding van de Zaakvoerder</b>	5%	3%	4%	1%	7%
<b>Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders<sup>1</sup></b>					
<b>SPRL CAI (Eind 09/06/2017) - Carl Mestdagh (Benoeming op 09/06/2017)</b>	37%	-19%	29%	5%	-4%
<b>Serge Fautré (Benoeming op 08/06/2012)</b>	35%	0%	0%	22%	0%
<b>Laurence Deklerck (Benoeming op 25/01/2015)</b>	35%	-22%	24%	19%	-16%
<b>Patrick Tacq (Benoeming op 09/06/2017)</b>	N.v.t.	-30%	13%	50%	-30%
<b>Olivier Beguin (Benoeming op 28/03/2018)</b>	N.v.t.	N.v.t.	27%	29%	-11%
<b>Stéphanie Boniface (Benoeming 28/03/2018)</b>	N.v.t.	N.v.t.	7%	25%	-5%
<b>Alexandra Leunen (Benoemd op 28/03/2018)</b>	N.v.t.	N.v.t.	33%	0%	8%
<b>Amand-Benoît D'Hondt (einde mandaat 10/06/2022)</b>	N.v.t.	N.v.t.	94%	15%	-43%
<b>Watrice Jean-Louis (benoeming 11/06/2021)</b>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	292%
<b>Lavinay Gérard (begin mandaat 28/06/2022)</b>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Vergoeding van de CEO<sup>2</sup></b>	N.v.t.	2%	6%	-5%	-10%
<b>Gemiddelde totale vergoeding van de overige leden van het directiecomité</b>	N.v.t.	4%	12%	1%	6%
<b>Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten<sup>3</sup></b>	24%	21%	30%	8,72%	8%
<b>Prestaties van de Venootschap</b>					
<b>Reële waarde van de vastgoedportefeuille</b>	1%	1%	11%	3%	4%
<b>EPRA Earnings per aandeel<sup>4</sup></b>	2%	7%	3%	4%	11%
<b>Brutodividend per aandeel</b>	3%	3%	4%	1%	7%

<sup>1</sup> Vanaf de datum van hun benoeming.

<sup>2</sup> Vincent Querton & Sprl AN&MO vanaf 17 oktober 2017.

<sup>3</sup> De vergoeding omvat: Salaris, ATN-telefoonabonnement, gsm, internetverbinding, laptop, dubbel vakantiegeld, eindejaarspremie, bonus, bedrijfswagen, CAO90, tussenkomst via maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering, vervoervergoeding, forfaitaire kosten, groepsverzekering.

<sup>4</sup> Courant nettoresultaat tot en met 30/09/2016 - RA Earnings vanaf 01/10/2016.

## BELANGENCONFLICTENREGELING

### BEGINSELEN

#### Inzake het voorkomen van belangenconflicten is Ascencio tezelfdertijd onderworpen aan

- door de relevante wettelijke bepalingen die gemeenschappelijk zijn voor beursgenoteerde ondernemingen, zoals uiteengezet in de artikels 7:96 en 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- door een specifieke regeling als bedoeld in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV, die met name het volgende bepaalt de verplichting om de FSMA vooraf in kennis te stellen van bepaalde voorgenomen transacties met de personen die onder deze bepaling vallen, deze transacties onder normale marktvoorwaarden uit te voeren en deze transacties openbaar te 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 vermeld in het beheerverslag.

##### II. ARTIKEL 7:97 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

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

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

De bekendmaking 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 bedrijfsrevisor.

##### 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<sup>5</sup> aanhoudt, de overige aandeelhouders uit de perimeter<sup>6</sup> van de GVV, de bestuurders, zaakvoerders en leden van het directiecomité van de GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de geplande verrichting voor haar van belang is, alsook dat die verrichting binnen haar strategie valt en tegen normale marktvoorwaarden plaatsvindt. Indien deze verrichting een onroerend goed betreft, moet een onafhankelijke vastgoeddeskundige de reële waarde beoordelen die de prijs bepaalt waartegen dit actief kan worden verkocht of de maximumprijs waartegen het kan worden aangeschaft. De GVV moet dit openbaar maken op het moment dat de verrichting wordt afgesloten en van commentaar voorzien in het financieel jaarverslag.

##### IV. VERPLICHTE VERMELDINGEN KRACHTENS ARTIKELS 7:96 EN 7:97 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

#### — Toepassing van de procedure bedoeld in artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van donderdag 24 november 2021 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 2020/2021.

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 2020/2021 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 van Ascencio.”*

#### — Toepassing van de procedure bedoeld in artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van donderdag 9 december 2021 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.

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

*“Na bespreking besluit de raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, een wijziging van het remuneratiebeleid met betrekking tot de volgende punten ter stemming voor te leggen aan de Gewone algemene vergadering van 31 januari 2022:*

#### **1. Invoering van een variabele bonus op middellange (lange) termijn voor alle leden van het directiecomité vanaf 1 oktober 2021**

##### **a. Beoordelingscriteria**

- Uitvoering van de ESG-strategie
- Digitalisering van de Onderneming
- Personeelsbeheer - Ontwikkeling op lange termijn, inclusief opvolgingsplanning

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

b. Deze criteria worden **jaarlijks individueel geëvalueerd** op basis van de persoonlijke en bestuurlijke betrokkenheid van de leden van het Uitvoerend Comité. Naarmate de projecten zich ontwikkelen, zullen specifieke doelstellingen worden vastgesteld.

### c. Referentieperiode & betaling

Deze bonus wordt vastgesteld, meegedeeld en verworven aan het einde van de referentieperiode (1 oktober tot en met 30 september):

— december 2022 en zo verder

Deze bonus zal in het volgende jaar voor 50% en in het tweede jaar voor 50% worden uitbetaald:

— december 2023 en zo verder

— december 2024 en zo verder

### 2. Invoering van een doelbonus als% van de totale jaarlijkse bezoldiging (bonus verworven indien 100% van de doelstellingen wordt gehaald) en een bovengrens (120%)

### 3. Invoering van een afwijking van artikel 7:91 van het WVV

Volgens artikel 7:91 van de WVV moet, indien de variabele bezoldiging (korte en middellange termijn) meer bedraagt dan 25% van de jaarlijkse bezoldiging (vast en variabel), de betaling van de variabele bezoldiging over drie jaar worden gespreid (50% in N+1, 25% in N+2, 25% in N+3). Voorgesteld wordt om van dit beginsel af te wijken, zoals hierboven in punt 1.c is uiteengezet.”

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

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

## BEPALINGEN IN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

### I. BELEID VAN ASCENCIO SCA 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 SCA 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 SCA 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 SCA, de betrokken bestuurder ingelicht wordt over de voorwaarden waartegen Ascencio SCA 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 S.A. worden benoemd op basis van hun competentie en hun ervaring op vlak van vastgoed; het is derhalve mogelijk dat zij mandaten of functies uitoefenen in andere vastgoedondernemingen of in vennootschappen die een deelneming hebben in andere vastgoedondernemingen.

Het kan dus voorvallen dat een verrichting die wordt voorgelegd aan de raad van bestuur (zoals de verwerking van een onroerend goed bij een biedproces) ook een andere onderneming interesseert waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In het geval waarin er een zeker conflict tussen deze functies ontstaat, heeft Ascencio SCA beslist een procedure toe te passen die veel gelijkenissen vertoont met de bepalingen van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen inzake belangenconflicten.

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

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

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

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

Desgevallend komt deze procedure bovenop de bepalingen van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen wanneer dit van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de betrokken bestuurder een tegengesteld belang heeft aan dat van Ascencio SCA). 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 de interne controle: een *compliance officer*, een *risk manager* en een onafhankelijke externe auditor.

### COMPLIANCE OFFICER

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

Stéphanie Vanden Broecke werd aangesteld als *compliance officer*.

#### INTEGRITEITSBELEID

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

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

#### ETHISCH ONDERNEMEN

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

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

#### POLITIEKE ACTIVITEITEN

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

#### BELANGENCONFLICTEN

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

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

#### PREVENTIE VAN HANDEL MET VOORKENNIS

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

## REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

In toepassing van de Europese Verordening<sup>7</sup> (hierna de “Verordening”) en van de Wet<sup>8</sup> (hierna de “Wet”) inzake marktmisbruik, heeft de Vennootschap in haar hoedanigheid van emittent een beleid uitgestippeld ter voorkoming van het gebruik van voorkennis met betrekking tot haar financiële instrumenten.

### Deze regels gelden voor:

- de leden van het bestuursorgaan van de statutaire zaakvoerder van Ascencio;
- hooggeplaatste verantwoordelijken die, zonder lid te zijn van het hierboven vermelde orgaan, regelmatig toegang hebben tot bevoorrechte informatie die rechtstreeks of onrechtstreeks verband hebben met de Vennootschap en die beslissingen kunnen nemen met betrekking tot de toekomstige evolutie en de ondernemingsstrategie van de Vennootschap; hierna de ‘leidinggevendenden’
- personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde 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](http://www.ascencio.be) gedurende minstens 5 jaar alle bevoorrechte informatie die zij verplicht moet openbaar maken.

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

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

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

## PERSONEN MET TOEGANG TOT VOORKENNIS

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

- van deze voorkennis gebruik te maken voor de aan- of verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, van financiële instrumenten, zij het voor eigen rekening of voor derden;

— van deze voorkennis gebruik te maken om een beursorder te annuleren of te wijzigen die geplaatst werd vooraleer deze persoon in het bezit was van deze voorkennis;

— andere personen, op basis van deze voorkennis, aan te raden om financiële instrumenten aan te kopen of te verkopen, of deze persoon aan te zetten tot de aan- of verkoop van dergelijke instrumenten;

— 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

Leidinggevendenden en personen die met hen een nauwe band hebben zijn verplicht om aan de *compliance officer* en aan de FSMA elke verrichting<sup>9</sup> 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](http://www.fsma.be)).

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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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 aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een geregelende 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 geregelende markt.

<sup>9</sup> 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 leidinggevend evenmin toegestaan om verichtingen uit te voeren met financiële instrumenten, noch voor eigen rekening, nog voor derden, zij het rechtstreeks of onrechtstreeks, gedurende de gesloten periode, met name:**

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

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

Het is leidinggevend evenmin toegestaan om verichtingen 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 competenties en verantwoordelijkheden van elkeen binnen de organisatie. Desgevallend laat de *risk manager* zich bijstaan door een externe consultant.

## De toegepaste methode bestaat uit:

— een kritische evaluatie van de risico-omgeving door middel van gesprekken met het management van Ascencio. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- de algemene omgeving van de Vennootschap ('de markt');
- haar kernopdrachten ('Operaties');
- het beheer van de financiële middelen;
- de evolutie van de regelgeving die van toepassing is op de Vennootschap en haar activiteiten.

— een evaluatie van het mogelijke impact van elk risico volgens 4 criteria (financieel, operationeel, juridisch en reputatie), volgens een schaal met 4 niveaus, door het management van Ascencio bijgestaan door sleutelfiguren binnen de organisatie;

— een evaluatie van de risico-appetijt door de raad van bestuur;

— een evaluatie van de risicobeheersing (de effectiviteit van de controleprocedures, het bestaan van een schadehistoriek).

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

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

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

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

## ONAFHANKELIJKE INTERNE AUDIT

BDO kreeg het afgelopen jaar de opdracht voor een interne auditopdracht.

Michèle Delvaux, 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.

**In het afgelopen jaar waren de werkzaamheden van de interne auditor gericht op:**

- het budgetproces;
- het beheerproces van de afsluiting;
- het kasbeheerproces;
- het proces van het beheer van bankrechten.

Dit verslag werd voorgelegd aan het auditcomité dat het heeft doorgespeeld 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 emittenten 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 mechanisme voor de controle van enig 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 kapitaal van Ascencio SCA bedraagt 39.575.910 EUR en wordt per 30 september 2022 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. Overeenkomsten tussen aandeelhouders waarvan de emittent 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 op de benoeming en de vervanging van leden van het bestuursorgaan en voor de statutenwijziging van de emittent;

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

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

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

9. Op 17 oktober 2019 heeft de Buitengewone algemene vergadering van Ascencio SCA 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 SCA 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 van haar goedkeuring in het Belgisch Staatsblad van 25 november 2019. 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 aandeelhoudersvergadering.

11. Tussen de emittent en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in bezoldigingen 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 SCA, 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.

## D — Vastgoedverslag

### MARKT VOOR WINKELVASTGOED

#### DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED IN BELGIË

##### MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren (in%)	2018	2019	2020	2021
Bbp in volume (% jaarlijkse variatie)	1,4	2,1	-5,7	6,2
Geharmoniseerde werkloosheidsgraad <sup>1</sup>	6	5,5	5,8	6,3
HICP-inflatie (% variatie)	2,7	1,2	0,4	3,2

Bron: BNB

De **bbp-groei op jaarbasis** is in België in 2021 sterk aangetrokken (+6,2%) als gevolg van het wereldwijde herstel van de economische activiteit. De opleving van het bbp in België was sterker dan die van de Europese Unie (27 landen; +5,3%) en die van de eurozone (+5,4%).

Terwijl de niet-voorraadgebonden binnenlandse vraag, met name de particuliere consumptieve bestedingen, tot deze gunstige bbp-ontwikkeling bijdroegen, drukte **de netto-uitvoer** op de groei van de economische activiteit in het eerste kwartaal van 2022.

**Diensten** zijn traditioneel de belangrijkste motor van de Belgische economische groei. In 2021 waren zij ook de belangrijkste ondersteuners van het herstel van de economische activiteit.

**De bedrijvendemografie** was opnieuw sterk in 2021, met meer startende dan sluitende bedrijven en een nettosaldo van 43.839 eenheden, het grootste nettosaldo dat over de periode 2017-2021 is waargenomen.

De ondernemersdynamiek wordt nog steeds waargenomen in het eerste kwartaal van 2022, met een po-

sitief nettosaldo van ‘creaties-beëindigingen’ (22.146 eenheden), dit saldo steeg op jaarbasis met 13.247 eenheden en vertegenwoordigt het grootste nettosaldo sinds het eerste kwartaal van 2017.

Op de arbeidsmarkt bleek 2021 een gemengd jaar te zijn: terwijl het **werkgelegenheidscijfer** steeg, nam zowel de totale **werkloosheidsgraad** als de werkloosheid onder jongeren tot 25 jaar toe.

In het eerste kwartaal van 2022 is de arbeidsmarkt verbeterd: zowel de werkloosheids- als de werkgelegenheidscijfers hebben zich binnen een jaar na elkaar gunstig ontwikkeld. De jeugdwerkloosheid bedroeg in het eerste kwartaal van 2022 14,2% (tegen 18,6% een jaar eerder) en de totale werkloosheid kwam uit op 5,3% (tegen 6,6% een jaar eerder). Het werkgelegenheidscijfer bedroeg in het eerste kwartaal van 2022 66,4% (tegen 63,6% een jaar eerder).

Na een jaar 2020 dat werd gekenmerkt door een duidelijke vertraging van de **inflatie** als gevolg van onder meer de ineenstorting van de olieprijs op de wereldmarkten, is de inflatie, gemeten aan de hand van de wijziging van het geharmoniseerde indexcijfer van de

<sup>1</sup> Deze reeks stemt overeen met de resultaten van de arbeidskrachtenenquête (FTE, voor personen van 15 jaar en ouder), die overeenkomstig de methodiek van Eurostat maandelijks worden aangepast aan de hand van nationale administratieve gegevens.

consumptieprijzen (HICP), **in 2021 en de eerste helft van 2022** gestegen tot 9,9% in het tweede kwartaal van 2022. Alle componenten van de HICP stijgen, maar het is de energiecomponent die de prijzen opdrijft. Met een inflatie van 64,3% in het tweede **kwartaal van 2022** is de energiecomponent goed voor meer dan twee derde van de totale inflatie. De laatste ramingen wijzen op een inflatie van 8,1% voor 2022.

Wat de **groeivooruitzichten van de Belgische economie op korte termijn** betreft, geeft het Federaal Planbureau aan dat het economisch herstel reeds in 2021 is ingezet, met een groei van het bbp van 6,2%. Daarna zal de Belgische groei naar verwachting vertragen tot 2,6% in 2022.

**Bron:** <https://economie.fgov.be> - *Aperçu de l'économie belge - Note de conjoncture du 22 août 2022 - Éditeur Séverine Waterbley - Auteur(s):SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie.*

## RETAILMARKT - INHUURNAME - TAKE-UP

Met het einde van de beperkingen hebben detailhandelaars hun expansie hervat en de take-up van winkelvastgoed was in het laatste kwartaal van 2021 zeer dynamisch met 140.000 m<sup>2</sup>, waardoor het jaar werd afgesloten op ongeveer 480.000 m<sup>2</sup> in totaal (tegenover 415.000 m<sup>2</sup> in 2020).

Het is de categorie van de winkels buiten het stadscentrum die het meest dynamisch was met 325.000 m<sup>2</sup> in 2021 (67% van de activiteit) met projecten zoals Parenthèses (Gosselies), Malinas (Mechelen) of La Couvinoise (Couvain) of de aanhoudende ontwikkeling van discountketens (Action, Kruidvat), voeding (Jumbo, Albert Heijn, Carrefour) en woninginrichting (JYSK, VDB Kitchen).

De andere activaklassen, winkelstraten en winkelcentra (vooral Westland - als onderdeel van zijn uitbreiding/renovatie - die P&C- en vrijetijdretailers aantrokken), deden het ook goed met respectievelijk 105.000m<sup>2</sup> en 50.000m<sup>2</sup> opname.

In de laatste twee activaklassen was 'Food & Beverage'-activiteit over het algemeen het meest dynamisch (o.a. Dunkin'Donuts, Hawaiian Poké Bowl, Pitaya, O'Tacos, KFC, Burger King).

Deze indrukwekkende ervaring van de activiteit wordt ook bevestigd door het aantal transacties (ongeveer 1.000), dat 25% hoger ligt dan vorig jaar, ondanks de toenemende concurrentie van de e-commerce en de verandering van het consumentengedrag.

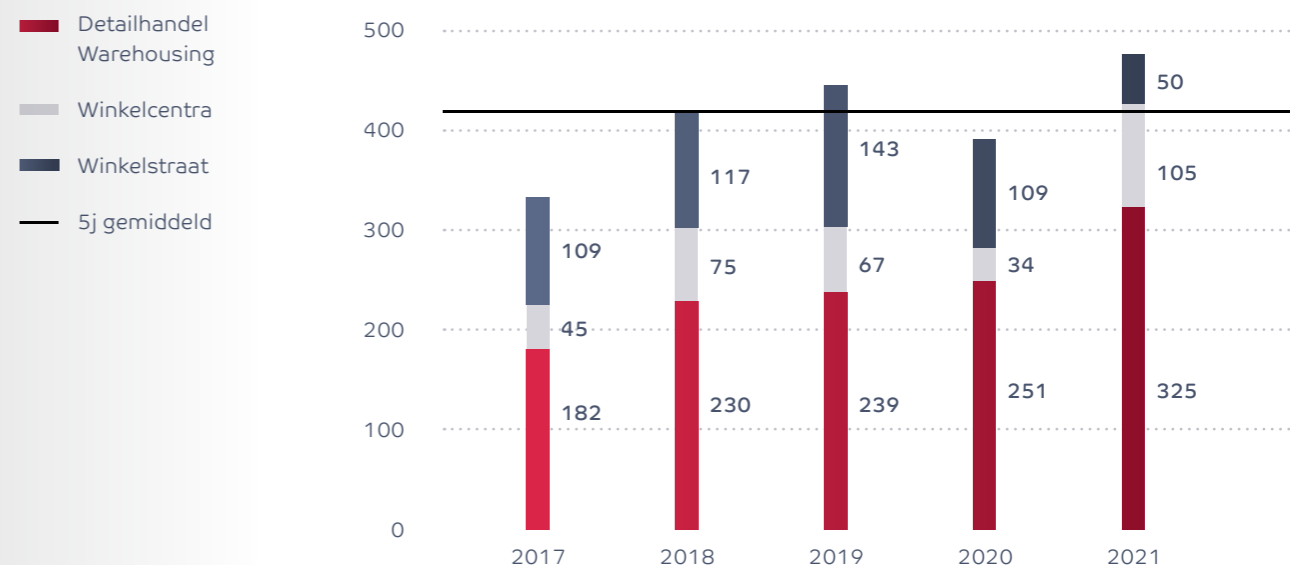
Tegen een achtergrond van inhaalvraag naar megastores (vooral in het stadscentrum) is de gemiddelde oppervlakte per transactie gedaald van 550 m<sup>2</sup> in 2020 tot 482 m<sup>2</sup> in 2021. Dit effect kan ook worden verklaard door de geringe omvang van de vele ketens die in de horecasector worden ontwikkeld.

In 2022 heeft de markt haar dynamiek voortgezet met bijna 600 transacties aan het eind van het derde kwartaal voor een totaal volume van ongeveer 350.000 m<sup>2</sup>, waarvan 80.000 m<sup>2</sup> in stadscentra (+13%), met name dankzij het dynamisme van de confectieketens die opnieuw lijken uit te breiden (Zara, New Yorker, JD Sport, Nike).

De activiteit aan de rand van de steden blijft ook groeien (230.000 m<sup>2</sup>) - ondanks het ontbreken van nieuwe projecten - door de hermarketing van bestaande clusters en een sterke activiteit in de sectoren voeding (Jumbo, Lidl, Intermarché) en woninginrichting (Hubo), alsook door een ervaring van de vraag naar confectiekleding, maar de relatief lange besluitvormingsprocessen die eigen zijn aan ketens (met zeer vaak een internationaal management) en de moeilijkheden om vergunningen te verkrijgen, matigen de expansiedrang van de vastgoedmanagers van de ketens.

De meest dynamische retailers buiten het stadscentrum in de eerste 3 kwartalen van 2022 waren Basic-Fit, H&M, Centrakor, ZEB, Action, Bristol, Lidl, TAO, Chaussea, JYSK, Electro Dépôt, Kruidvat, 4 Murs, Poltronsofa en Albert Heijn.

## INHUURNAME PER SECTOR, IN DUIZENDEN M<sup>2</sup>



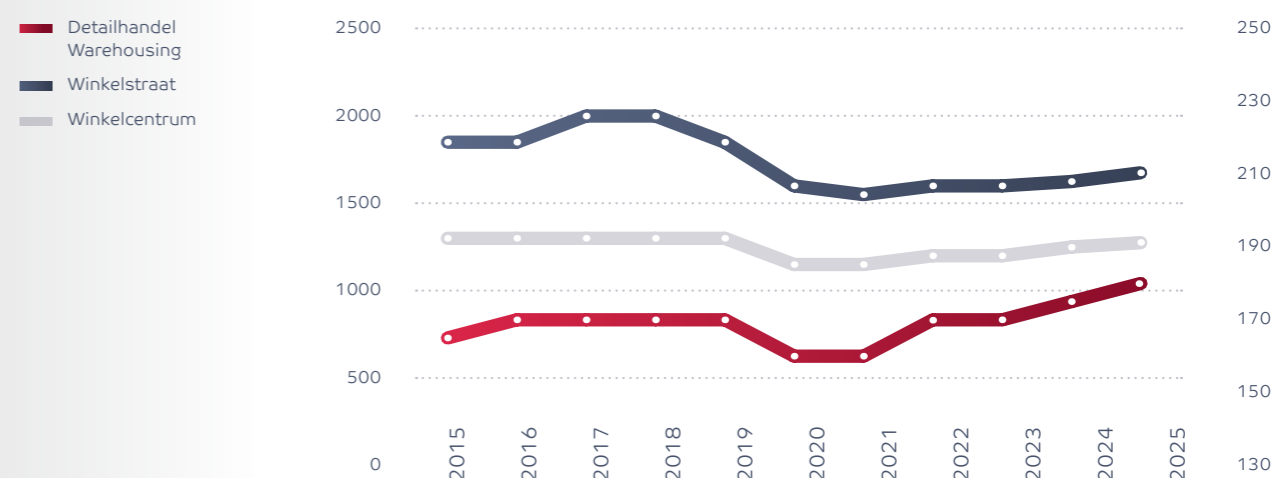
## HUURWAARDEN

De *tophuren* zijn allemaal beïnvloed door de gezondheidscrisis en hebben de afgelopen jaren een neerwaartse correctie ondergaan, maar zijn vervolgens gestabiliseerd en er is sinds eind 2021 geen noemenswaardige verandering opgetreden in het segment van de winkelstraten (d.w.z. 1.550 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw met een mogelijke opwaartse correctie in 2023/2024 tot 1.650 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw) en in het segment van de winkelcentra (d.w.z. 1.150 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw, dat sinds maart 2020 vrij stabiel is).

Het segment aan de stadsrand, dat in de jaren vóór de crisis zeer stabiel was, zag zijn gemiddelde tophuren in 2020 en 2021 dalen (160 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw) en vervolgens licht stijgen om in 2022 met 170 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw weer de niveaus van vóór de crisis te bereiken.

Volgens het internationale bureau Cushman & Wakefield zal dit laatste bedrag vanaf 2024 waarschijnlijk stijgen (tot 180 EUR/m<sup>2</sup>/jaar) gezien de sterke prestaties van de detailhandel in deze categorie.

## TOPHUREN PER SEGMENT



## E-COMMERCE IN BELGIË

In 2021 werden 150 miljoen transacties geregistreerd (+39% ten opzichte van 2020) voor een wereldwijd volume van 11,7 miljard EUR (+33% ten opzichte van 2020), d.w.z. 14% van de totale detailverkoop. Bronnen: Safeshop.be, Gondola, FMCG en Retail News).

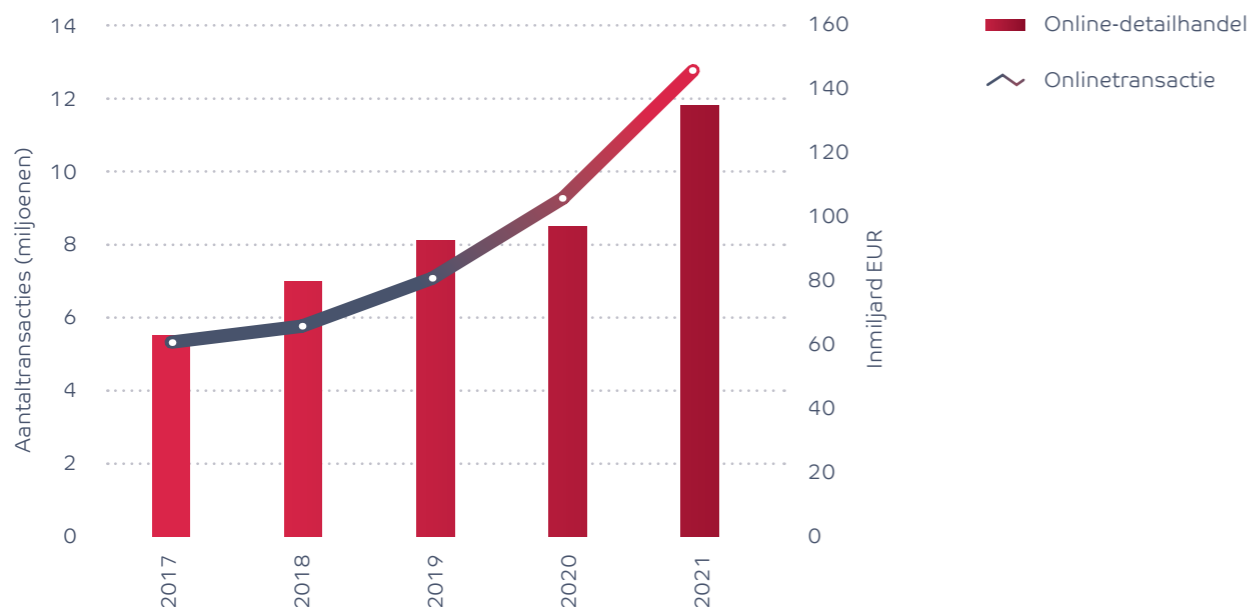
De 1.455 middelgrote en grote internetwinkels (d.w.z. met een omzet van respectievelijk meer dan 1 miljoen EUR en meer dan 10 miljoen EUR) zijn goed voor 84% van het transactievolume (9,8 miljard EUR), maar de groei van de elektronische handel betreft alle soorten bedrijven.

Deze opmerkelijke resultaten weerspiegelen echter slechts een deel van de evolutie, aangezien de overzichten geen rekening houden met de verkopen van Belgische bedrijven die gebruik maken van de marktplaatsen van de grote platforms (Bol.com, AMAZON, enz.).

In 2021 waren aankopen in het buitenland goed voor 21% van het transactievolume. Het zijn vooral de Fransen (38%), de Nederlanders (37,5%) en in mindere mate de Duitsers (11%) die in Belgische webwinkels kopen.

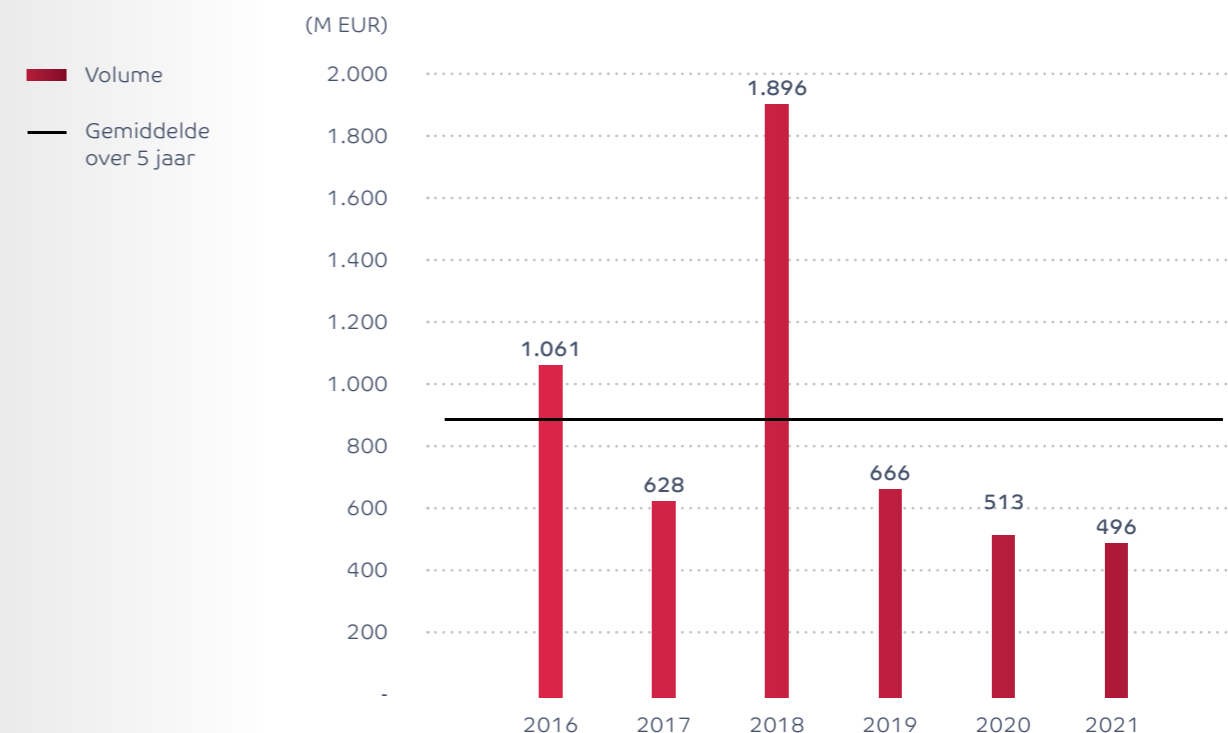
In 2022 zou de opleving van het reisverkeer (na de coronajaren) een verdere groei moeten stimuleren.

### ONLINE RETAIL VERKOOP (IN EUR) EN AANTAL TRANSACTIES



## DE INVESTERINGSMARKT EN DE VOORUITZICHTEN

### WERKELIJK INVESTERINGSVOLUME



Volgens het tijdschrift EXPERTISE is het aandeel van commercieel vastgoed in de Belgische investeringen in 2021 met enkele procenten gedaald met een bedrag van net geen 500 miljoen EUR voor een gemiddeld volume/transactie van ongeveer 4 miljoen EUR.

Met deze (tegen)prestatie staat de markt op 50% van het gemiddelde handelsinvesteringsvolume van de afgelopen jaren (1,1 miljard EUR). De belangrijkste verklaring ligt in het segment van de winkelcentra, dat voor het tweede opeenvolgende jaar opnieuw geen verandering heeft ondergaan, hoewel de fundamentals van deze sector gunstig blijven.

De dynamiek van de verhuur van winkelpanden buiten het stadscentrum heeft zich daarentegen uitgebreid tot de investeringsmarkt. Met 317 miljoen EUR in 2021 deed dit segment het beter dan het jaargemiddelde (303 miljoen EUR), dankzij de populariteit van super-

markten. De belangrijkste transactie van het jaar was bijvoorbeeld de verkoop van de Shopinvest-portefeuille (familie Kaesteker) aan Retail Estates voor iets meer dan 35 miljoen EUR.

Met 23% bleef retail toch de populairste activaklasse na de kantoren (47%). Hoewel hun aandeel toeneemt, blijven woningen (14%) en logistiek (9%) vrij ver achter.

Tijdens de eerste drie kwartalen van 2022 bedroeg het investeringsvolume in winkelvastgoed 427 miljoen EUR, wat het totale winkelbestand in België op een waarde van 13,9 miljard EUR brengt (-2%); dit volume is verdeeld over *winkelcentra* (42,5%), winkels aan de stadsrand/retailparken (33,2%) en stadswinkels (24,3%).

Per categorie, met 302 miljoen EUR, doet de detailhandel aan de stadsrand het opnieuw goed door onder meer de overname door Pertinea van de Parenthè-

ses-activa in Gosselies en Gerdingen Park in Bree, de verkoop van Shopping Fléron door Redevco, de exits van Court-Saint-Etienne en de fasen 2 en 3 van Paperies de Genval door Equilis, alsook de verkoop van portefeuilles van voedingssupermarkten.

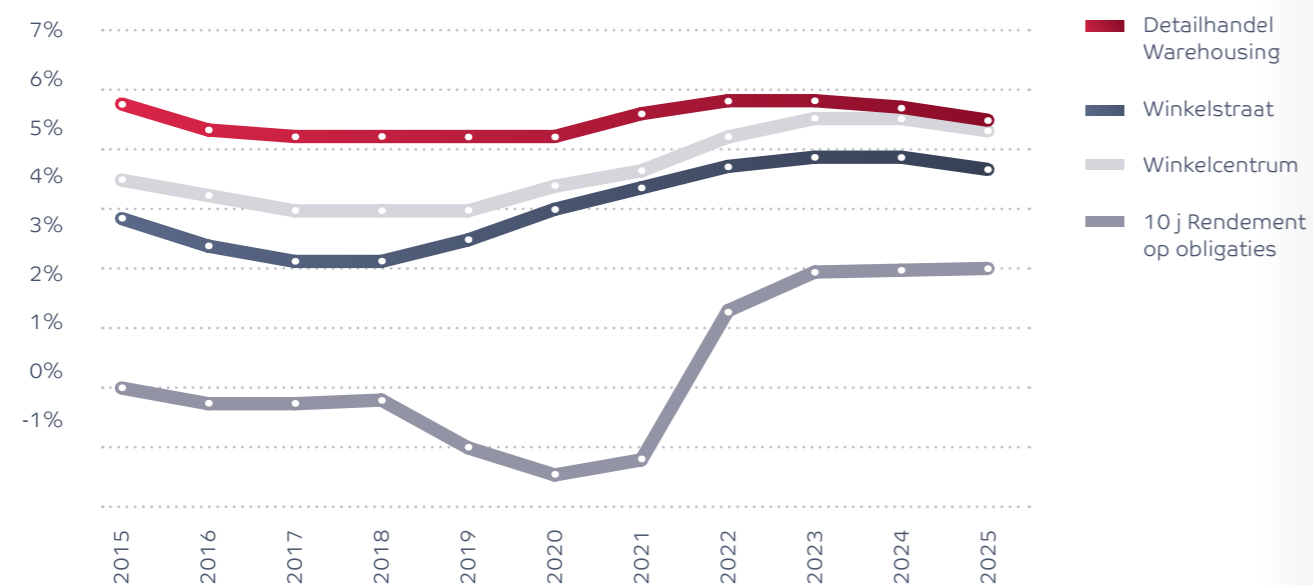
De sector *winkelstraten* (124 miljoen EUR) vertegenwoordigt nog steeds slechts de helft van het vijfjaarlijkse gemiddelde, terwijl er geen verkopen van winkelcentra werden genoteerd, zoals eerder vermeld.

Wat het profiel van de kopers betreft, is commercieel vastgoed in België, in tegenstelling tot de kantorenmarkt die een sterke internationale connotatie heeft, een lokale markt. De Belgen vertegenwoordigen 85% van de verkopers en 92% van de kopers met als bijzonderheid

dit jaar de activiteit van een relatief groot aantal occasionele investeerders in commercieel vastgoed, zelfs voor belangrijke transacties zoals de verkoop van het commercieel park van Dour (door de aandeelhouders van Lotus Bakeries) of de aankoop van retail in Wallonië door E-maprod (Benaym Group).

Kleinere eenheden in de winkelstraten, in de orde van 1 tot 5 miljoen EUR, veranderen in een gestaag tempo van eigenaar; horecapanden zijn nu erg in trek.

#### TOPRENDEMENT PER SEGMENT (%)



Eind december 2021 lagen de toprendementen voor winkelvastgoed op 4,35% voor gelijkvloerse handelsspanen, op 4,65% in de sector winkelcentra en 5,60% in retailparken.

Rekening houdend met de moeilijkheid om vergunningen te verkrijgen (voor bouw en exploitatie) en de vraag van de markt (huurders en investeerders) naar activa buiten het stadscentrum, gaan sommige deskundigen ervan uit dat de tarieven in dit segment de komende twee jaar licht zullen dalen. De andere sectoren blijven stabiel in 2023, gevolgd door een lichte compressie in 2024.

#### PROJECTONTWIKKELING

De toekomst van actieve commerciële vastgoedontwikkelaars in België is meer dan ooit onzeker na 30 succesvolle jaren waarin de groei van de retailparken en andere winkelcentra de markt een boost heeft gegeven.

Met 19 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte (waarvan 60% detailhandel aan de stadsrand, 34% *winkelstraten* en 6% *winkelcentra* - exclusief de lokale detailhandel die alleen al goed is voor 10 miljoen m<sup>2</sup>) lijkt de Belgische markt verzadigd (210.000 winkels).

Voor de winkelcentrumsector is dit het einde van een model dat wordt tegengehouden door de politiek, die geen grootschalige commerciële projecten meer wenst om de aantrekkingskracht van stadscentra nieuw leven in te blazen. In deze categorie zullen alleen projecten die al lang op stapel staan (bv. het Côté Verre van Besix Red in Namen of het OQUAI-project van City Mall in het centrum van Verviers) (misschien) werkelijkheid worden. Andere projecten lijken jaar na jaar ingewikkelder te worden, zoals La Strada van Wilhem & Co in La Louvière, het NEO 1-project van URW in Brussel, Broeklin in Machelen of het Free Time Park in Seraing van Valinvest.

In dit activasegment zal de nadruk liggen op het verbeteren van het bestaande aanbod (AG RE's renovatie van Westland, Redevco's renovatie van Rich'I in Waterloo), soms met een verplichte uitbreiding om investeringen in verouderd vastgoed te rechtvaardigen.

De toekomst ligt in de ontwikkeling van retailparken zoals het Frunpark in Châtelineau door De Vlier, het Quartier Enée (11.000 m<sup>2</sup> - Gembloux) door Mistiska, 4 Fontainen (Vilvoorde - 25.000 m<sup>2</sup>) door Matexi of Gerdingen Park (15.000 m<sup>2</sup> - Bree) door Group GL.

De toekomst zal ook de optimalisering van bestaande sites omvatten, waarvoor er meer projecten zullen komen. Daarbij zullen verhuurders als Wereldhave, Redevco, AG RE, Ascencio, Retail Estates en Galimmo, die over een aanzienlijke winkelportefeuille beschikken, hun positie versterkt zien. De algemene tendens zal zijn om bestaande winkels aan de stadsrand te consolideren in geïntegreerde en gastvrije retailparken. Verouderde standalones, zonder hun bewoners, krijgen dan nieuwe bestemmingen (logistiek of woningen bijvoorbeeld).

Ten slotte zal, ongeacht de activaklasse, of het nu gaat om een nieuw project of een cosmetische opknapbeurt, duurzaamheid voortaan prioriteit krijgen onder impuls van de steeds strengere Europese wetgeving, de energiecrisis of omdat het publiek zich steeds meer bewust wordt van het klimaatprobleem.

**Bronnen:** NBB, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Cushman & Wakefield België, JLL Belux, CBRE België, L'Echo, OESO, IMF, Expertise en Retail Update.

## DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED IN FRANKRIJK

### MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren (in %)	2018	2019	2020	2021
Evolutie van het bbp	1,8	1,9	-7,9	6,8
Ontwikkeling van de werkloosheidsgraad <sup>(*)</sup>	8,7	8,1	7,8	7,8
Jaarlijkse inflatie (HICP <sup>**</sup> )	1,8	1,1	0,5	1,6

Bronnen: JLL

(\*): BIT, Frankrijk, in% van de beroepsbevolking, jaarlijks gemiddelde.

(\*\*): Geharmoniseerd indexcijfer van de consumptieprijzen.

In 2021 was Frankrijk het grote Europese land waar de activiteit zich het snelst herstelde tot het niveau van voor de gezondheidscrisis, onder meer dankzij het einde van de beperkende maatregelen en het herstel van het vertrouwen van de gezinnen.

In 2022 heeft de Russische inval in Oekraïne de economische vooruitzichten vertroebeld, wat heeft geleid tot een sterke stijging van de grondstoffenprijzen, een opleving van de spanningen aan de aanbodzijde en meer onzekerheid. Dit blijkt uit de vertrouwensindex van de huishoudens, die sinds het begin van het jaar gestaag daalt, evenals de consumptie van de gezinnen.

De Franse economie blijft echter gesteund door de terugkeer naar een normale situatie in de door de gezondheidscrisis getroffen sectoren: op jaarbasis blijven de investeringen en de consumptie (ook al is er zoals gezegd sprake van een daling) dynamisch en wordt er veel werkgelegenheid gecreëerd.

De inflatie, die door het 'tariefschild' (op de prijs van gas, elektriciteit en kortingen aan de benzinepompen) in toom wordt gehouden, zou beginnen te dalen en zou in 2023 gemiddeld +4,2% per jaar bedragen, na +5,3% in 2022. De koopkracht van de gezinnen zou in 2022 behouden blijven en in 2023 met 0,9% stijgen.

Ondanks een onzekere context zet het herstel van de overheidsfinanciën door, terwijl het groeipotentieel van Frankrijk behouden blijft en gezinnen en bedrijven tegen prijsstijgingen worden beschermd.

Ten slotte heeft de zomer van 2022, ondanks de explosieve inflatie en de hoge temperaturen, het herstel van de toeristische markt bevestigd. Daardoor was het bezoekersaantal in juli-augustus bijna weer op het niveau van 2019. Ondersteund door het dynamisme van de Franse clientèle en de goede prestaties van de regio's, wordt de opleving van de hotelactiviteit ook verklaard door de opleving van het aantal bezoekers in Parijs en de terugkeer van buitenlandse toeristen.

### DETAILHANDELSMARKT - INHUURNAME

In tegenstelling tot 2021, toen de detailhandel ten volle profiteerde van het postcorona-inhaaleffect, is de situatie in 2022 onzekerder geworden.

Na de gele hesjesbeweging en de transportstakingen in 2019, gevolgd door het uitbreken van de coronacrisis, vormen de historische prijsstijging en de vrees voor een recessie een nieuwe test voor de Franse retailmarkt.

Deze laatste heeft tot dusver goed stand gehouden, profiterend van de voortdurende uitbreidingsplannen van de winkelketens. De sectoren voeding en catering zijn bijzonder dynamisch, evenals de sport- en recreatiesector (bv.: Basic-Fit met 120 geopende clubs in 1 jaar, d.w.z. bijna 600 geopende verkooppunten sinds zijn komst op de Franse markt in 2014).

Andere sectoren doen het goed, zoals gezondheidszorg of discount (Normal, B&M, Action, Lidl, Aldi), waarvan de galopperende expansie niettemin kan worden afgeremd door moeilijkheden om de juiste locaties te vinden.

Anderzijds blijft het aandeel van moderetailers krimpen en als sommigen blijven groeien, zou de toenemende bezorgdheid van gezinnen over hun koopkracht ertoe kunnen leiden dat zij hun uitgaven meer gaan verleggen, ten gunste van andere producten dan kleding.

Ook de toename van het aantal nieuwe buitenlandse winkelketens die hun eerste winkel in Frankrijk openen, is een bewijs van de veerkracht van de markt. Een vijftigtal ketens wordt in 2022 verwacht, (Aquazzura, David Yurman, P448, Airness, Stussy, Ganni, enz.), een niveau dat in 10 jaar niet is bereikt, met uitzondering van 2019.

In 2020 en 2021 is er een groot aantal overnames, en sinds begin 2022 zijn er nog veel meer overnames van ketens, al dan niet in moeilijkheden, in sectoren als restaurants (Pitaya overgenomen door de Bertrand-groep bijvoorbeeld, of Invivo Retail, dat Boulangeries Louise heeft overgenomen), speelgoed, mode en sport.

### HUURWAARDEN

De jaren 2020 en 2021 stonden in het teken van het heronderhandelen van lopende huurcontracten en het zoeken naar overeenkomsten tussen ketens en verhuurders. Deze onderhandelingen kostten veel tijd en energie en leidden soms tot huuraanpassingen wanneer de inspanningen dit rechtvaardigden.

Toch konden de huurwaarden voor de commercieel aantrekkelijkste activa (*toplocaties*) op peil blijven of zelfs stijgen.

Dit geldt met name voor de stadsrand, waar het model van de nieuwe generatie retailparken populair blijft bij zowel ketens als klanten.

In sommige segmenten stijgt de huurwaarde, vooral in het topsegment (900-1300 m<sup>2</sup>) dat nog steeds in trek is bij sport-, discount- en doe-het-zelfzaken. Het-

zelfde geldt voor de kleine oppervlakte (250-500 m<sup>2</sup>), die populair is bij winkelketens die zich gewoonlijk in winkelcentra ontwikkelen (gezondheid/schoonheid, diensten) en hun actieterrein in de buitenwijken willen uitbreiden.

De historische winkels, gelegen in een minder aantrekkelijke zone of ontwikkeld op een meer anarchistische wijze op het einde van de zone, kunnen echter enige marketingproblemen ondervinden.

Het is niet ongevoel dat sommige van deze minder commerciële panden worden omgebouwd tot bedrijfs- of opslagruimte.

In alle gevallen gaan de onderhandelde nieuwe huurprijzen bijna systematisch gepaard met begeleidende maatregelen zoals progressieve huurprijzen en/of huurvrije periodes, soms met deelname van de verhuurder in de kosten van de verbeteringswerken van de huurder.

Deze tendens zal zich op middellange termijn voortzetten.

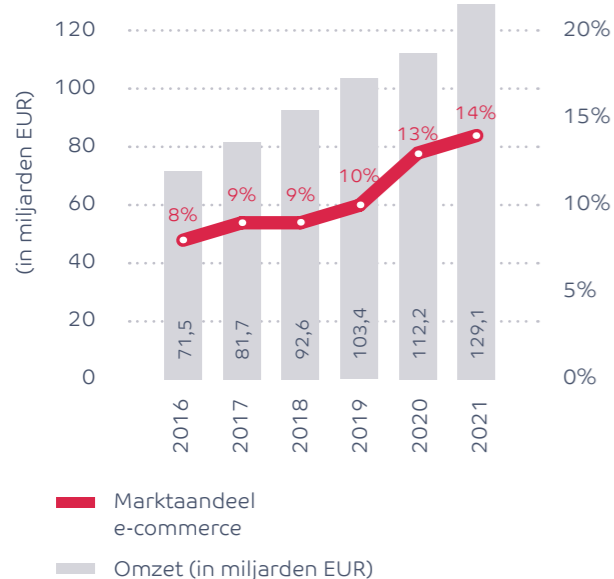
### HUURWAARDE RETAILPARKEN, IN EUR/M<sup>2</sup>/JAAR (EXCLUSIEF DAB/DE\*)

Oppervlakte	Winkels	Retailpark	Top	Trend
0 - 250 m <sup>2</sup>	200 - 250	230 - 300	450	→
251 - 500 m <sup>2</sup>	180 - 240	200 - 275	300	↑
501 - 900 m <sup>2</sup>	150 - 160	180 - 200	250	→
901 - 1.300 m <sup>2</sup>	140 - 190	150 - 200	220	↑
1.301 - 2.000 m <sup>2</sup>	120 - 130	140 - 170	200	→
2.001 - 3.000 m <sup>2</sup>	70 - 100	100 - 130	150	→
Meer dan 3.000 m <sup>2</sup>	60 - 90	70 - 100	120	→

\* DAB = huurrecht en DE = toegangsrecht

## E-COMMERCE

### AANDEEL ONLINEVERKOOP ALS DEEL VAN HET TOTAAL VAN DE DETAILHANDEL IN FRANKRIJK



Na een explosieve groei tijdens de beperkingen van 2020 en een hoog tempo in 2021, daalde de omzet van de onlineverkoop in het eerste kwartaal van 2022 met 15% op jaarbasis, waarna in het tweede kwartaal weer een opwaartse trend werd waargenomen (+10%).

In heel 2022 zal het volume van de onlineverkoop naar verwachting meer dan 140 miljard EUR bedragen en dus verdubbeld zijn ten opzichte van 2016.

De huidige trend lijkt echter te gaan in de richting van een normalisering van de onlineconsumptie, die met name verband houdt met de hervatting van het reizen en de afname van het thuiswerken.

Andere factoren die de prestaties van e-commerce in 2022 kunnen beïnvloeden, zijn de stijgende inflatie, leveringsproblemen en het einde van de gratis retourneringen bij sommige merken.

## DE INVESTERINGSMARKT EN DE VOORUITZICHTEN

Het tweede kwartaal van 2022 had de terugkeer van de detailhandel naar de voorgrond bevestigd. De goede dynamiek heeft zich sinds het begin van het derde kwartaal voortgezet, aangezien de bedragen die eind september op de Franse retailmarkt waren vastgelegd in totaal bijna 4,6 miljard EUR bedroegen, dus ruim boven het totaal voor heel 2021 (3,2 miljard EUR).

Deze goede prestatie is met name te danken aan het grote aantal transacties van meer dan 100 miljoen EUR (13 eind september 2022 tegen 4 in 2021) die sinds januari zijn ondertekend. Tegen het einde van het jaar zullen nog meer deals worden afgerond, zodat de geïnvesteerde volumes over heel 2022 meer dan 5 miljard EUR zouden kunnen bedragen.

Alle soorten activa stuwden de markt in 2022. De winkelstraten herwonen hun dominante positie (41%) dankzij de afronding van twee belangrijke transacties in Parijs: de verkoop door Groupama van 150 Champs-Élysées en de verkoop door de familie DRAY van een gemengde portefeuille met een aanzienlijk deel van de winkels (flagstores van Louis Vuitton aan de Av. Montaigne 22 en PIAGET aan de rue de la Paix 7).

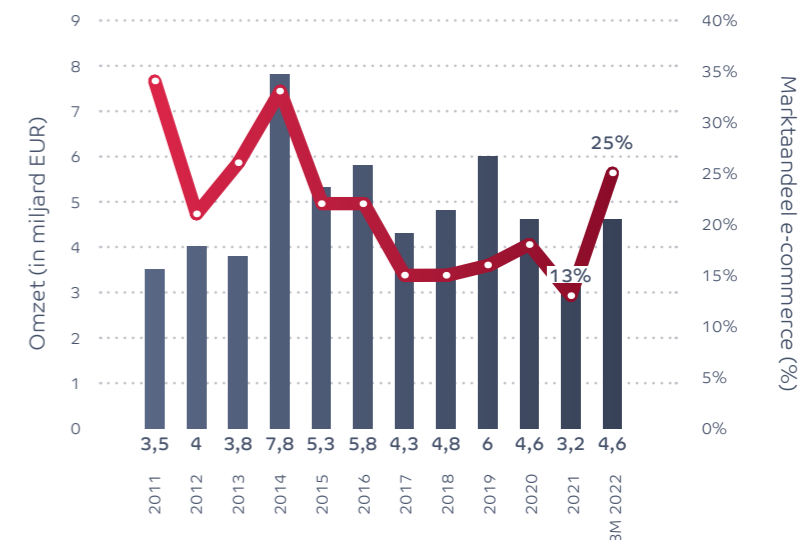
Na een zeer goed jaar in 2021 (1,4 miljard EUR) blijven de bedrijvenparken profiteren van de veerkracht van de stadsrand tegenover de gezondheids crisis. Zij zijn goed voor 25% van het volume dat tijdens de eerste acht maanden van 2022 in de detailhandel is geïnvesteerd, dankzij een aantal belangrijke verkopen van winkelportefeuilles en verschillende retailparken (waaronder *Shopping Parc* de Carré Sénart en Mon beau *Buchelay* bijvoorbeeld).

Winkelcentra waren goed voor 1 miljard EUR, een hoog bedrag, waarvan 87% overeenkomt met de som van vier transacties van 100 miljoen EUR of meer, waaronder de verkoop in het derde kwartaal door URW van 'V2' in Villeneuve d'Ascq.

## ONTWIKKELING VAN DE INVESTERINGSVOLUMES IN DE DETAILHANDEL

■ Marktaandeel e-commerce  
■ Omzet (in miljard EUR)

Bron: Knight Frank



De Fransen blijven veruit de belangrijkste spelers op de Franse markt. Zij zijn goed voor 75% van het sinds begin 2022 in de detailhandel geïnvesteerde volume en 11 van de 13 transacties van meer dan 100 miljoen EUR. De SCPI/OPCI's zijn bijzonder actief en aanwezig in alle marktsegmenten.

Het aandeel van buitenlandse investeerders blijft bescheiden, hoewel het onlangs een impuls kreeg door de verkoop van het pand aan de 150 Avenue des Champs-Élysées. Belangrijke transacties omvatten verdere overnames van winkels (flagstore van Louboutin, 10 avenue de la Grande Armée), een Burger King-portefeuille (ARES Mngt) en verschillende levensmiddelenactiva (M&G, TRISTAN CAPITAL PARTNERS, GREENMAN ARTH).

## VOORBEELDEN VAN DETAILHANDELSTRANSACTIES IN FRANKRIJK IN 2022

Adres/ Actief	Type	Stad	Verkoper	Koper	Prijs
150 avenue des Champs-Élysées	PI	Parijs 8e	Groupama Immobilier	Cheval Paris	■
Carré Sénart (45%)	CC	Lieusaint (77)	Unibail-Rodamco-Westfield	Société Générale Ass. / BNP Paribas	■
Portefeuille "Dray"	PI	Parijs, 2e, Parijs 8e	Familie Dray	LVMH	■
Centre Commercial V2	CC	Villeneuve d'Ascq (59)	Unibail-Rodamco-Westfield	Ceetrus	■
Commerces Gare Montparnasse (49%)	AUT	Parijs 15e	Altarea Cogedim	Crédit Agricole Assurances (Predica)	■
Portefeuille "Olympe" (Decathlon)	PAC	France	AEW	BNP Paribas Reim	■
Portefeuille "Fast" (Burger King / Quick)	PAC	France	Association Familiale Mulliez	ARES Management	■
Portefeuille Carmila	CC/PAC	France	Carmila	Batipart/ Atland	■
Shopping Parc de Carré Sénart	PAC	Lieusaint (77)	Unibail-Rodamco-Westfield	Amundi	■
Les Flâneries	CC	La Roche-sur-Yon (85)	Privé	Atom Group, Ciméa Patrimoine, Foncière Magellan	■
Portefeuille Galeries Lafayette	PI	Province	Galeries Lafayette	Société des Grands Magasins	■
Portefeuille Buffalo Grill	PC	France	Klépierre	Atland	■
Mon Beau Buchelay	PAC	Buchelay (78)	Ortis Invest / Cie de Phalsbourg	BNP Paribas Reim	■
Enox	PAC	Gennevilliers (92)	Nuveen	BNP Paribas Reim	■

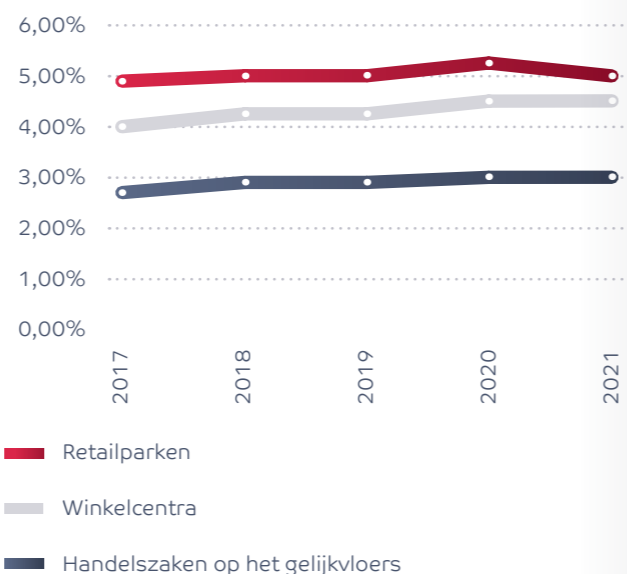
Bron: Knight Frank

■ > 200 miljoen EUR ■ 100-200 miljoen EUR ■ 50-100 miljoen EUR

## RENDEMENTEN

De rendementen zijn het afgelopen jaar in alle marktsegmenten stabiel gebleven, met uitzondering van de lichte compressie die eind 2021 in het segment van de retailparken werd waargenomen.

Gezien de radicale verandering in de financiële context in verband met de stijging van de rente en de explosie van de inflatie, werd in het derde kwartaal van 2022 het begin van een decompressie geregistreerd. Deze trend zal de komende maanden in alle activaklassen versnellen.



## PROJECTONTWIKKELING

De daling van de bouw van nieuwe winkelruimtes is een structurele trend op de Franse markt, die verband houdt met de rijping van het vastgoedbestand, het toenemende gewicht van beroepen op en de verscherping van de regelgeving voor nieuwe ontwikkelingen.

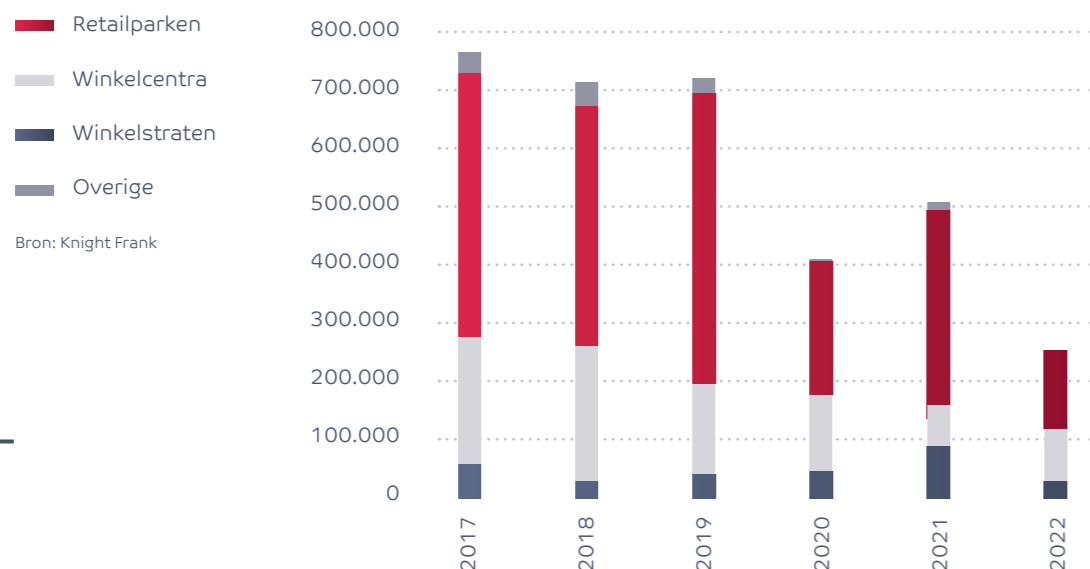
Hun achteruitgang wordt geïllustreerd door de daling van het aantal toegelaten en opgestarte m<sup>2</sup> en door het steeds beperktere aantal grote projecten waarvoor de CNAC een vergunning verleent.

Zo bedraagt de gemiddelde omvang van de door de CNAC onderzochte projecten in 2022 2.056 m<sup>2</sup>, dat wil zeggen 52% minder dan in de periode 2016-2019.

Deze situatie versterkt de bestaande complexen, waarvan er steeds meer, zowel winkelcentra als retailparken, worden omgevormd om beter aan de verwachtingen van de consument te voldoen.

## EVOLUTIE VAN DE OPENINGEN PER TYPE FORMAAT

(in Frankrijk, op het totale volume in m<sup>2</sup>)



Bron: Knight Frank

Na een sterke daling in 2020 steeg het aantal nieuwe winkelopeningen in 2021 weer, gestimuleerd door de opening van projecten die door de coronacrisis waren uitgesteld.

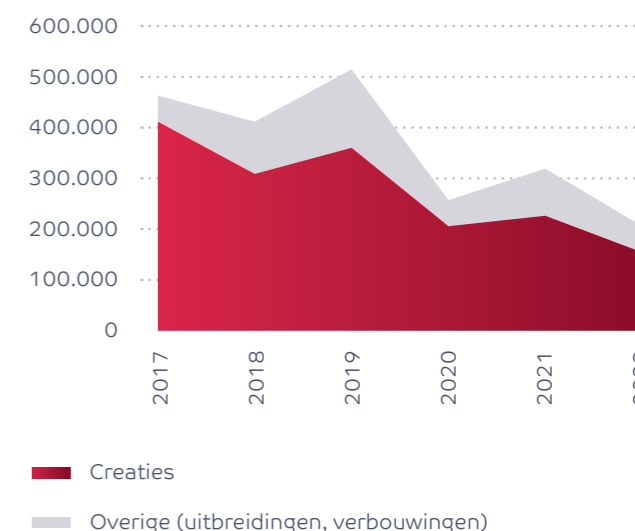
In 2022 is de trend weer neerwaarts: sinds het begin van het jaar is iets meer dan 250.000 m<sup>2</sup> geopend.

Er werden bijzonder weinig nieuwe retailparken geopend (bijv. Rocadoest in Carcassonne), wat de duidelijke vertraging van nieuwe ontwikkelingen na verscheidene jaren van expansie bevestigt.

Wat winkelcentra betreft, trok de ontwikkeling in 2022 aan (90.000 m<sup>2</sup> in de eerste acht maanden van het jaar met openingen gepland voor het vierde kwartaal, zoals 'Ateliers Gaité'), maar na een traag jaar in 2021 (slechts 100.000 m<sup>2</sup> in gebruik genomen) en met een zeer klein aantal nieuwe ontwikkelingen vanuit het niets.

## OPENINGEN VAN RETAILPARKEN IN FRANKRIJK

(in m<sup>2</sup>, in Europees Frankrijk)



## VOORBEELDEN VAN OPENINGEN VAN RETAILPARKEN VERWACHT IN FRANKRIJK IN 2022 - 2023

Centrum van de	Stad	Type	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
LES ATELIERS GAITÉ	Paris (75)	uitbreiding / herontwikkeling	30 700
CENTRE LECLERC	Ares (33)	overdracht / uitbreiding	30 600
LES TROIS FONTAINES (L'AVENUE)	Cergy (95)	uitbreiding / herontwikkeling	22 500
GRAND PLACE	Échirolles (38)	UITBREIDING	16 500
ROCADEST	Carcassonne (11)	BOUW	14 800
LES PASSAGES MERIADECK	Bordeaux (33)	herontwikkeling / verbouwing	7 500
CNIT	Puteaux (92)	uitbreiding / herontwikkeling	7 000
GALERIE DORIAN ("VILLAGE SANTÉ")	Saint-Etienne (42)	herontwikkeling / verbouwing	5 200
BEAULIEU	Nantes (44)	uitbreiding	4 300

Bronnen: Knight Franck "le marché immobilier des commerces en France" Sept. 2022 /JLL- Analyses trimestrielles du marché des Commerces - Frankrijk, Cushman & Wakefield- driemaandelijkse taxatierapporten en Flash Invest.



## DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED IN SPANJE

### MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren Spanje	2018	2019	2020	2021
Jaarlijkse groei van het bbp (%)	2,4	1,95	-10,84	<b>5,13</b>
Werkloosheidsgraad (% van de act. bevolking)	14,8	14,1	16,2	<b>14,78</b>
Jaarlijkse variatie (in%)	1,7	0,7	-0,3	<b>3,1</b>

Bron: CW - Taxatieverslag

In 2021 liet de Spaanse economie, na een eerste kwartaal dat nog werd gekenmerkt door dederde coronagolf, een positieve ontwikkeling zien. Spanje heeft echter nog niet het activiteitsniveau van vóór de gezondheids-crisis bereikt, doordat de privéconsumptie zich minder dan verwacht heeft ontwikkeld en het internationale toerisme zich nog slechts gedeeltelijk herstelt, naar schatting op 50% van het niveau van 2019.

Bovendien begonnen de energieprijzen in de zomer te stijgen, wat leidde tot een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 3,1%.

Wat de arbeidsmarkt betreft, is Spanje teruggekeerd naar het niveau van voor de crisis. Hoewel het land nog steeds een van de hoogste werkloosheidscijfers in de EU heeft, zijn de gevolgen relatief beperkt in vergelijking met de financiële crisis van 2009-2012, dankzij het massale gebruik van werktijdverkorting tijdens de eerste gezondheids-crisis, dat in de eerste golf tot 3,4 miljoen mensen betrof.

Wat de overheidsfinanciën betreft, is het overheids-tekort sterk gedaald als gevolg van recordinkomsten dankzij het herstel van de bedrijvigheid en de geleidelijke beëindiging van de noodmaatregelen. Ook de overheidsschuld heeft de opwaartse trend van 2020 omgebogen en is in 2021 licht gedaald (118,4% van het bbp).

Tegelijkertijd is in de tweede helft van het jaar begonnen met de uitvoering van het Spaanse herstel-, transformatie- en veerkrachtplan, dat in juli 2021 door de

ECOFIN-raad is aangenomen. Dit plan vormt een rouwtekaart voor de periode 2021-2023 en voorziet in de beschikbaarstelling van 70 miljard EUR aan subsidies die in het kader van het Europees herstelplan (Next Generation EU) aan Spanje zijn toegewezen, met een tweeledig doel: de economie weer op te bouwen na de schok van de gezondheids-crisis en het productiemodel te transformeren volgens 4 grote prioriteiten: ecologische transitie, digitale transitie, sociale en territoriale cohesie en gendergelijkheid.

Ondanks het plan vertraagde de herstelfase van eind 2021 begin 2022 na de Russische inval in Oekraïne. Hoewel de Spaanse economie weinig directe blootstelling heeft aan deze twee landen, wordt zij getroffen door de indirecte gevolgen van deze oorlog via 'ingevoerde' inflatie, waardoor een einde komt aan het verwachte scenario van 'normalisatie' van de energieprijzen vanaf het voorjaar.

In dit verband heeft Spanje een oorlogskas van 16 miljard EUR. De belangrijkste maatregelen zijn brandstofsubsidies en een mechanisme om de groothandelsprijs van elektriciteit te matigen. Daarnaast zijn er diverse maatregelen om de koopkracht te ondersteunen, met name van kwetsbare gezinnen, en nieuwe gegarandeerde leningen voor bedrijven.

De belangrijkste uitdagingen voor de komende jaren betreffen de uitvoering van het nationale herstel- en veerkrachtplan en de beheersing van de inflatie, met name als gevolg van de stijging van de energieprijzen.

### DE RETAILMARKT

In de detailhandel zijn de bezoekersaantallen van voor de pandemie weer op peil. Sommige activiteiten presteerden beter dan andere, zoals sport, dierenwinkels en huishoudelijke apparaten. Voor de categorieën confectione en diensten werd een stijging van de verkoop vastgesteld, wat wijst op positieve vooruitzichten, ook al blijven deze categorieën voorzichtig wat betreft het handhaven van het bestedingsniveau in een context van veranderende consumptiegewoontes van de jongere generaties en een mogelijke daling van de koopkracht.

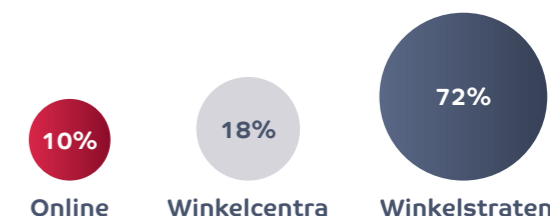
Een andere, meer algemene vraag rijst in verband met de ontwikkeling van de handelsketens in de postcoronaperiode. Aangenomen mag echter worden dat detailhandelaars zich zullen blijven concentreren op strategische locaties voor hun fysieke winkels en zullen streven naar operationele efficiëntie door hun bedrijfskosten te verlagen (door te proberen de huurprijzen te verlagen) en de minst rendabele verkooppunten te sluiten. Deze trend zal ten goede komen aan de meest dominante winkelcentra in hun verzorgingsgebied.

In de eerste helft van 2022 bleven de gemiddelde huurprijzen in winkelcentra en retailparken, ondanks de over het algemeen sombere economische situatie, vergelijkbaar met voorgaande jaren en schommelden ze tussen 18 en 19 EUR/m<sup>2</sup>/maand exclusief btw, met een sterk verschil tussen top-activa (32 EUR/m<sup>2</sup>/maand) en secundaire locaties (14 EUR/m<sup>2</sup>/maand). De inflatie kan sommige huuraanpassingen in deze activaklasse compenseren.

De daling van het aantal bezoekers (ondanks de geleidelijke en bemoedigende terugkeer van toeristen) heeft gevolgen gehad voor de huurprijzen in de winkelstraten, die afhankelijk van de commerciële aantrekkingskracht van de verkeersaders, variëren van 220 EUR/m<sup>2</sup>/maand exclusief btw (Gran Vía in Madrid) tot 265 EUR/m<sup>2</sup>/maand (Portal Del Angel - Barcelona).

### E-COMMERCE

#### DETAILHANDEL IN SPANJE PER VERKOOPKANAAL



Fysiek winkelen is nog steeds verreweg het favoriete consumptiekanaal voor Spanjaarden.

Daardoor is het marktaandeel van de onlineverkoop, dat in 2021 op 57,7 miljard EUR wordt geraamd (tegenover 51,6 miljard EUR in 2020), veel lager dan in andere Europese landen.

Ontspanning (sport, kunst, recreatie) was de belangrijkste groeimotor met een stijging van 39%. Speelgoed, boeken en geschenken verloren 4% doordat consumenten terugkeerden naar de winkels.

Het aandeel van retail in e-commerce is gestegen van 38% in 2020 naar 40% in 2021, waarvan 8,1% voor de textielcategorie (de belangrijkste) en 3,7% voor supermarkten/hypermarkten.

In de tweede helft van 2021 winkelde 48% van de Spanjaarden online en ontving 90,3% van hen zijn pakketten thuis.

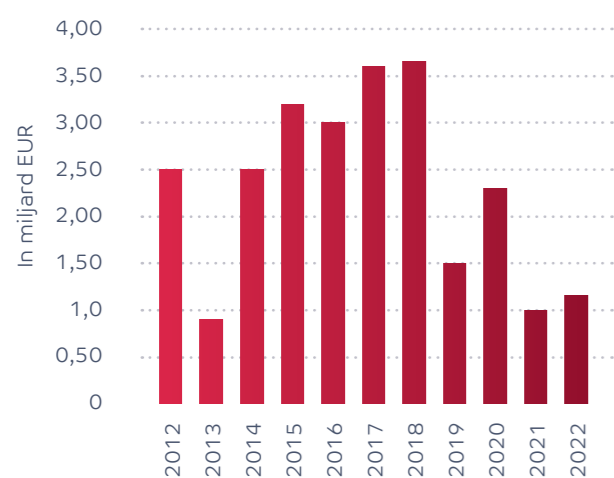
#### DE INVESTERINGSMARKT EN DE VOORUITZICHTEN

In vergelijking met voorgaande jaren was 2021 een ingewikkeld jaar voor investeringen in commercieel vastgoed met een totaal volume van 995 miljoen EUR (tegenover 2,3 miljard EUR in 2020) als gevolg van een ongewoon lange onderhandelingsduur.

2022 begon echter goed (liquiditeitoverschot, sterke vraag in het algemeen en met name naar retailparken die veerkrachtig bleken tijdens de gezondheids crisis en succesvol in de periode na de pandemie); het investeringsvolume in retailactiva (inclusief de winkelstraten) bedroeg tussen januari en augustus 2022 1,16 miljard EUR.

Terwijl supermarkten in 2021 de hoofdrolspelers waren met meer dan 45% van de totale retailinvesteringen, kwamen in de eerste 6 maanden van 2022 alle marktsegmenten in aanmerking voor investeerders: 58% in winkelcentra en supermarkten, 23% in winkelstraten en 19% in winkels buiten de stad.

#### ONTWIKKELING VAN DE INVESTERINGSMARKT

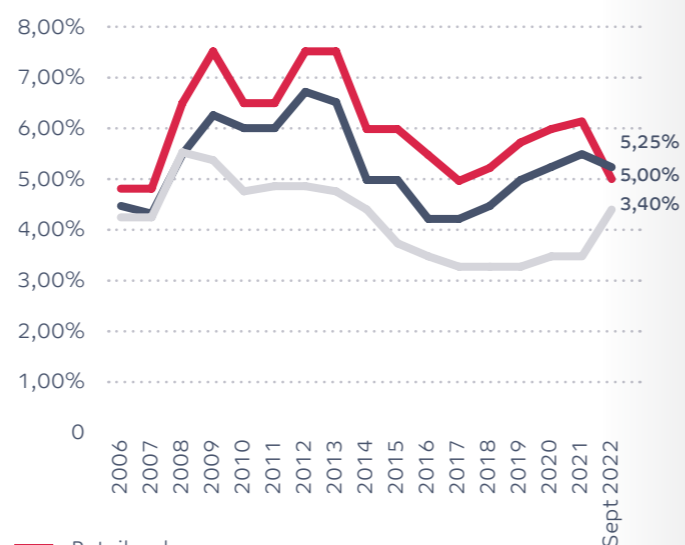


In de eerste helft van het jaar waren de buitenlandse kopers (waarvan 55% Europese) het meest dynamisch, met uitzondering van het winkelstraatsegment (88% binnenlandse kopers).

De economische vertraging in de jaren 2020 en 2021 heeft de desinvesteringstrategieën van de belangrijkste eigenaars vertraagd, die hun eigendommen opnieuw te koop beginnen aan te bieden. Sinds medio 2022 is ongeveer 1,25 miljard EUR op de markt gebracht, waarvan 65% in de categorie winkelcentra en 24% in de categorie supermarkten.

Afhankelijk van de internationale ontwikkelingen zou het laatste kwartaal van 2022 zeer actief kunnen zijn.

#### RENDEMENTEN



■ Retailpark  
■ Winkelstraat  
■ Winkelcentrum

Het gebrek aan vraag en de door de huurders tijdens en na de pandemie geëiste huurverlagingen vertraagden de verkoop van bepaalde activa waarvan de eigenaars het rendement niet wilden zien stijgen.

In de eerste helft van 2022 bleven de rendementen dan ook stabiel op 5,25% voor eersteklas winkelcentra, 5% voor retailparken, 4,5% voor supermarkten en 3,4% voor winkelstraten.

Als gevolg van de stijgende rente kunnen deze rendementen op korte termijn veranderen. De onzekerheid over de economie en het gebrek aan financiering zouden ertoe kunnen leiden dat beleggers een afwachtende houding aannemen.

De stabiliteit van de huren, de veerkracht van de sector in het algemeen en het niveau van de rendementen in winkelcentra in vergelijking met andere winkelcategorieën zullen er echter toe bijdragen dat winkelvastgoed aantrekkelijk blijft voor potentiële beleggers.

#### VOORBEELDEN VAN BELANGRIJKE TRANSACTIES IN 2021 IN WINKELS EN WINKELCENTRA

Type	Naam	Stad	Oppervlakte GLA (m <sup>2</sup> )	Verkoper	Koper
Winkelcentrum	Torrecárdenas Shopping Center*	Almería	61.590	Bogaris	Lighthouse
	Finestrelles Shopping Center	Esplugues de Llobregat	39.250	Equilis	Frey Invest
	Rosaleda Shopping Center*	Málaga	46.755	Hispania Retail Properties	Carmila
Supermarkt	Abella Shopping Center	Lugo	31.000	Blackstone	FamilyCash
	Pradera portefeuille	diverse	30.000	ICG	Pradera
	Carrefour portefeuille	diverse	16.200	BaringsRE	MDSR
RetailPark	Picasso portefeuille*	diverse	70.100	AEW	diverse
	Parque Mediterráneo Retailpark	Cartagena	66.000	Soc. Ind. Cartagenera de Desarrollo	Frey Invest
	Bahía Real Retailpark	Camargo	20.000	City Grove & Burlington	Savills IM
	Alcora Plaza Retailpark*	Alcorcón	16.800	Goldman Sachs	AEW

Bron: Savills | \*geadviseerd door Savills

## PROJECTONTWIKKELING

In de komende 3 jaar zullen waarschijnlijk 38 retailprojecten worden ontwikkeld voor in totaal 930.000 m<sup>2</sup>. 9 daarvan (186.000 m<sup>2</sup> GLA) zullen waarschijnlijk nog vóór eind 2022 worden opgeleverd.

De meeste van deze projecten (27) betreffen retailparken, wat nog steeds het format is die de meeste kansen biedt, met name in middelgrote stedelijke concepten.

Provincie	Stad	Naam	Ontwikkelaar	Categorie	Oppervlakte GLA (m <sup>2</sup> )
Madrid	Madrid	La Galería de Canalejas	OHL, Inmobiliaria Espacio y Mohari Limited	Klein SC	15.000
		Mirasierra Gallery	Ten Brinke	Retailpark	9.800
<b>Geopend</b>					
Barcelona	Vila nova I la Geltru	Nova Center	Titan Properties	Middelgroot winkelcentrum	23.000
		Vilanova Retailpark	Cel Urba	Retailpark	32.000
Madrid	Madrid	Espacio Caleido	Inmobiliaria Espacio / Espacio Caleido	Klein winkelcentrum	15.000
		Arrecife (Lanzarote)	Open Mall Lanzarote	Parque Islas Canarias	Middelgroot winkelcentrum
Palmas, Las	San Cristobal de la Laguna	San Cristobal de la Laguna Retailpark	Leroy Merlin	Retailpark	23.000
Pontevedra	Nigrán	Nasas Nigrán Retailpark	LR21 (López Real Inversiones 2021)	Retailpark	27.238
Salamanca	Salamanca	Atalaya del Tormes Retailpark	Mazabi	Retailpark	5.761
<b>Totaal future openingen</b>					<b>161.099</b>
<b>Totaal GLA</b>					<b>185.899</b>

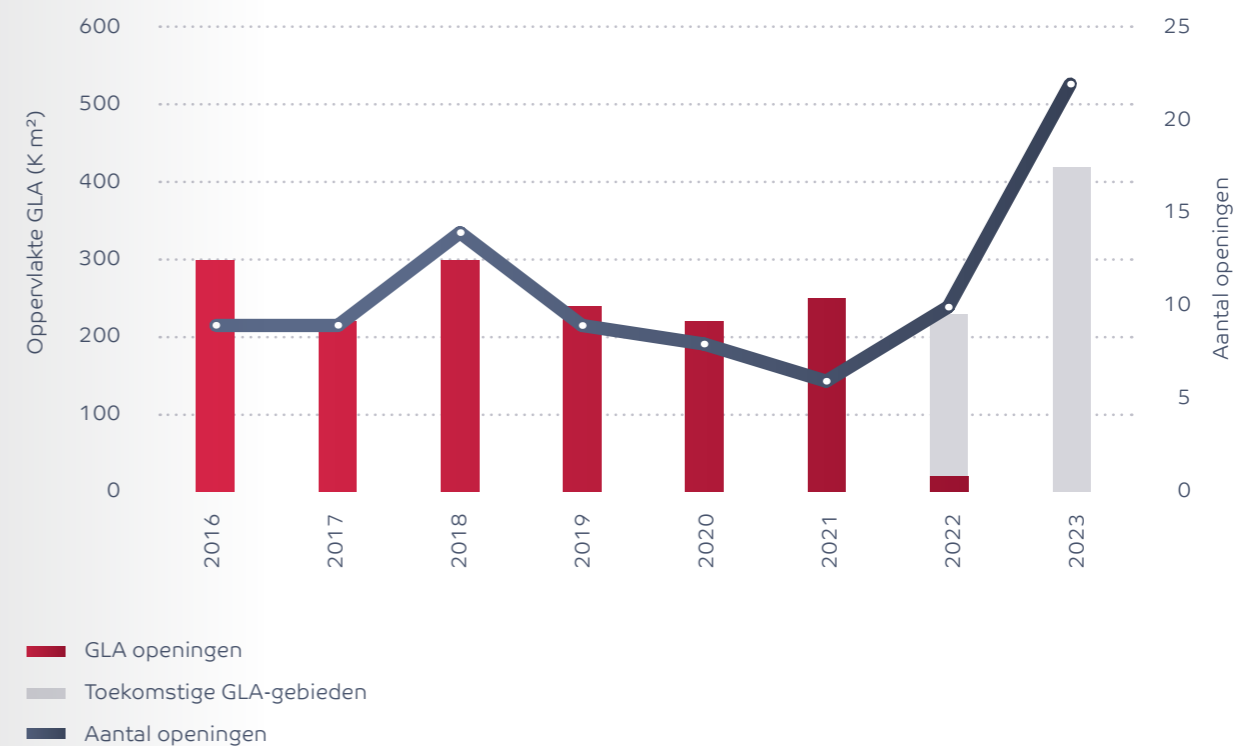
Bron: Savills, AECC

Per september 2022 bedraagt het bestand aan winkelcentra en retailparken ongeveer 17,6 miljoen m<sup>2</sup> met een winkeldichtheid van 373 m<sup>2</sup>/1000 inwoners.

Binnen 4 tot 5 jaar zou dit aantal meer dan 18,7 miljoen m<sup>2</sup> kunnen bedragen, waardoor de handelsdichtheid zou stijgen tot 396 m<sup>2</sup>/1.000 inwoners.

De geopolitieke onzekerheden en de daaruit voortvloeiende economische spanningen kunnen echter sommige projecten vertragen of zelfs volledig stilleggen.

## GEPLANDE OPENINGEN VAN VERKOOPPUNTEN



## GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO

### HANDELSPANDEN BELGIË - BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

Vestigingen (op 30/09/2022 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (in 000 EUR)
Aarschot (3200) 21 Lierssteenweg	Cluster	2000	2.955 m <sup>2</sup>	293	100%	293	279
Andenne (5300) 135 Avenue Roi Albert	Standalone (voeding)	2000	2.386 m <sup>2</sup>	185	100%	185	179
Anderlecht (1070) 1024 Chaussée de Ninove	Standalone	1962	1.061 m <sup>2</sup>	154	100%	154	101
Anderlecht (1070) 112-113 Digue du Canal	Standalone (voeding)	2018	1.977 m <sup>2</sup>	292	100%	292	257
Auderghem (1160) 1130 Chaussée de Wavre	Standalone	2006	1.810 m <sup>2</sup>	318	100%	318	272
Berchem (2600) 85 Fruithoflaan	Standalone (voeding)	1971	2.685 m <sup>2</sup>	276	100%	276	269
Bonnelles (4100) 20-24 Route du Condroz	Cluster	1995	3.000 m <sup>2</sup>	512	100%	512	449
Bonnelles (4100) 114 Rue de Tilff	Cluster	2004	602 m <sup>2</sup>	134	100%	134	117
Braine l'Alleud (1420) 15 Place St Sébastien	Standalone (voeding)	1978	1.525 m <sup>2</sup>	108	100%	108	114
Bruges (8000) 160 Legeweg	Standalone	1995	999 m <sup>2</sup>	90	100%	90	90
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) 93 Rue de la Hestre	Standalone (voeding)	1973	2.237 m <sup>2</sup>	239	100%	239	179
Châtelet (6200) 55 Rue de la Station	Standalone (voeding)	1998	2.500 m <sup>2</sup>	186	100%	186	175
Châtelineau (6200) 45 Rue des Prés	Standalone (voeding)	1993	1.924 m <sup>2</sup>	129	100%	129	125
Châtelineau "Cora" (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Retailpark	1990	23.253 m <sup>2</sup>	2.515	100%	2.515	2.219

Vestigingen (op 30/09/2022 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (in 000 EUR)
Couillet "Bellefleur" (6010) 219 Chaussée de Philippeville	Retailpark	1970	2.757 m <sup>2</sup>	197	94%	211	249
Couillet "Bellefleur" (6010) 304-317 Chaussée de Philippeville	Retailpark	1990	228 m <sup>2</sup>	49	100%	49	41
Couillet "Bellefleur" (6010) 329 Chaussée de Philippeville	Retailpark	2014	20.656 m <sup>2</sup>	2.514	100%	2.514	2.475
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Standalones (doe-het-zelf)	2005	2.495 m <sup>2</sup>	194	100%	194	176
Dendermonde (9200) 159 Heirbaan	Standalone (voeding)	1970	3.090 m <sup>2</sup>	407	100%	407	201
Dendermonde (9200) 24 Mechelsesteenweg	Cluster	1983	4.356 m <sup>2</sup>	436	100%	436	362
Frameries (7080) 5 Rue Archimède	Standalone (voeding)	1978	2.180 m <sup>2</sup>	181	100%	181	153
Gembloux (5030) 28 Avenue de la Faculté d'Agronomie	Cluster	1976	2.107 m <sup>2</sup>	181	100%	181	179
Gent Dampoort (9000) 20 Pilorijstraat	Standalone (voeding)	1960	3.037 m <sup>2</sup>	272	100%	272	252
Genvall "Les Papeteries De Genvall" (1332) Square des Papeteries	Handelszaak op het gelijkvloers	2015	10.256 m <sup>2</sup>	1.836	95%	1.920	1.532
Gerpennes "Shopping Sud" (6280) 138 Route de Philippeville	Retailpark	2000	8.085 m <sup>2</sup>	546	100%	546	479
Gerpennes (6280) 196 Route de Philippeville	Cluster	1979	3.368 m <sup>2</sup>	337	100%	337	337
Gerpennes Bultia (6280) 182-184 Rue Neuve	Cluster	1988	1.509 m <sup>2</sup>	144	100%	144	136

Vestigingen (op 30/09/2022 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (in 000 EUR)
Ghlin (7011) 23 Rue du Temple	Standalone (voeding)	1975	1.957 m <sup>2</sup>	0	0%	127	127
Gilly (6060) 252 Chaussée de Ransart	Standalone (voeding)	1989	2.725 m <sup>2</sup>	288	100%	288	273
Gozé (6534) 204A Rue de Marchienne	Standalone (voeding)	1977	2.431 m <sup>2</sup>	207	100%	207	219
Hamme Mille (1320) 27 Chaussée de Louvain	Cluster	2013	3.764 m <sup>2</sup>	369	100%	369	341
Hannut "Orchidée Plaza" (4280) 54 Route de Huy	Retailpark	1986	9.586 m <sup>2</sup>	662	76%	881	896
Hannut (4280) 57 Route de Landen	Cluster	2000	3.435 m <sup>2</sup>	316	81%	381	341
Hannut (4280) 51 Route de Landen	Cluster	2000	1.889 m <sup>2</sup>	185	100%	185	189
Hoboken (2660) 586 Sint Bernardsesteenweg	Standalone (voeding)	1988	4.620 m <sup>2</sup>	485	100%	485	370
Huy (4500) 19A Quai d'Arona	Standalones (doe-het-zelf)	2002	1.969 m <sup>2</sup>	202	100%	202	177
Jambes (5100) 14 Rue de la Poudrière	Cluster	1986	2.760 m <sup>2</sup>	240	100%	240	221
Jemappes (7012) 934 Avenue Maréchal Foch	Retailpark	1966	10.335 m <sup>2</sup>	546	67%	766	664
Jemeppe-Sur-Sambre (5190) 143 Rue Hittélet	Cluster	2006	1.543 m <sup>2</sup>	159	100%	159	154
Jodoigne (1370) 61A Rue du Piétrain	Standalone (voeding)	1987	2.245 m <sup>2</sup>	157	100%	157	157
Jumet (6040) 22 Rue de Dampremy	Standalone (voeding)	1975	1.730 m <sup>2</sup>	155	100%	155	147
Kortrijk (8500) 50-56 Gentssesteenweg	Standalone (voeding)	1965	2.309 m <sup>2</sup>	245	100%	245	231
La Louvière (7100) 5 Avenue de la Wallonie	Standalone	1991	1.000 m <sup>2</sup>	108	100%	108	95
La Louvière "Cora" (7100) 28 Rue de la Franco Belge	Retailpark	1990	25.734 m <sup>2</sup>	2.736	100%	2.736	2.481

Vestigingen (op 30/09/2022 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (in 000 EUR)
Laeken (1020) 185-191 Rue Marie-Christine	Handelszaak op het gelijkvloers	2001	1.638 m <sup>2</sup>	213	61%	308	245
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Standalone (voeding)	1976	2.600 m <sup>2</sup>	144	100%	144	156
Leuze (7900) 1 Avenue de l'Artisanat	Cluster	2006	3.464 m <sup>2</sup>	286	100%	286	260
Liège (4000) 2-8 Rue du Laveu	Cluster	1991	2.290 m <sup>2</sup>	184	100%	184	172
Loverval (6280) 11 Allée des Sports	Retailpark	2002	5.621 m <sup>2</sup>	489	100%	489	420
Marchienne-au-Pont (6030) 3-5 Rue de l'Hôpital	Standalone (voeding)	1976	2.010 m <sup>2</sup>	170	100%	170	131
Messancy "Cora" (6780) 220 Route d'Arlon	Retailpark	2001	19.482 m <sup>2</sup>	752	94%	801	798
Morlanwelz (7140) 19 Rue Pont du Nil	Retailpark	2004	3.956 m <sup>2</sup>	310	78%	383	337
Nivelles (1400) 6 Rue du Tienne à Deux Vallées	Standalone (voeding)	1983	3.308 m <sup>2</sup>	281	100%	281	281
Ottignies (1340) 127 Avenue Provinciale	Standalone (voeding)	1984	2.127 m <sup>2</sup>	188	100%	188	188
Philippeville (5600) 47 Rue de France	Standalone (voeding)	1989	1.677 m <sup>2</sup>	217	100%	217	201
Philippeville (5600) 2 Rue de Neuville	Standalone	2003	1.236 m <sup>2</sup>	130	100%	130	124
Rocourt "Cora" (4000) 269 Chaussée de Tongres	Standalones (doe-het-zelf):	1990	7.367 m <sup>2</sup>	622	100%	622	700
Saint-Vaast (7100) 99 Rue Albert Dufrene	Standalone (voeding)	1980	2.026 m <sup>2</sup>	177	100%	177	142
Schelle (2627) 35 Boomsesteenweg	Standalone	1993	5.375 m <sup>2</sup>	612	100%	612	564

Vestigingen (op 30/09/2022 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)		Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (in 000 EUR)
Soignies (7060) 17 Rue du Nouveau Monde	Standalone (voeding)	1975	2.899 m <sup>2</sup>	260	100%	260	246	
Tournai (7500) 22-24 Rue de la Tête d'Or	Standalone (voeding)	1958	2.713 m <sup>2</sup>	548	100%	548	231	
Trazegnies (6183) 76 Rue de Gosselies	Standalone (voeding)	1974	2.869 m <sup>2</sup>	132	100%	132	201	
Tubize (1480) 2 Rue du Pont Demeur	Cluster	2002	3.065 m <sup>2</sup>	322	100%	322	297	
Turnhout (2300) 38 Korte Gasthuistraat	Standalone (voeding)	1966	2.503 m <sup>2</sup>	566	100%	566	288	
Uccle "Shopping De Fré" (1180) 82 Avenue de Fré	Galerie commerciale	1970	3.826 m <sup>2</sup>	316	85%	373	367	
Walcourt (5650) 34 Rue de la Forge	Standalone (voeding)	2004	1.680 m <sup>2</sup>	162	100%	162	143	
Waremme (4300) 189 Chaussée Romaine	Standalone (voeding)	2003	2.043 m <sup>2</sup>	159	100%	159	184	
Wavre (1300) 9 Avenue des Princes	Standalone (voeding)	1986	2.358 m <sup>2</sup>	214	100%	214	231	
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË</b>			<b>281.200</b>	<b>27.238</b>	<b>96,04%</b>	<b>28.244</b>	<b>25.382</b>	

## COMMERCIEEL VASTGOED IN FRANKRIJK - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2022 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)		Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte <sup>(1)</sup>	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA 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 (gehouden door het Franse bijkantoor)	Standalone (voeding)	1964	3.092 m <sup>2</sup>	798	100%	798	771	
Anncy (Seynod) (74370) 18, rue Zanaroli (gehouden door het SCI Seynod Barral)	Standalone (voeding)	2004	1.388 m <sup>2</sup>	206	100%	206	206	
Antibes (06160) Avenue Nicolas Ausset Antibes (gehouden door het Franse bijkantoor)	Standalone (voeding)	1976	4.614 m <sup>2</sup>	943	100%	943	902	
Bourgoin Jallieu (38300) Rue Edouard Branly (gehouden door het SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	1975	4.978 m <sup>2</sup>	321	66%	484	475	
Brives Charensac (43700) 127, Avenue Charles Dupuy (gehouden door het SCI Candice Brives)	Standalone (voeding)	2006	2.296 m <sup>2</sup>	268	100%	268	258	
Chalon sur Saône "Les Portes du Sud" (71100) Rue René Cassin (gehouden door het SCI Les Portes du Sud)	Retailpark	2010	13.179 m <sup>2</sup>	1.575	100%	1575	1.525	
Chanas (38150) Route de Lyon - ZAC du Parc du Soleil (gehouden door het SCI du Rond Point)	Standalone (voeding)	1997	1.750 m <sup>2</sup>	0	0%	171	171	
Chasse-sur-Rhône (38670) Rondpoint des Charneveaux - Rue Pasteur (gehouden door het SCI du Rond Point)	Standalone (voeding)	2002	2.012 m <sup>2</sup>	318	100%	318	286	



Vestigingen (op 30/09/2022 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)							
Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte <sup>(1)</sup>	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (in 000 EUR)	
Choisey (39100) 3, rue des Guyonnes - ZAC du Paradis (gehouden door het SCI Seynod Barral)	2005	2.123 m <sup>2</sup>	339	100%	339	338	
Civrieux d'Azergues (Lozanne) (69380) Chemin du Vavre, Route de Lyon (gehouden door het SCI Les Halles de Lozanne)	2010	2.080 m <sup>2</sup>	242	100%	242	241	
Clermont Ferrand (63000) 10, Boulevard Saint Jean (gehouden door het SCI Clermont Saint Jean)	2006	2.146 m <sup>2</sup>	323	100%	323	308	
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (gehouden door het Franse bijkantoor)	2008	13.471 m <sup>2</sup>	1.463	100%	1463	1.391	
Crèches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieudit Les Bouchardes (gehouden door het Franse bijkantoor)	2009	11.618 m <sup>2</sup>	1.390	100%	1390	1.321	
Crèches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieudit Les Bouchardes (gehouden door het SCI Les Halles de Crèches)	2009	1.963 m <sup>2</sup>	202	100%	202	199	
Echirolles (38130) 13, Avenue de Grugliasco (gehouden door het SCI Echirolles Grugliasco)	2006	2.366 m <sup>2</sup>	352	100%	352	350	
Essey-lès-Nancy (54270) Rue Catherine Sauvage (gehouden door het SCI ZTF Essey les Nancy)	2007	2.043 m <sup>2</sup>	236	100%	236	226	
Guyancourt (78280) 5-7, Route de Dampierre et 5, rue Denis Papin (gehouden door het SCI GFDI 37 Guyancourt)	2015	2.348 m <sup>2</sup>	603	100%	603	568	
Houdemont (54180) 6, Avenue des Erables (gehouden door het Franse bijkantoor)	2014	7.000 m <sup>2</sup>	702	100%	702	650	

Vestigingen (op 30/09/2022 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio CVA)							
Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte <sup>(1)</sup>	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA 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 (gehouden door het SCI La Pierre de l'Isle)	2006	1.713 m <sup>2</sup>	262	100%	262	261	
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (gehouden door het SCI La Pierre de l'Isle)	2013	1.050 m <sup>2</sup>	159	100%	159	159	
Le Cannet (06110) 17-21, Boulevard Jean Moulin (gehouden door het SCI Cannet Jourdan)	2007	1.961 m <sup>2</sup>	281	100%	281	267	
Le Creusot (71200) 83, Avenue de la République (gehouden door het SCI Harfleur 2005)	2006	2.169 m <sup>2</sup>	224	100%	224	187	
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (gehouden door het SCI de la Cote)	2010	2.081 m <sup>2</sup>	283	100%	283	282	
Marseille Delprat (13013) Boulevard Marcel Delprat (gehouden door het Franse bijkantoor)	1996	5.495 m <sup>2</sup>	1.654	100%	1.654	1.515	
Mouans Sartoux (06370) 1006, Chemin des Gourettes (gehouden door het Franse bijkantoor)	1986	5.128 m <sup>2</sup>	918	100%	918	844	
Nîmes (30000) 1245, Route de Saint Gilles (gehouden door het SCI du Mas des Abeilles)	2003	2.075 m <sup>2</sup>	284	100%	284	261	
Rots "Parc des Drapeaux" (14980) Avenue des Drapeaux (gehouden door het Franse bijkantoor)	2011 & 2016	23.981 m <sup>2</sup>	2.943	100%	2.943	2.910	

Vestigingen (op 30/09/2022 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bureau van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte <sup>(1)</sup>	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (in 000 EUR)
Saint Aunes "Parc des Cyprès" (34130) Parc d'activités Saint Antoine (gehouden door het SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retailpark	2012	9.728 m <sup>2</sup>	1.304	100%	1.304	1.285
Seyssins (38180) 2, Rue Henri Dunant (gehouden door het SCI Kevin)	Standalone (voeding)	1992	1.702 m <sup>2</sup>	205	100%	205	204
Teste de Buch (33260) 11, Avenue de Binghampton (gehouden door het GFDI 62 La Teste de Buch)	Standalone (voeding)	1997	2.455 m <sup>2</sup>	337	100%	337	335
Viriat (01440) 44, Rue du Plateau (gehouden door het SCI Viriat la Neuve)	Standalone (voeding)	2009	1.866 m <sup>2</sup>	190	100%	190	190
Le Rouret (06650) Route de Nice (gehouden door het Franse bureau)	Standalone (voeding)	2011	5.327 m <sup>2</sup>	547	100%	547	514
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK</b>			<b>147.197 m<sup>2</sup></b>	<b>19.875</b>	<b>98,3%</b>	<b>20.210</b>	<b>19.402</b>

## COMMERCIEEL VASTGOED IN SPANJE - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2022 waren de Spaanse vestigingen ondergebracht bij Ascencio Iberia, SAU, een 100%-dochteronderneming van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA 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 m <sup>2</sup>	665	100%	665	607
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark 2, Plaza del Comercio	Cluster	2002	3.683 m <sup>2</sup>	808	100%	808	743
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Km. 345 Carretera N-III	Cluster	2005	5.091 m <sup>2</sup>	172	31%	464	424
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE</b>			<b>12.253 m<sup>2</sup></b>	<b>1.645</b>	<b>84%</b>	<b>1.937</b>	<b>1.774</b>

## NIET-COMMERCIEEL VASTGOED - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2022 waren alle niet-commerciële vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA 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 m <sup>2</sup>	21	100%	20	20
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Leegstaande kantoren	1983	375 m <sup>2</sup>	0	0%	0	0
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	7.674 m <sup>2</sup>	489	100%	489	468
Uccle "Shopping De Fré" (1180) 82 Avenue de Fré	Galerie commerciale	1970	344 m <sup>2</sup>	0	0%	0	0
<b>TOTAAL OVERIGE BELGIË</b>			<b>8.717 m<sup>2</sup></b>	<b>510</b>	<b>100,0%</b>	<b>508</b>	<b>488</b>
<b>TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>			<b>449.367 m<sup>2</sup></b>	<b>49.269</b>	<b>96,5%</b>	<b>20.241</b>	<b>47.045</b>

## COMMERCIEEL VASTGOED BELGIË - ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Vestigingen (op 30/09/2022 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouwjaar /renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (in 000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in 000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (in 000 EUR)
<b>BELGIË</b>							
Ottignies (1340) 127 Avenue Provinciale	Standalone (voeding)	2023	670 m <sup>2</sup>	/	/	/	/
<b>ONTWIKKELINGSPROJECT BELGIË</b>			<b>670 m<sup>2</sup></b>				
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>			<b>450.037 m<sup>2</sup></b>	<b>49.269</b>	<b>96,5%</b>	<b>20.241</b>	<b>47.045</b>

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

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

— Het retailpark te Couillet Bellefleur (BE). De belangrijkste 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 Venootschap bezit geen enkel vastgoedcomplex dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa uitmaakt.



## VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen voor al hun gebouwen geschikte verzekeringen. Op woensdag 30 september 2022 bedraagt de verzekerde waarde 58% van de reële waarde van de portefeuille<sup>1</sup>. 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	344.392	257.207	390.086	6,95%
Frankrijk	284.323	154.470	313.936	5,92%
Spanje	27.693	17.769	30.850	5,16%
<b>TOTAAL</b>	<b>656.408</b>	<b>429.446</b>	<b>734.872</b>	<b>6,43%</b>

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

## OPERATIONEEL BEHEER

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

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

De afdeling Asset Management & Acquisition is belast met de optimalisatie van de rentabiliteit van de activa. Samen met de teams zorgt deze afdeling voor de uitvoering en coördinatie van alle acties om het vastgoed op te waarderen (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 beheert de mede-eigendommen. Ten slotte analyseert en integreert zij de nieuwe verwervingen.

De afdeling Operations & ESG is verantwoordelijk, met de coördinatie van de teams, van het beheer van de transformatie van de vastgoedportefeuille (positionering en structurering van activa), de uitvoering van de ESG strategie (beheer van sociale en milieuaspecten en deelname aan het goede bestuur van de Onderneming) en het technisch beheer van de gebouwen (toezicht op bouwwerkzaamheden en verzekeringsonderhandelingen).

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

De afdeling Customer Services zorgt voor het huurbeheer van de activa, met name het beheer van de databank, de (her)facturering, het beheer van de huurovereenkomsten, naast, in het algemeen, voor het naleven van de contractuele verplichtingen (huurwaarborgen,

verzekeringen, enz.). De Customer Services verzorgt de opvolging van de inning van de huren, de aanmaningen voor huren, de voorbereiding van geschilprocedures in samenspraak met de Finance-afdeling.

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

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

Het beheer van de Franse retailparken 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 de uitbestede opdrachten. Externe beheerders worden geselecteerd op basis van een offerteaanvraag. De contracten hebben doorgaans een beperkte duur en gaan gepaard met een 'Service Level Agreement' dat het mogelijk maakt hun prestaties tijdens de duur van het contract te beoordelen.



#### De externe beheerders van Ascencio in Frankrijk zijn:

- De vennootschap TERRANAE SAS (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de zetel gevestigd is in Courbevoie (92400), Place de la Défense 12, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister [RCS] van Nanterre onder nummer 478.511.124;
- De vennootschap GOUNY & STARKLEY (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de zetel gevestigd is in 75008 Paris, Opéra - 63 rue Meyerbeer, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Parijs onder het nr. 520.807.397.

De vergoeding van de externe beheerders is in Frankrijk gedeeltelijk evenredig met de ontvangen huurgelden. Het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt 102.000 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2022.

#### De externe beheerders van Ascencio in België zijn:

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

De vergoeding van de externe beheerders is in België deels evenredig met de ontvangen huurgelden. Het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt 40.000 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2022.

## TYPEHUUROVEREENKOMST

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.

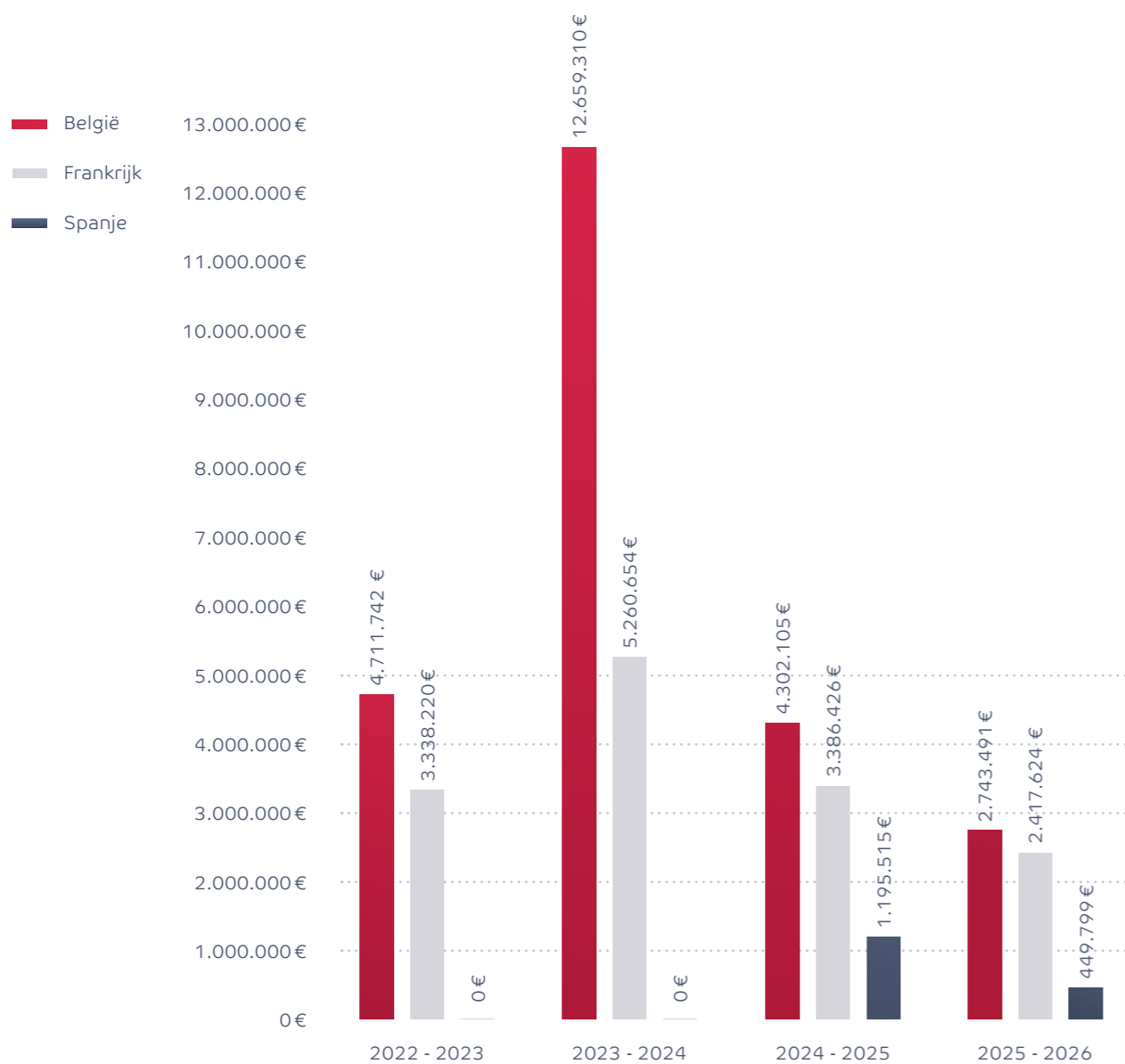
Handelshuurovereenkomsten zijn in België onderworpen aan de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. In Frankrijk is het statuut van de handelshuurovereenkomst opgenomen in de Code de Commerce (Wetboek van Koophandel). De 'Wet Pinel' uit 2014 heeft deze wetgeving gewijzigd. In Spanje zijn 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)

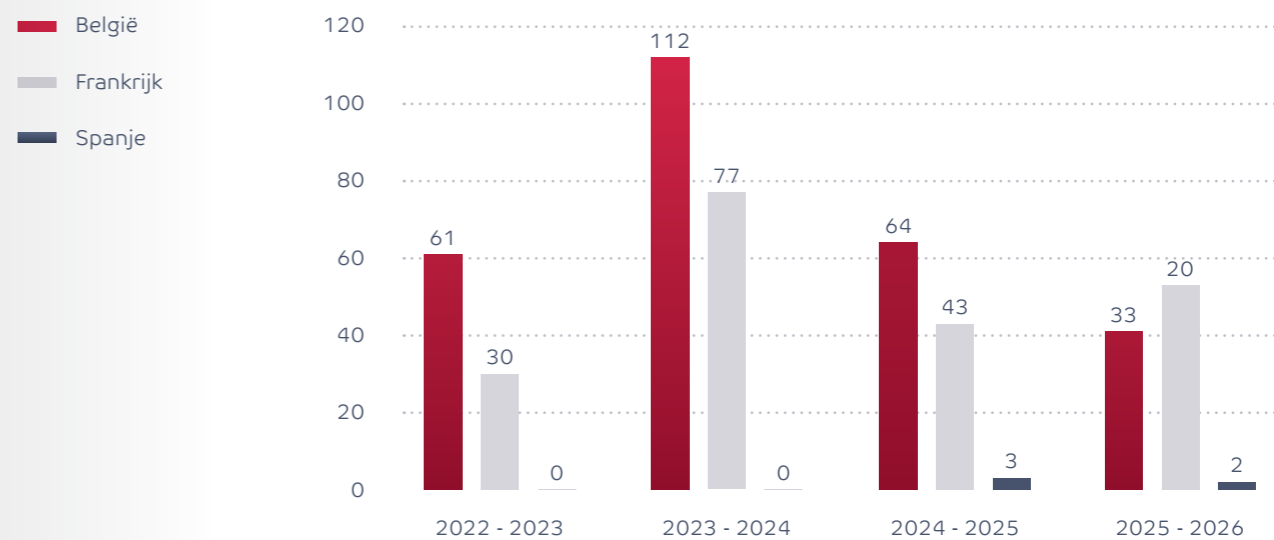
De geschatte huurwaarde (ERV) is de waarde vastgesteld door onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebaseerd op hun kennis van de vastgoedmarkt, rekening houdend met de verschillende factoren zoals de ligging, de duur van de huurovereenkomsten, de kwaliteit van het gebouw en de marktvoorwaarden.

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



## VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Brussel, 30 september 2022

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 m<sup>2</sup>.

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 2022 een **afgeronde investeringswaarde** heeft van:

**767.317.000 EUR**  
(Zevenhonderd zesenzeventig miljoen driehonderd zeventienduizend euro)

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde

vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 2,9%/3,4%/3,9% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een **afgeronde reële waarde** van het onroerend goed van Ascencio op 30 september 2022 op:

**734.872.000 EUR**  
(Zevenhonderd vierendertig miljoen achthonderd tweeënzeventigduizend euro)

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

Hoogachtend,

**Ardalan Azari**  
Partner  
Cushman & Wakefield  
Belgium  
\*Koios Service Srl

**Roderick Scrivener**  
MRICS  
Co-Head of Valuation  
Jones Lang LaSalle  
Belgium

**Pieter Paepen MRICS**  
Senior Director Valuation  
CBRE Belgium

**Valérie Parmentier MRICS**  
Directrice  
Cushman & Wakefield  
France

**Tony Loughran MRICS**  
Partner - Head of Valuation  
Cushman & Wakefield  
Spain

**Pierre-Jean Poli REV**  
Director  
Jones Lang LaSalle France

**Béatrice Rousseau MRICS**  
Director  
CBRE France

**Belangrijk: zie volgende pagina "Verklarende nota marktomstandigheden: conflict in Oekraïne"**

## ADVIES VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2022 waardeert, de investeringswaarde op 259.170.873 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 247.710.228 EUR.

**Ardalan Azari**  
Partner  
Cushman & Wakefield  
Belgium  
\*Kaios Service Srl

**Valérie Parmentier**  
MRICS  
Directrice  
Cushman & Wakefield  
France

**Tony Loughran**  
MRICS  
Partner - Head of  
Valuation  
Cushman & Wakefield  
Spain

## ADVIES VAN JONES LANG LASALLE

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2022 waardeert, de investeringswaarde op 197.556.930 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 187.721.641 EUR.

**Roderick Scrivener**  
MRICS  
Co-Head of Valuation  
Jones Lang LaSalle  
Belgium

**Pierre-Jean Poli REV**  
Director  
Jones Lang LaSalle France

## ADVIES VAN CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2022 waardeert, de investeringswaarde op 310.589.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 299.440.000 EUR.

**Pieter Paepen** MRICS  
Senior Director Valuation  
CBRE Belgium

**Béatrice Rousseau** MRICS  
Director  
CBRE France

## VERKLARENDE NOTA MARKTOMSTANDIGHEDEN: CONFLICT IN OEKRAÏNE

Ondanks het oorspronkelijke economische herstel na de pandemie, wordt België momenteel geconfronteerd met een toenemende onzekerheid wegens de wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne, waarbij de inflatie aanzienlijk stijgt. In België werd, net zoals in andere Europese landen, een stijging van de rentevoeten geobserveerd die tot hogere financieringskosten heeft geleid.

Deze factoren hebben een invloed op de groei en het consumentenvertrouwen. Aangezien de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van brede politieke en economische bewegingen, benadrukken wij het belang van de waarderingsdatum.

## E — ESG-verslag



Omdat Ascencio milieuvraagstukken tot een integraal onderdeel van haar vastgoedstrategie wil maken, heeft zij het afgelopen jaar gewerkt aan de structurering van haar ESG-beleid rond de drie pijlers, te weten de milieu, sociale en governance aspecten van haar activiteiten.

Meer specifiek, als beursgenoteerde vastgoedonderneming die actief is in retail, definieert Ascencio haar ESG-strategie met als doel de duurzaamheid van haar vastgoedportefeuille, operaties en activiteiten te verbeteren.

Daartoe houdt Ascencio rekening met de belangen en verwachtingen van haar verschillende stakeholders dankzij haar positionering van nabijheid zowel met haar markt als met de lokale gemeenschappen waar de Onderneming actief is.

Ascencio stemt haar ESG strategie en rapportage af op de huidige Europese regelgeving en erkende normen zoals de EPRA Sustainable Best Practices Recommendations en de United Nations Sustainable Development Goals (SDG).

## DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN VAN DE VERENIGDE NATIES

In 2015 hebben de Verenigde Naties Sustainable Development Goals opgesteld om de weg te wijzen naar een betere en duurzamere toekomst voor iedereen.



Sommige van deze doelstellingen hebben in het bijzonder de aandacht van Ascencio getrokken en zijn geselecteerd als pijlers voor de ontwikkeling van haar ESG-strategie.



**2 GEEN HONGER**  
**Einde aan honger**  
Beëindig honger, bereik voedselzekerheid en verbeterde voeding en promoot duurzame landbouw



**3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN**  
**Gezondheidszorg voor iedereen**  
Verzeker een goede gezondheid en promoot welzijn voor alle leeftijden



**4 KWALITEITS-ONDERWIJS**  
**Kwalitatief onderwijs**  
Verzeker gelijke toegang tot kwaliteitsvol onderwijs en bevorder levenslang leren voor iedereen



**7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE**  
**Toegang tot duurzame energie**  
Verzeker toegang tot betaalbare, betrouwbare, duurzame en moderne energie voor iedereen



**12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE**  
**Duurzame consumptie en productie**  
Verzeker duurzame consumptie- en productiepatronen



**13 KLIMAATACTIE**  
**Aanpak klimaatverandering**  
Neem dringend actie om de klimaatverandering en haar impact te bestrijden



S



- OPLEIDING
- INTERNE TEVREDENHEIDSENQUÊTE
- POSITIEF KANTOOR
- TELEWERKBELEID
- MOBILITEIT
- SOCIAAL EN FILANTROPISCH BELEID

E



- LABELS
- CRITERIA VOOR DE BESLUITVORMING
- DATABASE EN BEHEERPLATFORM
- OPTIMALISERING VAN DE ENERGIE-PRESTATIES
- ZONNEPANELEN
- LAADPALEN
- CHARTERS MET LEVERANCIER EN HUURDERS

**ASCENCIO'S ESG-STRATEGIE**

G



- BESTUURSSTRUCTUUR
- REMUNERATIEBELEID
- MEDEDELING VAN ESG-NORMEN



# E



## MILIEULUIK

### 1. LABELS

Ascencio is begonnen met de etikettering van haar detailhandel winkelparken volgens de geldende certificeringsnormen. Meer in het bijzonder, Ascencio heeft zich tot doel gesteld om tegen 2026 voor alle retailparken in haar portefeuille een 'BREEAM in use very good'-label<sup>1</sup> te behalen. Er werden 6 locaties geïdentificeerd (2 in België en 4 in Frankrijk).

Ascencio startte deze oefening in de zomer van 2022 met de analyse van 2 retailparken, één in Frankrijk ("Le Parc des Drapeaux" in Rots), het andere in België ("Bellefleur" in Couillet). De resultaten van de pre-beoordelingsfase op deze 2 locaties worden eind dit jaar 2022 verwacht.

BREEAM in use is een duurzaamheidsnorm die van toepassing is op bestaande gebouwen. De doelstellingen voor het verkrijgen van een dergelijk label zijn velerlei: deel uitmaken van een duurzame ontwikkelingsaanpak, de exploitatiekosten verminderen, de loyaliteit van de retailklanten van Ascencio verhogen, de waarde van de activa van de Onderneming verhogen, toegang krijgen tot groene financieringsbronnen, enz.



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



### 2. CRITERIA VOOR DE BESLUITVORMING

In het kader van haar investeringsbeleid en de transformatie en het beheer van haar portefeuille streeft Ascencio ernaar de milieuprestaties van haar activa te optimaliseren. Met name bij nieuwe aankopen zal de voorkeur worden gegeven aan activa met een BREEAM-beoordeling 'very good'.

### 3. DATABASE EN BEHEERPLATFORM

Om het energieverbruik van haar gebouwen te verminderen, heeft Ascencio, te beginnen met haar Franse portefeuille, een partnerschap opgezet met haar huurders om de uitwisseling van verbruiksgegevens aan te moedigen en heeft zij specifieke software geïmplementeerd om deze gegevens te analyseren. Ascencio en haar detailhandelaars zullen samen mogelijke verbeteringen bespreken om de gewenste doelstellingen te bereiken.



De systematische registratie en analyse van deze metingen zal de Vennootschap een objectiever beeld geven van de energieprestaties van haar gebouwen. Deze uitgebreide audit en het toezicht op deze prestaties in de tijd zullen de Vennootschap in staat stellen een uitgebreid actieplan op te stellen om de koolstofvoetafdruk van haar portefeuille in de loop der tijd te verminderen en de nodige verslagen op te stellen die de vooruitgang op het gebied van milieuprestaties illustreren.

### 4. OPTIMALISERING VAN DE ENERGIEPRESTATIES

Ascencio verbindt zich ertoe, voor al haar renovatie- / uitbreidingsprojecten, het energieverbruik van de betrokken gebouwen te optimaliseren, in overeenstemming met haar ESG-strategie en de wettelijke verplichtingen op dit gebied.

### 5. ZONNEPANELEN

Ascencio is voornemens een gestructureerd beleid te voeren van het plaatsen van zonnepanelen op de daken van haar vastgoedportefeuille. Voor sommige zijn technische audits uitgevoerd gebouwen in haar portefeuille en wordt gewerkt aan andere. Ascencio zou in staat moeten zijn om de eerste orders te plaatsen voor fotovoltaïsche installaties eind 2022 - begin 2023.

Door de installatie van zonnepanelen kan in de betrokken gebouwen ten behoeve van de huurders lokaal opgewekte groene elektriciteit worden geproduceerd tegen kosten die lager zijn dan de huidige energiekosten.

### 6. LAADPALEN

Ascencio is begonnen met de installatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen op de parkings van haar retailparken en op haar **hoofdkantoor in Gosselies A** (België). Zo werden onlangs 6 superchargers geïnstalleerd op de parkeerplaatsen van de winkelcentra van **Messancy B** (België) en **Saint-Aunes C** (Frankrijk). Momenteel wordt een studie uitgevoerd om de installatie van laadpalen, voor zover mogelijk, op alle parkeerterreinen in de portefeuille van de Vennootschap voort te zetten. Ascencio zal vertrouwen op de expertise van erkende spelers op de markt.

### 7. CHARTERS MET LEVERANCIER EN HUURDERS

Vraagstukken in verband met het partnerschap met de huurders wat betreft de indiening van verbruiksgegevens van gebouwen is reeds in de huurcontracten.





## MAATSCHAPPELIJK LUIK

### 1. OPLEIDING



Ascencio heeft een bedrijfscultuur ontwikkeld waarin elke werknemer jaarlijks een terugkoppeling krijgt van zijn leidinggevende over het werk dat hij heeft verricht en de vaardigheden die hij het afgelopen jaar heeft ontwikkeld.

In 2022 zal 100% van onze werknemers een prestatiebeoordeling hebben gekregen.

Ascencio besteedt bijzondere aandacht aan de constante ontwikkeling van haar teams.

#### Concreet betekent dit:

##### — De oprichting van een Ascencio Academy

De Ascencio Academy bestaat uit een reeks interne opleidingen (voor het hele team) die beurtelings door de leden van het directiecomité worden gegeven. In de praktijk zullen deze opleidingen om de 2 maanden plaatsvinden gedurende twee uur.

Leden van het directiecomité zullen cursussen geven over specifieke onderwerpen binnen de Onderneming of de markt.

Het doel van dit initiatief is om niet alleen de teams te ontwikkelen in termen van hun eigen kennis en persoonlijke motivatie, maar ook het Bedrijf als geheel.

Dit initiatief, geïnitieerd door de HR-afdeling, begint in januari 2023.

##### — Het opzetten van een intern mentorsysteem

Volgens het 'leef mijn leven'-principe zal in de loop van het boekjaar 2022/2023 één-op-één-mentoring worden ingevoerd om een beter inzicht te krijgen in wat andere afdelingen van de Vennootschap doen.

Tijdens elk boekjaar zal elk lid van het directiecomité zich gedurende één dag laten vergezellen door een werknemer die niet reeds deel uitmaakt van zijn of haar team.

##### — Deelname aan externe ad-hoc-opleidingen

— **Ad hoc externe opleiding**  
Op basis van de individuele wensen die tijdens de jaarlijkse beoordelingsgesprekken worden geuit of op basis van de wensen van de leidinggevendenden wordt een individueel opleidingsplan opgesteld nadat dit door het directiecomité is gevalideerd.

— **Taalplan**  
Ascencio heeft ook het besluit genomen om de nodige Engelse taalopleiding aan te bieden aan degenen die dat nodig hebben om uiteindelijk het hele team in staat te stellen zich gemakkelijk schriftelijk uit te drukken.

Tegelijkertijd zet Ascencio zich in om bepaalde externen te ondersteunen in hun opleidingstraject. In het afgelopen boekjaar heeft Ascencio een stagiaire verwelkomd in het Bedrijf. Door dit soort initiatieven stelt de Onderneming studenten in staat om geconfronteerd te worden met het bedrijfsleven en daardoor beter voorbereid te zijn op het einde van hun studies. Dit project resulteerde in de succesvolle afronding van de opleiding van de studente en de start van haar professionele carrière met een vast contract in een lokaal bedrijf.



## LUIK INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR (CORPORATE GOVERNANCE)

### GOVERNANCESTRUCTUUR EN COMMUNICATIE VAN MVO-NORMEN

Als GVV onderwerpt Ascencio zich aan een strikte jaarlijkse rapportering die voldoet aan hoge normen van corporate governance.

Ook ter ondersteuning van de ontwikkeling en uitvoering van haar ESG-beleid heeft Ascencio haar team het afgelopen jaar versterkt door de benoeming van een Operations & ESG Director in haar directiecomité.

De wens van Ascencio om het milieubeheer van haar portefeuille te ontwikkelen werd reeds geïllustreerd door de publicatie in juni 2022 van een eerste verslag over verschillende prestatie-indicatoren met betrekking tot de ESG-aspecten van haar activiteit volgens de EPRA sBPR-richtlijnen. Voor het in juni 2022 gepubliceerde duurzaamheidsverslag wordt verwezen naar de bladzijden 128 tot en met 140 van dit jaarverslag. Dit verslag, gericht op het transparant maken van de ESG-initiatieven die reeds door de Onderneming zijn genomen, heeft Ascencio in staat gesteld om verschillende onderscheidingen (Silver Award en Most improved Award) toegekend door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen, te verkrijgen.

### 2. INTERNE TEVREDENHEIDSENQUÊTE

In het boekjaar 2022/2023 wil Ascencio een onderzoek uitvoeren onder haar werknemers om hun tevredenheid en hun betrokkenheid bij het werk binnen de Onderneming te meten.

### 3. THUISWERK EN POSITIEF KANTOOR



Versneld door de coronacrisis, heeft Ascencio een testfase opgezet met betrekking tot de organisatie van het werk, ten einde een evenwicht te vinden tussen thuiswerk en de aanwezigheid van de medewerkers op kantoor, door hun de tools (telefoon, pc,...) ter beschikking te stellen waardoor zij in goede omstandigheden thuis kunnen werken.

Tegelijkertijd is de Vennootschap beginnen na te denken over het concept van haar toekomstige kantoren, dat aansluit bij de positieve kantoorbenadering en gaat flexibiliteit, creativiteit en welzijn op kantoor bevorderen.

### 4. MOBILITEIT



Ascencio heeft voor haar team een mobiliteitsbeleid opgezet waarbij de voorkeur wordt gegeven aan elektromobiliteit. Concreet zijn de bedrijfsvoertuigen allemaal hybride of elektrisch en worden de oplaadoplossingen voor deze voertuigen, zowel op kantoor als thuis, door de Vennootschap verzorgd (zoals hierboven vermeld, werden hiervoor reeds verschillende laadpalen geïnstalleerd aan de hoofdzetel van de Vennootschap in Gosselies).

### 5. SOCIAAL EN FILANTROPISCH BELEID

Ascencio heeft besloten haar sociaal en filantropisch beleid te oriënteren rond de volgende assen:



— Welzijn, met bijzondere aandacht voor sport in de lokale gemeenschappen;

— Honger bestrijden in lokale gemeenschappen.

Zowel op het niveau van de retailparken in de portefeuille als op corporate niveau met het gehele Ascencio-team zullen diverse initiatieven worden genomen.

Op het niveau van de activa zullen de initiatieven op korte, middellange en lange termijn waarde creëren en ervoor zorgen dat de retailparken een zekere legitimiteit krijgen binnen de lokale gemeenschappen.





# EPRA DUURZAAMHEIDSVERSLAG AFGESTEMD OP DE EPRA-AANBEVELINGEN VOOR BESTE PRAKTIJKEN OP HET GEBIED VAN DUURZAAMHEID

## INLEIDING

### DOEL VAN HET DOCUMENT

Dit verslag weerspiegelt het vaste voornemen van Ascencio om de werking en activiteiten van haar vastgoedportefeuille te beheren en te verduurzamen. Voortbouwend op de erkende EPRA-richtlijnen<sup>1</sup> voor het meten van duurzaamheidsprestaties, worden de prestaties van Ascencio op drie belangrijke pijlers (milieu, maatschappij en governance) grondig beschreven. Elk daarvan is gedocumenteerd door middel van een uitgebreide reeks prestatie-indicatoren, in overeenstemming met de aanbevelingen van EPRA.

In het duurzaamheidsverslag van Ascencio wordt de balans opgemaakt van de huidige prestaties van haar portefeuille. Het biedt een solide basislijn om verdere vooruitgang te meten. Het heeft Ascencio er ook toe aangezet een sterke samenwerking met haar huurders aan te gaan op het gebied van duurzaamheid. Structurele gegevens uitwisseling tussen huurders en verhuurders over de milieu- en energieprestaties van gebouwen is van essentieel belang om het bewustzijn te vergroten en overeenstemming te bereiken over gemeenschappelijke doelstellingen. Deze uitwisselingen kosten veel inspanning en tijd. Voor dit eerste duurzaamheidsverslag verslag is het niet gelukt om gegevens van alle huurders te verzamelen (tot op heden is ongeveer 25% van alle informatie verzameld). In die geest is dit verslag een eerste mijlpaal en is het de bedoeling dat het voortdurend wordt verbeterd en verrijkt.

Ten slotte is dit verslag een van de vele stappen van een bredere duurzaamheidsstrategie. Naast verslaglegging worden momenteel andere belangrijke initiatieven genomen om de energie-impact van de portefeuille digitaal op te volgen en investeringen te richten op de meest milieuvriendelijke transformatie.

### OVER ASCENCIO

Ascencio, een “Société Immobilière Réglementée” (gereguleerde vastgoedvennootschap of “BelgianREIT”), is een vastgoedinvesteerder die gespecialiseerd is in supermarkten en retailparken. Meer in het bijzonder heeft de Vennootschap een hybride portefeuille die hoofdzakelijk bestaat uit retailparken en standalone-winkels voor levensmiddelen op uitstekende locaties. Ascencio is resoluut op de toekomst gericht en investeert in activa die beantwoorden aan de verwachtingen van retailers en consumenten van vandaag en morgen, met bijzondere aandacht voor de retailmix, flexibiliteit van de ruimtes, hun vermogen om in te spelen op het steeds meer omnichannelkarakter van de retail en het aanbieden van gemakkelijke toegang en parkeren. De Vennootschap is actief in België, Frankrijk en Spanje.

Haar portefeuille, die op 31/03/2022 wordt gewaardeerd op € 727 miljoen, bestaat uit ongeveer honderd gebouwen, met een totale oppervlakte van ongeveer 450.000 m<sup>2</sup> en meer dan 240 huurders. De aandelen van Ascencio staan sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel. Haar beurskapitaal bedroeg op 31/03/2022 €340 miljoen euro. In Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor het SIIC-regime, terwijl Ascencio S.C.A. in Spanje een dochteronderneming heeft opgericht waarvoor zij heeft gekozen voor het SOCIMI-regime.

## MILIEU

### ALGEMENE GRENZEN, SEGMENTATIE & DEKKING

**Juridische bedrijfsstructuur.** Wat de juridische vennootschapsstructuur betreft, is de portefeuille van Ascencio in handen van Ascencio SCA zelf (en haar filiaal) of via verschillende volle dochterondernemingen.

**Segmentatie.** 40% van de portefeuille van Ascencio is gewijd aan voedselgerelateerde bedrijven (d.w.z. supermarkten). De levensmiddelensector kent specifieke patronen aangezien de intensiteit van het energieverbruik sterk verschilt van die van andere retailers. Om de relevantie van dit verslag zo groot mogelijk te maken, zal een onderscheid worden gemaakt tussen huurders van de food- en non-foodsector. Er zal ook een specifiek overzicht per land worden gegeven.

**Prestaties van het hoofdkantoor van Ascencio.** Over de milieuprestaties van het hoofdkantoor van Ascencio in Gosselies (BE) zal afzonderlijk van de commerciële activa worden gerapporteerd.

**Dekking.** De meeste gegevens over milieuprestaties zijn gegevens van huurders (over hun eigen energieverbruik). Het verzamelen ervan vereist intensieve en gezamenlijke inspanningen met de meer dan 240 huurders. Specifieke dekkingsambities zijn vastgesteld voor deze eerste verslaglegging:

— België: één belangrijke huurder van de foodsector en twee belangrijke huurders van de non-foodsector zijn benaderd en hebben gegevens verstrekt.

— Frankrijk: een grote meerderheid van de huurders is benaderd en gevraagd om gegevens uit te wisselen. Er is een actievere samenwerking opgezet met een grote huurder van de foodsector.

— Spanje: De Spaanse activa zullen worden opgenomen in het volgende duurzaamheidsverslag.

De dekking wordt altijd gemeten als een percentage van de totale oppervlakte van de portefeuille (m<sup>2</sup>). Zoals hierboven vermeld, zijn de meeste vereiste gegevens afkomstig van huurders. Voor veel activa koopt Ascencio geen nutsvoorzieningen en heeft zij geen zicht op het verbruik ervan. De effectieve dekking varieert dus naar gelang de verschillende meetgegevens. Het zal specifiek worden aangegeven voor elk van de hierboven gedocumenteerde indicatoren.

<sup>1</sup> <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

## ENERGIE

De gegevens zijn verzameld bij de energieleveranciers. Er zijn geen extrapolaties gedaan. Geen van de activa maakt gebruik van systemen voor stadsverwarming of -koeling.

### ENERGIEVERBRUIK VAN COMMERCIELE ACTIVA

#### ALGEMEEN

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Meet-eenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like <sup>2</sup>	
						2020	2021	2020	2021
Energie	4.2 Elec - Abs Elect Lfl	Elektrici-teitsverbruik	kWh	Food	Huurder	20.873.030	23.589.836	20.873.030	21.709.532
					Verhuurder	1.231.729	1.501.048	1.231.729	1.501.048
				Non-food	Huurder	978.854	1.897.756	978.854	1.115.036
					Verhuurder	1.492.969	8.825.937	1.492.969	6.567.020
				<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>24.576.582</b>	<b>30.468.476</b>	<b>24.576.582</b>	<b>25.546.535</b>
				% Duurzame bronnen		3%	1,5%	3%	1.7%
	4.5 & 4.6 Brandstof- Abs Brandstoffen- Lfl	Brandstof- verbruik	kWh	Food	Huurder	1.573.860	1.462.885	1.573.860	1.462.885
					Verhuurder	0	169.627	0	0
				Non-food	Huurder	0	155.210	0	0
					Verhuurder	612.006	785.245	612.006	776.812
				<b>Totaal brandstofver- bruik</b>		<b>2.185.866</b>	<b>2.572.967</b>	<b>2.185.866</b>	<b>2.239.697</b>
				% Duurzame bronnen		0%	0%	0%	0%
	4.3 SV & K- Abs	Stadsverwar- ming & koeling	kWh	niet beschikbaar					
4.7 Energie -int	Gebouw Energie	kWh/ m <sup>2</sup> / jaar	Food	310	351	310	326		
			Non-food	66	84	66	67		
Dekking (m <sup>2</sup> )	% Dekking	Food	Huurder	43%	43%	43%	43%		
			Verhuurder	3%	3%	3%	3%		
		Non-food	Huurder	6%	7%	6%	6%		
			Verhuurder	9%	16%	9%	9%		

Bij deze tabel en de onderstaande uitsplitsing per land moeten enkele opmerkingen worden gemaakt:

— Slechts een klein percentage van de energie is momenteel duurzaam. Ascencio is echter een studie begonnen om na te gaan hoe zij een aanzienlijk aantal zonnepanelen op haar daken kan installeren en hoe de energie vervolgens naar haar huurders of lokale gemeenschappen kan worden gedistribueerd.

— De beperkte dekking van gegevens van verhuurders kan worden verklaard door het feit dat gegevens over gemeenschappelijke infrastructuur nog moeten worden verzameld bij de mede-eigenaarsstructuur of de vastgoedbeheerder. Hoewel deze gegevens betrekking hebben op een groot aantal activa, vertegenwoordigen zij slechts beperkte cijfers van het energieverbruik in vergelijking met het energieverbruik van de huurders.

<sup>2</sup> De 'like for like'-indicator vergelijkt een consistente portefeuille en toepassingsgebied voor twee verslagjaren.

#### BELGIË

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Meet-eenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like	
						2020	2021	2020	2021
Energie	4.2 Elec - Abs Elect Lfl	Elektrici-teitsverbruik	kWh	Food	Huurder	12.026.749	11.755.896	12.026.749	11.755.896
					Verhuurder	1.231.729	1.501.048	1.231.729	1.501.048
				Non-food <sup>3</sup>	Huurder	441.611	566.807	441.611	566.807
					Verhuurder	5.183.566	8.825.937	5.183.566	6.567.020
				<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>15.193.058</b>	<b>18.883.655</b>	<b>22.649.688</b>	<b>18.883.655</b>
				% Duurzame bronnen		3,2%	2,4%	3,2%	2,7%
	4.5 & 4.6 Brandstof- Abs Brandstoffen- Lfl	Brandstof- verbruik	kWh	Food	Huurder	0	0	0	0
					Verhuurder	0	169.627	0	0
				Non-food	Huurder	0	0	0	0
					Verhuurder	612.006	785.245	612.006	776.812
				<b>Totaal brandstofver- bruik</b>		<b>612.006</b>	<b>954.872</b>	<b>612.006</b>	<b>776.812</b>
				% Duurzame bronnen					
	4.3 SV & K- Abs	Stadsverwar- ming & koeling	kWh	na					
4.7 Energie -int	Gebouw Energie	kWh/ m <sup>2</sup> / jaar	Food	365	369	365	365		
			Non-food	67	80	67	67		
Dekking (m <sup>2</sup> )	% Dekking	Food	Huurder	34%	34%	34%	34%		
			Verhuurder	5%	5%	5%	5%		
		Non-food	Huurder	5%	5%	5%	5%		
			Verhuurder	15%	26%	15%	15%		

<sup>3</sup> In deze fase zijn gegevens verzameld voor 2 grote huurders van de Belgische portefeuille van Ascencio. Wat de gegevens van de verhuurders betreft, is aan de hand van de door de hoogspanningscabines verstrekte informatie over een groot aantal winkels verzameld.

## FRANKRIJK

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Meet-eenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like							
						2020	2021	2020	2021						
						Energie				4.2 Elec - Abs Elect Lfl	Elektrici-teitsverbruik	kWh	Food	Huurder	8.846.281
Verhuurder	na	na	na	na											
Non-food	Huurder	537.243	1.330.949	537.243	548.229										
	Verhuurder	na	na	na	na										
<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>9.383.524</b>	<b>13.164.889</b>	<b>9.383.524</b>	<b>10.501.865</b>										
% Duurzame bronnen		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>										
4.5 & 4.6 Brandstof- Abs Brandstoffen- Lfl	Brandstof-verbruik	kWh	Food	Huurder	1.573.860								1.462.885	1.573.860	1.462.885
				Verhuurder	na								na	na	na
			Non-food	Huurder	na								na	na	na
				Verhuurder	na								na	na	na
			<b>Totaal brandstofverbruik</b>		<b>1.573.860</b>	<b>1.462.885</b>	<b>1.573.860</b>	<b>1.462.885</b>							
			% Duurzame bronnen		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>							
4.3 SV & K- Abs	District chauffage & refroidissement	kWh	Food	Huurder	na	na	na	na							
				Verhuurder	na	na	na	na							
			Non-food	Huurder	na	na	na	na							
				Verhuurder	na	na	na	na							
<b>Totaal verbruik</b>		<b>na</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>na</b>										
4.7 energie -int	Bâtiment Énergie	kWh/ m <sup>2</sup> / jaar	Food	310	351	310	326								
			Non-food	64	101	64	65								
Dekking (m <sup>2</sup> )		%	Food	Huurder	52%	56%	52%	52%							
				Verhuurder	0%	0%	0%	0%							
			Non-food	Huurder	13%	21%	13%	13%							
				Verhuurder	0%	0%	0%	0%							

Zoals vermeld, heeft Ascencio haar huurders gevraagd gegevens over hun energieverbruik uit te wisselen.

Voor een aantal van hen heeft Ascencio via hun elektriciteitsnetbeheerder reeds een mandaat kunnen bemachtigen voor de periode van mei 2020 tot mei 2022. Daarom kan alleen het jaar 2021 als een volledig verslagjaar worden beschouwd.

## SPANJE

Over de Spaanse activa zal volgend jaar verslag worden gedaan.

## ENERGIEPRESTATIE VAN HET HOOFDKANTOOR VAN ASCENCIO

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Maateenheden	Absoluut		Like for like	
				2020	2021	2020	2021
				Energie	Elec - Abs Elect Lfl	Elektriciteitsverbruik - Hoofdkantoor	kWh
Brandstof- Abs Brandstoffen- Lfl	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar				
Elec-Int		kWh/m <sup>2</sup>	131		196	131	196
Dekking (m <sup>2</sup> )		%	100%		100%	100%	100%

De ontwikkeling van het verbruik tussen 2020 en 2021 kan worden verklaard door twee verschillende factoren:

- na het hoogtepunt van de pandemie zijn de werknemers geleidelijk aan weer naar kantoor gegaan;
- de installatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen in 2021, waardoor de vraag naar elektriciteit toeneemt.

Over het brandstofverbruik kan geen verslag worden gedaan aangezien Ascencio op haar hoofdkantoor geen fossiele energie gebruikt.





## BROEIKASGAS UITSTOOT (GHG)

De verslaglegging over de uitstoot van broeikasgassen is onderverdeeld in drie indicatoren:

— Loepassingsgebied 1 omvat de directe uitstoot van broeikasgassen door ter plaatse verbrande brandstoffen, zoals gemeld onder paragraaf 2.2. “Energieverbruik”. Voor de berekening ervan wordt de volgende formule gebruikt: Jaarlijks verbruik (MWh)\*181 kg CO/MWh<sup>4</sup>.

— Toepassingsgebied 2 omvat de indirecte uitstoot (d.w.z. de uitstoot die elders wordt gegenereerd om de door Ascencio en haar huurders aangekochte energie op te wekken).

De gebruikte formule om deze indirecte uitstoot te verkrijgen, is als volgt: Jaarlijks elektriciteitsverbruik (MWh)\* A kg CO/MWh<sup>5</sup>, waarbij A wordt gedefinieerd door de Association of Issuing Bodies (AIB) voor alle Europese landen:

— België: 178,63 kg CO<sub>2</sub>/MWh

— Frankrijk: 51,23 kg CO<sub>2</sub>/MWh

— Spanje 448,29 kg CO<sub>2</sub>/MWh

Deze waarden houden rekening met de mix van elektriciteitsopwekking van elk land.

<sup>4</sup> EPA, “Emission Factors for Greenhouse Gas Inventories”, Tabel 1 Emissiefactoren voor stationaire verbranding, 9 maart 2018.

<sup>5</sup> AIB, European Residual Mixes 2018, (2019).

## A. UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN VAN COMMERCIËLE ACTIVA

Gezien de aard van de activiteit van Ascencio is het door de verhuurder verkregen verbruik beperkt in vergelijking met de door de huurder verkregen gegevens. Ascencio wil echter een representatief beeld hebben van de uitstoot van broeikasgassen die worden ge-

nereerd door haar activiteit. Daarom is besloten om verslag te doen over zowel de door de huurders als de door de verhuurders verkregen gegevens (toepassingsgebied 1, 2 en 3).

### FRANKRIJK

Effect-gebied	EPRA-code	Maateenheid	Indicator	Subcategorie	Absoluut		Like for like	
					2020	2021	2020	2021
Uitstoot van broeikasgassen	4.8 GHG-Dir-Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	284.869	264.782	284.869	264.782
				Non-Food	0	0	0	0
	4.9 GHG-Indir-Abs		Indirect	Food	453.195	606.253	453.195	509.925
				Non-Food	27.523	68.185	27.523	28.086
4.10 GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen	Food	21	24	21	22	
			Non-Food	3	8	3	3	

### BELGIË

Effect-gebied	EPRA-code	Maateenheid	Indicator	Subcategorie	Absoluut		Like for like	
					2020	2021	2020	2021
Uitstoot van broeikasgassen	4.8 GHG-Dir-Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	0	30.702	0	0
				Non-Food	110.773	142.129	110.773	140.603
	4.9 GHG-Indir-Abs		Indirect	Food	2.368.362	2.368.088	2.368.362	2.368.088
				Non-Food	1.004.825	1.677.826	1.004.825	1.274.316
4.10 GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen	Food	65	66	65	65	
			Non-Food	30	30	30	38	

## B. UITSTOOT VAN BROEIKASSEN VAN HET HOOFDKANTOOR VAN ASCENCIO

Effect-gebied	EPRA-code	Maateenheid	Indicator	Absoluut		Like for like	
				2020	2021	2020	2021
Uitstoot van broeikasgassen	4.8 GHG-Dir-Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	na	na	na	na
				4.9 GHG-Indir-Abs	Indirect	23.095	34.528
	4.10 GHG-Int		kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar			Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen	23

## WATERVERBRUIK

Alle activa zijn aangesloten op openbare of semi-openbare waterdistributienetwerken. Er is een grootschalige gegevensverzameling gestart met de verschillende waterbedrijven. Sommige gegevens konden niet snel genoeg worden opgevraagd en zullen in het volgende duurzaamheidsverslag worden opgenomen.

Voor sommige activa waar verschillende huurders dezelfde meter delen, was het niet altijd mogelijk het waterverbruik onder hen te verdelen. Daarom is het nog niet mogelijk een onderscheid te maken tussen food- en non-foodactiviteiten. Bijgevolg zal het waterverbruik - dit jaar - per land worden onderverdeeld.

### COMMERCIEËLE ACTIVA

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Maat-eenheid	Categorie	Absoluut		Like for like	
					2020	2021	2020	2021
Water	4.11 & 4.12 Water-Abs Water-LfL	Waterverbruik -	Kubieke meter	België	66.080	62.889	64.574	62.885
				Frankrijk	23.400	23.400	23.400	23.400
	4.13 Water-Int	Commerciële activa	Kubieke meter/m <sup>2</sup>	België	5,3	5,2	5,4	5,2
				Frankrijk	0,73	0,73	0,73	0,73
	Dekking (m <sup>2</sup> )		%	België	4,2%	4,15%	4,15%	4,15%
				Frankrijk	15%	15%	15%	15%

Voor Frankrijk zijn alle weergegeven gegevens geschat op basis van een jaarlijks gemiddeld verbruik per activum, samen met een belangrijke huurder.

Uit het verslag blijkt een aanzienlijk waterverbruik bij enkele Belgische huurders dat gedocumenteerd kon worden. In samenwerking met de huurders zal dit overmatig verbruik verder worden onderzocht.

### HOOFDKANTOOR

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Maateenheid	Absoluut		Like for like	
				2020	2021	2020	2021
Water	4.11 & 4.12 Water-Abs Water-LfL	Waterverbruik -	Kubieke meter	69	58	69	58
				0,16	0,13	0,16	0,13
	Dekking (m <sup>2</sup> )		%	100%	100%	100%	100%

## AFVAL

Met uitzondering van het hoofdkantoor en enkele uitzonderingen (6 activa, 3 in België en 3 in Frankrijk, waarvan er 2 pas vanaf 2022 worden beheerd) wordt het

afval rechtstreeks door de huurders beheerd. Daarom konden in deze fase slechts beperkte gegevens over het afvalbeheer worden verkregen.

### COMMERCIEËLE ACTIVA

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Maat-eenheid	Afvalverwijderings-route	Absoluut		Like for like			
					2020	2021	2020	2021		
Afval	4.14 & 4.15 Afval-Abs Afval-LfL	Afval naar afvalverwijderingsroute - Activa	Tonnes	Hergebruik	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar		
				Recycling	5.163	7.047	5.163	7.047		
				Compostering	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar		
				Faciliteit voor terugwinning van materiaal	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar		
				Verbranding/stortplaats	15.736	21.566	15.736	21.566		
				Methanisering	562	518	562	518		
				<b>TOTAAL</b>	21.461	29.131	21.461	29.131		
				<b>% gevaarlijk afval</b>	0	0	0	0		
				Dekking (m <sup>2</sup> )	%	Door de verhuurder verkregen	40,5%	40,5%	40,5%	40,5%
						Door de huurder verkregen	7%	7%	7%	7%

Gerecycleerd afval bestaat uit papier en karton. Het organisch afval van een grote huurder in de foodsector wordt afgevoerd door middel van methanisering.

De dekking van de door de verhuurder verkregen gegevens wordt bepaald door het aantal activa waarvoor Ascencio gedurende de verslagperiode afval heeft beheerd.

### HOOFDKANTOOR

De gegevens zijn geschat op basis van de verschillende containerafmetingen en de stortfrequentie.

Effect-gebied	EPRA-code	Beschrijving	Maat-eenheid	Afvalverwijderings-route	Absoluut		Like for like		
					2020	2021	2020	2021	
Afval	4.14 & 4.15 Afval-Abs Afval-LfL	Afval naar afvalverwijderingsroute - Activa	m <sup>3</sup>	niet beschikbaar	Hergebruik	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar	
				30	30	30	30		
				0,3	0,3	0,3	0,3		
				niet beschikbaar	Faciliteit voor terugwinning van materiaal	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar	niet beschikbaar
				30	30	30	30		
				30,3	30,3	30,3	30,3		
				<b>TOTAAL</b>	30,3	30,3	30,3	30,3	
				<b>% gevaarlijk afval</b>	0	0	0	0	
Dekking (m <sup>2</sup> )	%	Door de verhuurder verkregen	100%	100%	100%	100%			

## CERTIFICERING

Op dit moment zitten er geen groen gecertificeerde activa in de portefeuille van Ascencio. Het directiecomité heeft echter besloten een certificeringstraject te starten

(BREEAM) voor twee activa in 2022. Afhankelijk van de evaluatie van deze twee testcases zullen in 2023 meer certificeringstrajecten worden gestart.

## MAATSCHAPPELIJK

### MAATSTAF VOOR MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

	Gender	Jaar eindigend op 30 september 2020	Jaar eindigend op 30 september 2021	Procentuele verandering
<b>DIVERSITEIT VAN HET GENDER VAN DE WERKNEMERS Diversity-Emp 5.1</b>				
Percentage bestuursleden	Vrouw	30%	30%	0%
	Man	70%	70%	0%
Uitvoerend Management <sup>6</sup>	Vrouw	40%	20%	-50%
	Man	60%	80%	33,3
Alle werknemers	Vrouw		56%	
	Man		44%	
<b>OPLEIDING EN ONTWIKKELING VAN WERKNEMERS Emp-Training 5.3</b>				
Gemiddeld aantal opleidingsuren van alle werknemers <sup>7</sup>			14	
<b>PRESTATIEBEOORDELING VAN WERKNEMERS Emp-Dev 5.4</b>				
Percentage totaal aantal werknemers met prestatiebeoordeling		100%	100%	0%
<b>PERSONEELSVEROORDELING EN -BEHOUD<sup>8</sup> Emp-Turnover 5.5</b>				
Totaal aantal werknemers aan het eind van het jaar		19	19	0%
Aanwervingspercentage van nieuwe werknemers		5,26%	10,53%	100,19%
Totaal personeelsverloop		1	2	100%
Percentage personeelsverloop		5,26%	10,53%	100,19%
<b>GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE WERKNEMERS (DIRECTE WERKNEMERS)<sup>9</sup> H&amp;S-EMP 5.6</b>				
Ongevallenpercentage <sup>10</sup>		0	0	
Percentage verloren dagen <sup>11</sup>		0	0	
Verzuimpercentage <sup>12</sup>		35	105	
Werkgerelateerde sterfgevallen		0	0	

<sup>6</sup> De definitie van Uitvoerend Management is die van de leden van het directiecomité, die een strategische rol vervullen maar, naast de CEO Vincent H. Querton, geen bestuurder zijn. De daling van het percentage vrouwen in het Uitvoerend Management is te wijten aan het vertrek in juni 2021 van de CFO, Michèle Delvaux. Haar functie werd in augustus 2021 overgenomen door Cédric Biquet.

<sup>7</sup> 14u/werknemer/jaar (Uitvoerend Management en werknemers. Er wordt geen informatie verstrekt over de raad van bestuur).

<sup>8</sup> Toelichting bij de trend maatschappelijke prestaties: de toename van het personeelsbestand met x% weerspiegelt de komst van x nieuwe werknemers na hetzelfde aantal werknemers uit dienst.

<sup>9</sup> Toelichting bij de trend gezondheid en veiligheid.

<sup>10</sup> Aantal ongevallen per veelvoud van gewerkte uren.

<sup>11</sup> Totaal aantal verloren dagen in verhouding tot het totaal aantal gewerkte uren.

<sup>12</sup> Totaal aantal verloren dagen in verhouding tot het totaal aantal geplande werkdagen van de werknemers. De stijging van het verzuimpercentage in 2021 wordt verklaard door een zwangerschapsverlof.

## GOVERNANCE

### CORPORATE GOVERNANCE

	Jaar eindigend op 30 september 2020	Jaar eindigend op 30 september 2021
<b>SAMENSTELLING VAN HET HOOGSTE BESTUURSORGAAN</b>		
<b>Gov-Board 6.1</b>		
Aantal leden van de raad van bestuur	1	1
Aantal onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuursleden	10	10
Gemiddeld aantal jaren in het bestuursorgaan	10	10
<b>Selectieprocedure 6.2</b>		

Voor alle benoemingen van bestuurders geldt de volgende procedure:

#### Bepaling van de vereiste deskundigheid en kennis

Het benoemings- en remuneratiecomité bepaalt, in overleg met de voorzitter van de raad, de deskundigheid en kennis die essentieel wordt geacht voor de leden van de raad en zijn comités om een goed inzicht te hebben in de activiteiten van Ascencio en om hun respectieve functies naar behoren uit te oefenen.

De raad als geheel moet de volgende kenmerken hebben:

- uime ervaring en grondige kennis van de vastgoedsector en -markt;
- managementervaring, opgedaan in een directiecomité of een ander gelijkwaardig besluitvormingsorgaan van een groot bedrijf, op het gebied van bedrijfsvoering en -organisatie;
- leiderschapsvaardigheden en het vermogen om een strategische visie aan te nemen en uit te voeren;
- ervaring met het leiden van een bedrijf in een internationale context;
- bekendheid met boekhoudkundige en financiële standaarden, procedures en technieken en de toepassing ervan in de vastgoedsector;
- grondige kennis van het wettelijk en regelgevend kader dat van toepassing is op de vastgoedsector en op REIT's in het bijzonder;
- bekwaamheid in remuneratiebeheer;
- onberispelijke reputatie en onberispelijke naleving van bedrijfsethiek;
- gediversifieerde sociaal-economische vertegenwoordiging van het bedrijfsleven;
- ondernemersgeest;
- diversiteit in het algemeen en in de ruimste zin.

#### Vaardigheidentabel

De voorzitter van de raad van bestuur stelt, in overleg met het benoemings- en remuneratiecomité, een vaardigheidentabel op met op de ene as de kennisgebieden en soorten deskundigheid en op de andere as een lijst van de bestuursleden.

#### Hiaatanalyse

Afhankelijk van de resultaten van de meest recente evaluatie van de bestuurders in zowel de raad van bestuur als de comités, bepaalt het benoemings- en remuneratiecomité, met behulp van de vaardigheidentabel, de nodige verbeteringen inzake deskundigheid en kennis.

#### Zoeken naar kandidaten met het juiste profiel

Afhankelijk van de noodzakelijke verbeteringen, bepaald door het benoemings- en remuneratiecomité, en rekening houdend met de ontvankelijkheidscriteria van de raad van bestuur, zoekt het benoemings- en remuneratiecomité kandidaten met de vereiste vaardigheden. Het benoemings- en remuneratiecomité onderzoekt de cv's en referenties van de kandidaten die worden voorgedragen voor verkiezing of herverkiezing in de raad van bestuur.

Bij de opstelling van de lijst van kandidaten wordt rekening gehouden met de relevantie van hun referenties en, voor kandidaten die reeds directeur zijn, met een evaluatie van hun prestaties.

#### Interviews

Zodra de kandidaten zijn vastgesteld, spreken de voorzitter van de raad van bestuur en alle leden van het benoemings- en remuneratiecomité hen individueel om hen te evalueren. Het benoemings- en remuneratiecomité bespreekt de resultaten van deze gesprekken.

Na dit proces en afhankelijk van de aanbevelingen van het benoemings- en remuneratiecomité, legt de voorzitter van de raad van bestuur een lijst van kandidaat-bestuurders van Ascencio voor aan de raad van bestuur voor onderzoek en goedkeuring.

Na het besluit van de raad van bestuur worden de goedgekeurde kandidatu(r)en ter bekrachtiging voorgelegd op de eerstvolgende algemene vergadering van aandeelhouders.

Jaar eindigend op  
30 september 2021

**SAMENSTELLING VAN HET HOOGSTE BESTUURSORGAAN**  
Gov-Col 6.3

Zie ons jaarverslag voor het jaar eindigend op  
30 september 2021, blz. 118-121

## CONCLUSIE

Dit verslag is het eerste EPRA sBPR-verslag van Ascencio. De Vennootschap is voornemens de dekking in haar volgende verslag te verbeteren.

Dit initiatief past in het ruimere kader van de vaststelling van een wereldwijde ESG-strategie.



## F — EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 280 leden die samen meer dan 790 miljard EUR aan activa beheren.

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het verslag “EPRA Reporting”: Best Practices Recommendations Guidelines’ (“EPRA Best Practices”). Het rapport is gepubliceerd op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Ascencio onderschrijft deze beweging sinds oktober 2017 deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie.



**Ascencio heeft op  
22 september 2022 de  
“EPRA Gold Award”  
ontvangen voor haar  
financieel verslag  
2020/2021.**

## EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		30/09/2022	30/09/2021
1	<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b> EPRA Earnings per share (EUR)	33.773 5,12	30.555 4,63
	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.		
2	<b>EPRA NAV (000 EUR)</b> EPRA NAV per share (EUR)	411.254 62,35	378.406 57,37
	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.		
3	<b>EPRA NNAV (000 EUR)</b> EPRA NNAV per share (EUR)	438.708 66,51	369.501 56,02
	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.		
4	<b>EPRA NRV (000 EUR)</b> EPRA NRV per share (EUR)	443.699 67,27	408.775 61,97
	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de Vennoetschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennoetschap opnieuw op te richten.		
5	<b>EPRA NTA (000 EUR)</b> EPRA NTA per share (EUR)	411.254 62,35	378.406 57,37
	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennoetschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.		
6	<b>EPRA NDV (000 EUR)</b> EPRA NDV per share (EUR)	438.708 66,51	369.501 56,02
	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de Vennoetschap 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.		
7	<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	6,06%	5,99%
	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 hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		
8	<b>EPRA Topped-up NIY</b>	6,12%	6,08%
	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.		
9	<b>EPRA Vacancy Rate</b>	3,46%	3,95%
	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		
10	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	15,61%	19,55%
	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		
11	<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	14,68%	18,64%
	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		
12	<b>EPRA LTV</b>	44,38%	47,11%
	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennoetschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.		

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



## EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>-56.880</b>	<b>-15.097</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-23.800	-9.835
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	159	0
(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	-38.135	-5.704
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	4.896	443
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
<b>EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>33.773</b>	<b>30.555</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>5,12</b>	<b>4,63</b>



## EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW) METRICS

	30/09/2022		
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS</b>	<b>437.011</b>	<b>437.011</b>	<b>437.011</b>
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten:</b>			
(i) Hybride instrumenten	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>437.011</b>	<b>437.011</b>	<b>437.011</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.170	6.170	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.928	-31.928	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			1.697
(xi) Real estate transfer tax	32.445	0	
<b>EPRA NAV</b>	<b>443.699</b>	<b>411.254</b>	<b>438.708</b>
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)</b>	<b>67,27</b>	<b>62,35</b>	<b>66,51</b>

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

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

	30/09/2022			
(000 EUR)	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	390.086	313.936	30.850	<b>734.872</b>
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	<b>0</b>
Projectontwikkelingen (-)	-320	0	0	<b>-320</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>389.765</b>	<b>313.936</b>	<b>30.850</b>	<b>734.551</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.754	21.654	1.038	<b>32.445</b>
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>399.519</b>	<b>335.590</b>	<b>31.888</b>	<b>766.996</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	27.759	19.875	1.645	<b>49.280</b>
Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)	-2.026	-740	-19	<b>-2.785</b>
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>25.733</b>	<b>19.135</b>	<b>1.627</b>	<b>46.495</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	434	39	0	<b>472</b>
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>26.167</b>	<b>19.174</b>	<b>1.627</b>	<b>46.968</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,44%</b>	<b>5,70%</b>	<b>5,10%</b>	<b>6,06%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,55%</b>	<b>5,71%</b>	<b>5,10%</b>	<b>6,12%</b>

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

<sup>1</sup> 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)	30/09/2022			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.004	334	293	1.631
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.881	19.483	1.774	47.138
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>3,88%</b>	<b>1,72%</b>	<b>16,50%</b>	<b>3,46%</b>

(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
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>5,68%</b>	<b>0,41%</b>	<b>17,23%</b>	<b>3,95%</b>

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

- In België: daalde de leegstand dankzij nieuwe verhuringen in Messancy, Jodoigne, Gosselies, Hannut en Genval.
- In Frankrijk: toename van de leegstand door het vertrek van twee huurders in de gebouwen in Chanas en Bourgoin-Jallieu.
- In Spanje: een daling van de leegstand als gevolg van een wijziging van de waarderingsparameters, ondanks het feit dat de huursituatie gedurende het jaar ongewijzigd bleef met een leegstand van ongeveer 3.900 m<sup>2</sup> in het gebouw in Valencia.

## VASTGOED ONDERCONSTRUCTIE OF ONTWIKKELING

(000 EUR)	30/09/2022						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afweringsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	GHW na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>	<b>439</b>	<b>1.061</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>januari 2023</b>	<b>2.620 m<sup>2</sup></b>	<b>236</b>

(000 EUR)	30/09/2021						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afweringsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	GHW na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De ontwikkelingsproject in uitvoering op 30/09/2022 betreft de uitbreiding van de supermarkt in Ottignies (België) met 670 m<sup>2</sup>, die op het einde van het project een huuroppervlakte van 2.620 m<sup>2</sup> zal bieden die volledig verhuurd zal zijn aan de huidige uitbater. De uitbreiding zal naar verwachting in de eerste helft van het boekjaar 2022/2023 worden opgeleverd, waarna het project zich bij de rest van de site zal voegen in de rubriek beschikbaar voor verhuur.

## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>ADMINISTRatieve/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN</b>	<b>-7.469</b>	<b>-9.049</b>
Met verhuur verbonden kosten	684	-1.371
Recuperatie van vastgoedkosten	681	602
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-108	-89
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-239	32
Technische kosten	-752	-1.153
Commerciële kosten	-542	-542
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-442	-421
Beheerkosten vastgoed	-2.080	-1.925
Andere vastgoedkosten	-188	-112
Algemene kosten van de Vennootschap	-4.481	-4.057
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1	-12
<b>EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-7.469</b>	<b>-9.049</b>
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	442	421
<b>EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-7.026</b>	<b>-8.627</b>
<b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>47.849</b>	<b>46.285</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>15,61%</b>	<b>19,55%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>14,68%</b>	<b>18,64%</b>

Onderhoudskosten (onderhoud, kleine herstellingen, enz.) voor vastgoedbeleggingen worden ten laste genomen van het bedrijfsresultaat wanneer zij geen economisch voordeel opleveren voor het betrokken vastgoed.

De daling van de EPRA Cost ratios ten opzichte van het voorgaande jaar is vooral te danken aan het positieve effect van de terugnemering van voorzieningen voor huurconcessies in verband met de coronacrisis en voor

oninbare vorderingen, die beide aanzienlijk lager bleken te zijn dan aanvankelijk verwacht. Dit effect komt tot uiting in de rubriek 'Met verhuur verbonden kosten', die voor het boekjaar 2021/2022 een negatief saldo (d.w.z. inkomsten) te zien geeft, terwijl het in 2020/2021 een kostenfactor was.

## EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	0	6.382
(2) Ontwikkeling	470	1.885
(3) Gebouwen in bedrijf	1.062	1.591
<b>TOTAAL</b>	<b>1.531</b>	<b>9.858</b>

De EPRA Capex omvat kapitaaluitgaven (renovatie, herontwikkeling enz.) voor vastgoedbeleggingen die worden geactiveerd wanneer zij toegevoegde waarde creëren en de verwachte economische voordelen van het vastgoed vergroten.

Tijdens het boekjaar 2021/2022 heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR:

— de voltooiing (0,6 miljoen EUR) van het programma voor de modernisering van de geven van het retailpark in Messancy (België).

— het opstarten (0,4 miljoen EUR) van het programma ter uitbreiding van de supermarkt in Ottignies (België), met een totaal budget van 1,8 miljoen EUR en een verwachte einddatum in het tweede kwartaal van het boekjaar 2022/2023.

— de ontwikkeling van eenheden voor nieuwe huurders zoals in België in Gerpennes (Vanden Borre Kitchen), Gosselies (Aforest en Agrivaux), Hannut.

Alle investeringsuitgaven worden gedaan door entiteiten die volledig eigendom zijn van Ascencio (er zijn geen joint ventures).



## EPRA LTV

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>Toe te voegen:</b>		
Leningen van bankinstellingen	240.466	256.383
Thesauriebewijzen	30.750	47.000
Hybride instrumenten	0	0
Privé plaatsingen	55.500	30.500
Derivaten in vreemde valuta	0	0
Netto schulden	5.848	6.896
Schuld op in gebruik genomen pand op eigen naam	0	0
Kortlopende verplichtingen	0	0
<b>Uit te sluiten:</b>		
Thesaurie	-4.356	-3.707
<b>Netto schuld (A)</b>	<b>328.208</b>	<b>337.072</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
Gebouw in gebruik genomen op eigen naam	35	46
Vastgoedbeleggingen tegen Reële Waarde	738.612	713.601
Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
Projectontwikkelingen	320	0
Immateriële vaste activa	24	0
Netto vorderingen	0	0
Financiële activa	471	471
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>739.462</b>	<b>715.478</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>44,4%</b>	<b>47,1%</b>

De berekening van EPRA LTV vereist dat alle activa en passiva van “joint-ventures”, “material associates” deelnemingen of minderheidsbelangen proportioneel worden geconsolideerd. Alle activa en passiva zijn echter voor 100% eigendom van Ascencio.

## G — 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

	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020
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)	56,00	51,50	60,00
Laagste koers (EUR)	45,25	40,45	38,15
Slotkoers per 30/09 (EUR)	50,70	49,10	41,80
Beurswaarde <sup>1</sup> (000 EUR)	334.416	323.863	275.712
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	66,25	56,15	52,88
EPRA NTA per aandeel (EUR)	62,35	57,37	54,90
Premie (+) Discount (-) <sup>2</sup>	-23,5%	-12,6%	-21,0%
Jaarlijks transactievolume	1.593.971	1.129.287	1.264.424
Omloopsnelheid	24,2%	17,1%	19,2%
Brutodividend per aandeel (en EUR) <sup>3</sup>	3,95	3,70	3,65
Bruto rendement <sup>4</sup>	7,8%	7,5%	8,7%
Pay out ratio ten opzichte van de gecorrigeerd resultaat <sup>5</sup>	76,8%	79,6%	80,6%

<sup>1</sup> Op basis van de slotkoers per 30/09.

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

<sup>3</sup> Voor 2021/2022, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2023.

<sup>4</sup> Op basis van de slotkoers per 30/09.

<sup>5</sup> Gecorrigeerd resultaat in de zin van artikel 13, § 1er, eerste lid van 13 juli 2014 betreffende de GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen.

## H — Vooruitzichten

Na vele maanden sterk te zijn beïnvloed door de coronapandemie, is de wereldwijde macro-economische context sinds het midden van het afgelopen boekjaar aangetast door het geopolitieke conflict in Oekraïne, waarbij aanzienlijke stijgingen van de inflatie, de rente en de energiekosten hebben geleid tot een aanzienlijke vertraging van de economische activiteit.

In deze turbulente omgeving blijft Ascencio's prioriteit op korte termijn het handhaven van haar huidige uitstekende operationele prestaties. Dit betekent dat zij haar vastgoedportefeuille en haar huurders en klanten proactief blijft beheren. Door dicht bij hen te blijven en ernaar te streven aan hun behoeften tegemoet te komen, heeft de Vennootschap de veerkracht van haar portefeuille en haar activiteiten tijdens deze opeenvolging van crises aangetoond.

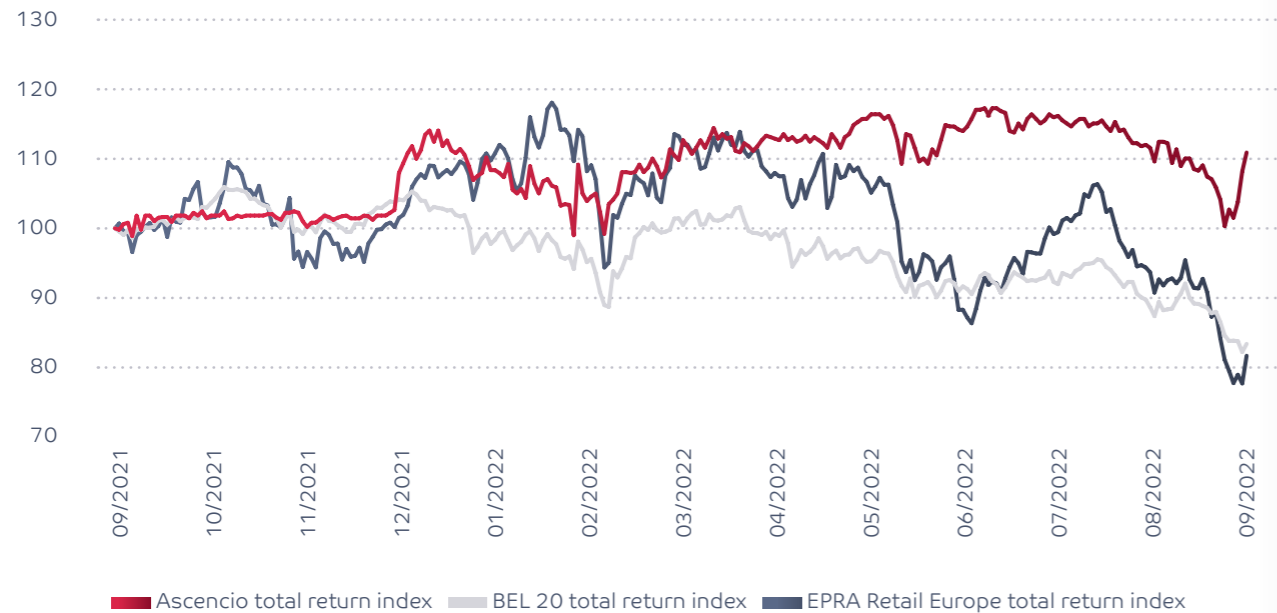
Dit portefeuillebeheer behelst ook de uitvoering van een beleid van actieve transformatie van haar gebouwen, met name vanuit technisch oogpunt, zodat deze beter beantwoorden aan de milieu-uitdagingen van morgen. Na de vaststelling van haar ESG-beleid in het afgelopen jaar wil de Vennootschap nu het tempo van de ESG-acties binnen haar portefeuille en haar team opvoeren.

Tot slot, met haar veerkrachtige portefeuille en stevige balans, vertrouwt Ascencio erop dat er zich investeringsmogelijkheden zullen voordoen, zowel in de markten waarin zij reeds actief is als in nieuwe markten. Ascencio moet daarom in staat zijn deze kansen te grijpen wanneer ze zich voordoen.

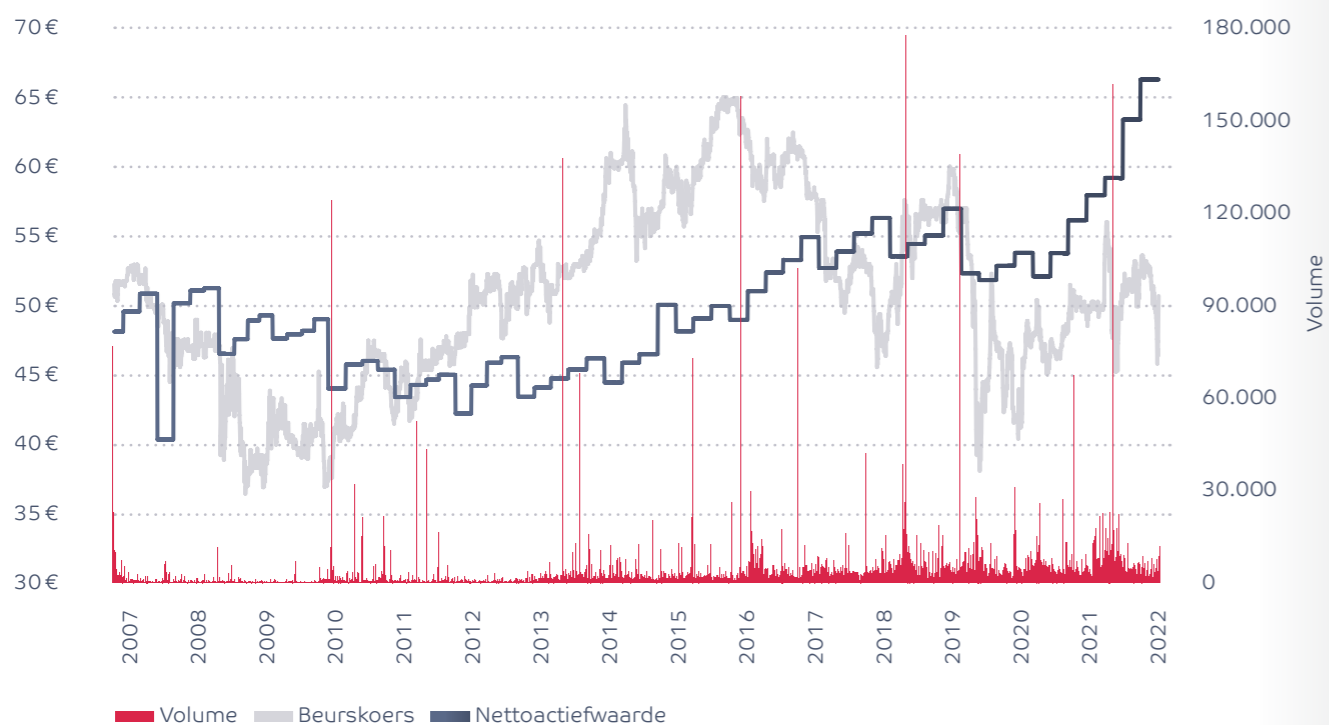
Op basis van deze elementen en rekening houdend met de huidige waardering van de Onderneming, biedt Ascencio goede vooruitzichten voor investeringen en dividendprestaties op lange termijn.



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



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



## DIVIDENDBELEID

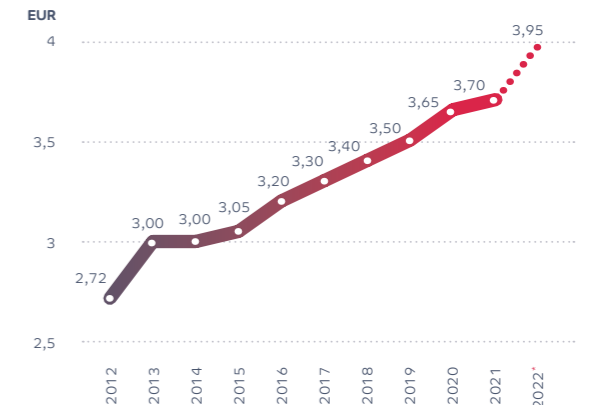
### VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

In overeenkomstig met het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 2018, met betrekking tot de GVV's, zijn de GVV's verplicht om minstens 80% uit te keren van hun gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed die niet-vrijgestelde 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 2023 wordt voorgesteld een brutodividend uit te keren van 3,95 EUR per aandeel.

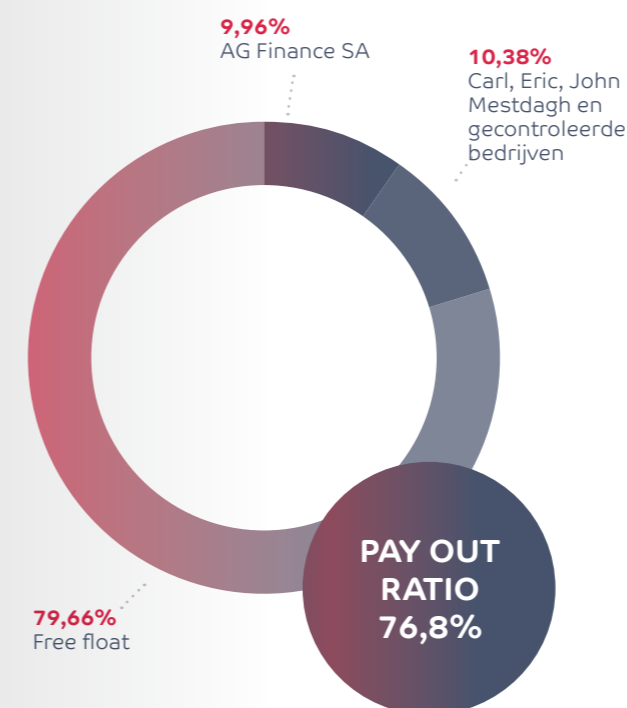
### EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



\* Voor 2021/2022, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2023.

## AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30/09/2022 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op basis van de ontvangen transparantieverklaringen als volgt uit:



## FINANCIËLE KALENDER VAN DE AANDEELHOUDERE<sup>1</sup>

Gewone algemene vergadering 2021/2022	31 januari 2023 (14.30 u.)
Datum van het knippen van de coupon ('ex-date')	6 februari 2023
Inschrijvingsdatum (Record date)	8 februari 2023
Betalbaarstellingsdatum van het dividend	9 februari 2023
Tussentijdse verklaring per 31 december 2022	23 februari 2023 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2023	25 mei 2023 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2023	17 augustus 2023 (17.40 u.)
Jaarbericht per 30 september 2023	23 november 2023 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2022/2023	31 januari 2024 (14.30 u.)

<sup>1</sup> 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](http://www.ascencio.be)).

# Financieel verslag



# — Inhouds- tabel

## 160 — A - Geconsolideerde jaarrekening

### 160 — Geconsolideerde balans

### 162 — Geconsolideerd resultatenrekening

### 163 — Staat van het geconsolideerd globaal resultaat

### 164 — Geconsolideerd kasstroomoverzicht

### 165 — Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

## 167 — Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

167. Toelichting 1: Algemene informatie en boekhoudmethodes

175. Toelichting 2: Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen

176. Toelichting 3: Beheer van financiële risico's

179. Toelichting 4: Gesegmenteerde informatie

182. Toelichting 5: Vastgoedbeleggingen

187. Toelichting 6: Andere materiële vaste activa

188. Toelichting 7: Financiële vlottende en vaste activa

188. Toelichting 8: Activa bestemd voor verkoop

189. Toelichting 9: Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten

190. Toelichting 10: Kortlopende handelsvorderingen

192. Toelichting 11: Belastingvorderingen en overige vlottende activa

192. Toelichting 12: Overlopende rekeningen van de activa

192. Toelichting 13: Maatschappelijk kapitaal en uitgiftepremies

193. Toelichting 14: Kort- en langlopende financiële schulden

196. Toelichting 15: Financiële instrumenten derivaten

198. Toelichting 16: Andere langlopende financiële verplichtingen

199. Toelichting 17: Uitgestelde belastingen

199. Toelichting 18: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

200. Toelichting 19: Overlopende rekeningen van de verplichtingen

200. Toelichting 20: Huurinkomsten

200. Toelichting 21: Met verhuur verbonden kosten

201. Toelichting 22: Recuperatie van vastgoedkosten

201. Toelichting 23: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

202. Toelichting 24: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

202. Toelichting 25: Technische kosten

202. Toelichting 26: Commerciële kosten

203. Toelichting 27: Beheerkosten vastgoed

203. Toelichting 28: Andere vastgoedkosten

204. Toelichting 29: Algemene kosten

204. Toelichting 30: Andere operationele opbrengsten en kosten

205. Toelichting 31: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

205. Toelichting 32: Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

205. Toelichting 33: Financiële inkomsten

206. Toelichting 34: Netto interestkosten

206. Toelichting 35: Andere financiële kosten

207. Toelichting 36: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

207. Toelichting 37: Vennootschapsbelasting

208. Toelichting 38: Resultaat per aandeel

209. Toelichting 39: Informatieverschaffing over verbonden partijen

209. Toelichting 40: Vergoeding van de leidinggevendenden

210. Toelichting 41: Dochtervennootschappen

211. Toelichting 42: Vergoeding van de commissaris

211. Toelichting 43: Gebeurtenissen na balansdatum

## 212 — B - Verkorte statutaire jaarrekening

## 218 — C - Verslag van de commissaris

## 224 — D - Lexicon van de Alternatieve Prestatiemaatstaven ('APM – Alternative Performance Measures')



# A — Geconsolideerde jaarrekening

## GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2022	30/09/2021
<b>ACTIVA</b>			
<b>I VASTE ACTIVA</b>			
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		24	0
C Vastgoedbeleggingen	5	738.933	713.601
D Andere materiële vaste activa	6	35	46
E Financiële vaste activa	7	31.514	1.354
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen – activa		0	0
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>770.505</b>	<b>715.002</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>			
A Activa bestemd voor verkoop	8	0	1.360
B Financiële vlottende activa	7	885	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	10	4.956	5.773
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	2.294	1.982
F Kas en kasequivalenten		4.356	3.707
G Overlopende rekeningen	12	317	253
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>12.807</b>	<b>13.075</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>783.312</b>	<b>728.076</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	Toelichting	30/09/2022	30/09/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
<b>I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>			
A Kapitaal	13	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	13	253.353	253.353
C Reserves		54.346	32.688
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		39.896	26.791
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-9.923	-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		-4.483	-12.491
m. Andere reserves		28.856	28.419
D Nettoresultaat van het boekjaar		90.653	45.652
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>437.011</b>	<b>370.353</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
B Langlopende financiële schulden		268.677	278.822
a. Kredietinstellingen	14	209.355	243.985
b. Financiële leasing	14	0	170
c. Andere	14	59.322	34.667
C Andere langlopende financiële verplichtingen	15-16	2.476	10.275
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	17	6.170	1.275
b. Andere		6.170	1.275
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
B Kortlopende financiële schulden		58.038	55.060
a. Kredietinstellingen	14	27.243	7.894
b. Financiële leasing	14	0	120
c. Andere	14	30.795	47.046
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		8.045	9.731
b. Andere	18	8.045	9.731
F Overlopende rekeningen	19	2.894	2.559
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>346.301</b>	<b>357.723</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>783.312</b>	<b>728.076</b>

## GECONSOLIDEERD RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2022	30/09/2021
I	Huurinkomsten	20	47.849	46.285
III	Met verhuur verbonden kosten	21	684	-1.371
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>			<b>48.533</b>	<b>44.914</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	22	681	602 <sup>(*)</sup>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23	6.914	6.491 <sup>(*)</sup>
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	-7.022	-6.580 <sup>(*)</sup>
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-239	32 <sup>(*)</sup>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>48.867</b>	<b>45.460</b>
IX	Technische kosten	25	-752	-1.153 <sup>(*)</sup>
X	Commerciële kosten	26	-542	-542 <sup>(*)</sup>
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-442	-421
XII	Beheerkosten vastgoed	27	-2.080	-1.925 <sup>(*)</sup>
XIII	Andere vastgoedkosten	28	-188	-112 <sup>(*)</sup>
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>			<b>-4.004</b>	<b>-4.154</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>44.863</b>	<b>41.305</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	29	-4.481	-4.057
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	30	-1	-12
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>			<b>40.381</b>	<b>37.236</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	31	-159	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32	23.800	9.835
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>64.022</b>	<b>47.071</b>
XX	Financiële inkomsten	33	134	0
XXI	Netto interestkosten	34	-5.710	-5.881
XXII	Andere financiële kosten	35	-554	-427
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	36	38.135	5.704
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>			<b>32.004</b>	<b>-604</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>			<b>96.027</b>	<b>46.467</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	37	-5.373	-815
<b>BELASTINGEN</b>			<b>-5.373</b>	<b>-815</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de Groep			90.653	45.652
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
<b>NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>			<b>38</b>	<b>6,92</b>

(\*) Ascencio heeft in FY 2021/2022 een aantal herindelingen gevoerd binnen enkele rubrieken van de winst- en verliesrekening. Om de vergelijkbaarheid te verzekeren werden deze herindelingen ook in boekjaar 2020/2021 verwerkt, zonder impact op de EPRA Earnings en op de nettoresultaat.

## STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2022	30/09/2021
<b>I</b>	<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
<b>II</b>	<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>		<b>107</b>	<b>-2</b>
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		107	0
H	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting <sup>(*)</sup>	6	0	-2
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>			<b>90.761</b>	<b>45.650</b>
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de Groep			90.761	45.650
- Minderheidsbelangen			0	0

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

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>3.707</b>	<b>4.710</b>
Resultaat van het boekjaar	90.653	45.652
Financieel resultaat	6.130	604
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	159	0
Belastinglasten (- belastingbaten)	477	372
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-57.194	-9.205
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-23.800	-9.835
+/- Variatie in de financiële langlopende verplichtingen	-38.135	0
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	4.896	443
+ Afschrijvingen	35	82
+ Waardeverminderingen	-191	106
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-877	1.099
+/- Variatie in handelsvorderingen	1.008	1.562
+/- Variatie in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-311	34
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	-64	151
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.844	231
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	335	-879
Betaalde belastingen	-446	-512
<b>KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>38.902</b>	<b>38.010</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	-6.382
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-439	-1.885
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-1.092	-1.591
- Verwervingen van immateriële vaste activa	-24	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-24	-22
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	1.309	0
+ Overdrachten van financiële passiva	-571	0
<b>KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-842</b>	<b>-9.879</b>
Nettowijziging van de financiële schulden	-6.813	642
Andere variaties in financiële activa en passiva	-138	404
Betaalde brutodividenden	-24.405	-24.075
Uitbetaalde financiële lasten	-6.055	-6.104
<b>KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-37.410</b>	<b>-29.133</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>4.356</b>	<b>3.707</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)	Kapitaal		Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
			C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2020</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>47.414</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.964</b>	<b>23.101</b>	<b>9.246</b>	<b>348.778</b>
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
<b>STAND PER 30/09/2021</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>26.791</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.491</b>	<b>28.419</b>	<b>45.652</b>	<b>370.353</b>

(000 EUR)	Kapitaal		Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
			C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2021</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>26.791</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.491</b>	<b>28.419</b>	<b>45.652</b>	<b>370.353</b>
Dividenduitkering							-24.405	-24.405
Toevoeging aan de reserves			9.860		4.841	6.547	-21.247	0
Kapitaalsverhoging							0	0
Nettoresultaat							90.653	90.653
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen				107				107
Herindeling van de reserves			2.942		3.167	-6.110		0
Aanpassing van de reserves			303			0		303
<b>STAND PER 30/09/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.896</b>	<b>-9.924</b>	<b>-4.483</b>	<b>28.856</b>	<b>90.653</b>	<b>437.011</b>

\* 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 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 'Andere reserves'. Dit bedrag is het saldo van de variatie in de waarde van het pand (deel II) Gosselies (België) dat gedurende het boekjaar 2019/2020 verkocht werd.
- Gedurende het boekjaar 2021/2022 heeft Ascencio een negatief bedrag van 2.942.000 EUR overgeboekt van de 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed' naar de 'Overige reserves'. Dit bedrag komt overeen met de gecumuleerde historische waardeveranderingen van het gebouw in Sint-Niklaas (België), waarvan de verkoop in de loop van het boekjaar werd voltooid. Ascencio heeft ook de in het kader van de toepassing van IFRS 16 opgenomen financiële verplichtingen geherwaardeerd; dit vereiste de boeking van een positief effect van 303.000 EUR in de reserve voor wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

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

- Tijdens het boekjaar 2020/2021 heeft Ascencio een negatief bedrag van 157.000 EUR overgeboekt van "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 "Overige reserves", wat overeenstemt met de cumulatieve waardeverandering met betrekking tot de CAP-opties die tijdens het boekjaar zijn vervallen.
- Tijdens het boekjaar 2021/2022 heeft Ascencio een negatief bedrag van EUR 3.167.000 EUR overgeboekt van "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS " naar "Overige reserves", wat overeenstemt met de gecumuleerde waardeveranderingen met betrekking tot IRS-derivaten die tijdens het boekjaar werden geliquideerd en de herklassificatie van een vervallen CAP-optiepremie.

## 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 per 30 september 2022 en over de periode van 1 oktober 2021 tot 30 september 2022 werd op 23 november 2022 door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder goedgekeurd.

De gepresenteerde cijfers over het voorgaande jaar hebben betrekking op de periode van 1 oktober 2020 tot 30 september 2021.

Tenzij het tegendeel is 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 2022 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 2021 aanvangt

- Aanpassingen van IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de referentierentevoeten - fase 2;
- Aanpassingen van IFRS 16 – Leases: Verlichting van de huurlasten omwille van COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021);
- Aanpassingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten - Verlenging van de tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 tot 1 januari 2023 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021).

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 2021 aanvangt

- Aanpassingen van IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten voorafgaand aan de voorziene ingebruikname (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022);
- Aanpassingen van IAS 37 Voorzieningen, eventuele activa en passiva: verlieslatende contracten: Uitvoeringskosten van een contract (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022);

- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022);
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS 2018-2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022);
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023);
- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: klassering van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau);
- Aanpassingen van IAS 1 Voorstelling van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Informatieverschaffing over de grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau);
- 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 op Europees niveau goedgekeurd);
- Aanpassingen van IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortvloeien uit dezelfde transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet aangenomen op Europees niveau);
- Jaarlijkse verbeteringen 2018-2020 aan de IFRS (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).

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

## B. BASIS VOOR DE PRESENTATIE

De financiële informatie is opgesteld in duizenden euro's. De jaarrekening is opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor de volgende activa en passiva, die tegen reële waarde worden gewaardeerd: vastgoedbeleggingen<sup>1</sup>, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa en passiva die aangehouden worden als dekking of als transactie.

De grondslagen die bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast, worden hieronder uiteengezet.

## C. BASIS VOOR CONSOLIDATIE

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

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

De ondernemingen waarover de Vennootschap zeggenschap heeft, worden volledig 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, vervolgens worden zij gewaardeerd tegen de reële waarde op de balansdatum. Winsten of verliezen die voortkomen uit de toepassing van de reële waarde worden onmiddellijk verwerkt in het resultaat, tenzij het derivaat wordt 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 (cashflow of hedge van de reële waarde), 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 waardingsdatum.

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

Wanneer 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 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 is verminderd. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstoets toegepast.

Een actief heeft een bijzondere waardevermindering ondergaan wanneer zijn boekwaarde hoger 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 aanvankelijk gewaardeerd tegen acquisitiekosten, inclusief transactiekosten in verband met de acquisitie. 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 de eerste opname worden de voor verhuur beschikbare gebouwen gewaardeerd tegen reële waarde.

Aan het einde van elk kwartaal beoordeelt een onafhankelijke deskundige de volgende posten in detail:

- 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 het onderliggende vastgoed.

De deskundigen voeren hun beoordeling uit volgens 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 geschatte bedrag voor de registratierechten is:

- 2,5% voor de in België gelegen gebouwen ter waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR (zijnde het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) en 10 tot 12,5% voor de gebouwen met een kleinere waarde, afhankelijk van hun ligging. Ascencio beschouwt haar vastgoedportefeuille als een geheel, dat geheel of gedeeltelijk kan worden vervreemd, en past daarom een aftrek van 2,5% toe voor al haar gebouwen.
- van 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.
- tot 2,5% voor gebouwen die in Spanje gelegen zijn, 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 kosten en registratierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'). Sinds 1 oktober 2016 worden deze registratierechten op een overname rechtstreeks in de winst- en verliesrekening opgenomen in het jaar waarin de overname plaatsvindt, overeenkomstig de praktijk van andere GVV in België en vergelijkbare ondernemingen (Real Estate Investment Trusts) in het buitenland.

Voor sommige van haar investeringen bezit Ascencio niet de volledige eigendom maar alleen het vruchtgebruik, via erfpacht of andere dergelijke rechten. In overeenstemming met IFRS 16 heeft Ascencio de gebruiksrechten ('Rights of use') die de Onderneming op deze investeringen bezit, opgenomen in de voor verhuur beschikbare activa. In overeenstemming met de norm en op soortgelijke wijze als andere voor verhuur beschikbare eigendommen, worden deze activa met gebruiksrecht gewaardeerd tegen hun reële waarde die elk kwartaal door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt geherwaardeerd.

Alle latere aanpassingen van de reële waarde van voor verhuur beschikbaar vastgoed worden vervolgens in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin zij zich voordoen en worden vervolgens toegewezen aan de onbeschikbare reserves in de winstbestemming. Deze latere aanpassingen van de reële waarde hebben geen invloed op de reserve voor kosten en registratierechten op niveau van het eigen vermogen.

#### 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.

#### Ontwikkelingsprojecten

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling dat bestemd is om te worden toegevoegd aan de portefeuille van voor verhuur beschikbaar vastgoed wordt aangeduid als 'ontwikkelingsprojecten'.

Ontwikkelingsprojecten worden aanvankelijk gewaardeerd tegen kostprijs en vervolgens tegen reële waarde, met uitzondering van projecten waarbij een onroerend goed reeds is opgenomen onder voor verhuur beschikbaar onroerend goed en tegen reële waarde wordt gewaardeerd; in dergelijk geval wordt het geherklasseerd in de rubriek 'Ontwikkelingsprojecten' maar blijft gewaardeerd tegen de reële waarde.

Indien de marktwaarde niet op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld, worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met eventuele permanente waardeverminderingverliezen, die in de winst- en verliesrekening worden opgenomen onder de rubriek “ Resultaat van waardeverandering van vastgoedbeleggingen”.

De volgende criteria worden gehanteerd om te bepalen of een ontwikkelingsproject tegen reële waarde kan worden gewaardeerd:

- Verkrijgen van bindende en definitieve vergunningen om met de ontwikkeling te beginnen;
- Het sluiten van een zakelijk contract;
- Het verkrijgen van de nodige financiering;
- Een voorverhuurpercentage van meer dan 50%.

De kostprijs omvat de kosten van de verrichte werken, de kosten van het personeel dat rechtstreeks bij het project betrokken is en belast is met het technisch toezicht en het beheer van het project, op basis van de gewerkte uren, en de tot de opleveringsdatum gekapitaliseerde rentelasten, op basis van de rentelasten die rechtstreeks aan het ontwikkelingsproject kunnen worden toegerekend, en op basis van de gemiddelde effectieve rentevoet van de Groep bij afwezigheid van een specifieke projectfinanciering. Zodra aan de bovengenoemde criteria is voldaan, wordt de reële waarde van ontwikkelingsprojecten op dezelfde wijze bepaald als voor vastgoed beschikbaar voor verhuur, met dien verstande dat het kapitalisatiepercentage wordt aangepast aan het ontwikkelingsrisico.

Ontwikkelingsprojecten worden overgeboekt naar de rubriek voor verhuur beschikbaar vastgoed op de datum van hun technische voltooiing.

#### **Boeking bij de verkoop van een gebouw**

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

Commissies betaald voor de verkoop van onroerend goed, transactiekosten en onderschreven obligaties maken deel uit van de winst of het verlies bij verkoop.

#### **H. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

Materiële vaste activa andere dan 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%

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

Bij verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa worden de aankoopwaarden en de daarmee samenhangende afschrijvingen of, voor gebouwen, de reële waarde uit de balans verwijderd, en worden de gerealiseerde winsten of verliezen in de winst- en verliesrekening 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 ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### **J. KAS EN KASEQUIVALENTEN**

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

#### **K. EIGEN VERMOGEN**

Door de Vennootschap uitgegeven eigenvermogensinstrumenten worden gewaardeerd tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, na aftrek van de uitgiftekosten.

Dividenden worden pas opgenomen na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders.

#### **L. VOORZIENINGEN**

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

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

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

## M. HANDELSCHULDEN

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op de balansdatum.

## N. RENTEDRAGENDE LENINGEN

Rentedragende leningen worden gewaardeerd tegen de waarde van de ontvangen tegenprestatie, na aftrek van de rechtstreeks 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 brutohuurinkomsten en inkomsten uit vastgoeddiensten en -beheer en worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de ontvangen tegenprestatie. Aan klanten toegekende gratis huur en incentives worden in mindering gebracht op de huurinkomsten over de looptijd van de huurovereenkomst (gedefinieerd als de periode tussen de aanvangsdatum en de eerste beëindigingsdatum van de huurovereenkomst).

## P. KOSTEN

De kosten van betaalde diensten, met inbegrip van de voor rekening van huurders gedragen kosten, zijn begrepen in de directe huurlasten. Hun terugvordering van huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

## Q. COMMISSIES BETAALD AAN MAKELAARS 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 rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen elementen, in welk 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 belastingschulden 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 van Ascencio vormen (94%), worden geraamd tegen hun reële waarde zoals bepaald door een onafhankelijke deskundige (zie toelichting 5).

De reële waarde van 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 pertinent 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 werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. 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 kwijtgescholden in een tussen verhuurder en huurder gesloten transactie.

Op 30/09/2021 had Ascencio voor bijna alle besprekingen met haar Belgische en Spaanse huurders overeenkomsten bereikt, terwijl voorzieningen in de vorm van op te stellen creditnota's (voor een totaalbedrag van 0,7 miljoen EUR) waren opgenomen om rekening te houden met de geschatte impact van mogelijke besprekingen die nog met haar Franse huurders moeten plaatsvinden.

Per 30/09/2022 lijkt het meeste risico in verband met deze mogelijke besprekingen te zijn weggenomen door de feitelijke toekenning van huurverlagingen waarmee in de loop van het jaar onmiddellijk rekening is gehouden of door het uitblijven van besprekingen. Bijgevolg werden de per 30/09/2021 opgenomen voorzieningen in de loop van het jaar teruggenomen en vormen zij derhalve niet langer een bron van onzekerheid voor de Vennootschap.

Aannames voor de bepaling van financiële verplichtingen overeenkomstig IFRS 16. Voor sommige van haar investeringen bezit Ascencio niet de volledige eigendom maar alleen het vruchtgebruik, via erfpacht of andere dergelijke rechten. Daartoe zijn overeenkomstig IFRS 16 financiële verplichtingen vastgesteld. Deze financiële verplichtingen hebben betrekking op de contante waarde van alle toekomstige huren. Bij de bepaling van de contante waarde van deze toekomstige huren worden enkele beoordelingen en ramingen gemaakt, waaronder de marginale 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 op basis van het kredietrisico van Ascencio, beide in overeenstemming met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht. De rente-



curve is bovendien gebaseerd op waarneembare marktgegevens. De spread is gebaseerd op recente transacties van Ascencio en geëxtrapoleerd in functie van de termijn. Het is dus een niet-waarneembare input. De waarde van deze financiële verplichtingen is in het afgelopen boekjaar geherwaardeerd, waardoor een positief bedrag van 303.000 EUR is opgenomen in de reserve voor veranderingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

## TOELICHTING 3 — BEHEER VAN FINANCIËLE RISICO'S

De financiële risico's waaraan de Vennootschap wordt blootgesteld, worden eveneens beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarverslag.

### STRUCTUUR VAN DE SCHULD EN SCHULDRATIO

De structuur van de schuld op 30/09/2022 wordt beschreven in toelichting 14.

De schuldgraad 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. Bovendien verplicht artikel 24 van het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 de GVV een financieel plan op te stellen gericht aan de FSMA indien de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt.

Op 30/09/2022 bedraagt de schuldgraad van Ascencio, zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, 44,9% op geconsolideerd niveau en 44,6% op statutair niveau. De schuldgraad na uitkering van het aan de algemene vergadering van 31 januari 2023 voorgestelde dividend zal, ceteris paribus, op geconsolideerd niveau ongeveer 48,5% bedragen.

### RENTERISICO

Op 30/09/2022 zijn 58,4% 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 75% van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van meerdere jaren.

De financiële instrumenten waarover Ascencio beschikt om het renterisico af te dekken worden beschreven in toelichting 15.

Op basis van de totale financiële schuld op 30/09/2022 zonder IFRS 16 (d.w.z. 323,1 miljoen EUR) en de op die datum aangegane afdekkingen, is een deel van de schuld ten belope van 308,7 miljoen EUR, zijnde 95,5% van de totale schuld, afgedekt tegen het risico van een stijging van de rentevoeten door middel van financieringen tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of vast via IRS). Het resterende deel van de schuldenlast, 14,4 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 gaan tot in 2030. Het detail van de afgesloten contracten staat beschreven in toelichting 15.

Op basis van de aangegane afdekkingsinstrumenten (IRS), van de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30/09/2022, zou een stijging van de rentevoeten met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,1 miljoen EUR voor het boekjaar 2022/2023.

De afdekkingsratio van de Vennootschap<sup>2</sup> bedraagt 95,5% op 30/09/2022 en ligt, op basis van het niveau van de financiële schuld op 30/09/2022, boven de 75% tot september 2027. Aangezien de bestaande afdekkingsinstrumenten niet in aanmerking komen voor hedge accounting volgens IFRS 9, wordt de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Tijdens het boekjaar 2021/2022 heeft de belangrijke evolutie in de hoogte van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een positieve variatie (38,14 miljoen EUR) van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30/09/2022 hebben deze contracten een positieve nettowaarde van 31,93 miljoen EUR, hetgeen de inkomende kasstroom vertegenwoordigt die de Vennootschap zou ontvangen indien zij zou besluiten om deze contracten te beëindigen.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een daling met 100 basispunten van de langetermijnrente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) lasten ten belope van 11,72 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

### RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

De gemiddelde kosten van de schuld van de Vennootschap hangen ook af van de kredietmarges die door de banken en op de financiële markten worden verlangd. Deze marges veranderen naar gelang van de algemene economische situatie, maar ook naar gelang 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 looptijd van haar financiering in de tijd en diversifieert zij 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. De Vennootschap wordt momenteel gefinancierd door bankleningen van een gediversifieerde pool van een tiental Belgische en Franse banken, die een gediversifieerde pool vormen, alsook door de uitgifte van commercial paper, obligaties en Medium Term Notes; bij deze laatste financieringsvormen zijn eerder institutionele beleggers dan bankinstellingen betrokken:

- Op 30/09/2022 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 343 miljoen EUR bij vier Belgische financiële instellingen en twee Franse banken. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tusschen 2023 en 2029. Op 30/09/2022 kan Ascencio op deze kredietlijnen nog 109 miljoen EUR opnemen.

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie het lexicon aan het einde van het financieel verslag.

- Ascencio beschikt bij Franse banken over investeringskredieten voor bepaalde activa die zij bezit in Frankrijk en is leasingovereenkomsten aangegaan voor bepaalde Belgische gebouwen.
- Om haar financieringsbronnen te diversifiëren en de kostprijs van haar kredieten te beperken heeft Ascencio sinds juni 2016 een programma met thesauriebewijzen (commercial paper) uitgegeven voor een bedrag van maximum 100 miljoen EUR. Op 30/09/2022 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 30,8 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en 30,5 miljoen EUR voor uitgiftes op lange termijn (Medium Term Notes). Om het risico in te dekken dat de uitstaande thesauriebewijzen op korte termijn niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een opneembaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen. Tijdens het boekjaar 2021/2022 bleef Ascencio ook streven naar diversificatie van haar financieringsbronnen door een eerste obligatie-uitgifte in de vorm van een private plaatsing voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR, uitgevoerd in drie tranches die als volgt werden verdeeld: 10 miljoen euro op 3 jaar, 5 miljoen euro op 4 jaar en 10 miljoen euro op 5 jaar. Deze nieuwe financiering, tegen een vaste rente en met een gemiddelde totale looptijd van 4 jaar, stelt Ascencio in staat het gewicht van bankschulden binnen haar financieringsstructuur verder te verminderen.

Per 30/09/2022 bedragen de totale financiële verplichtingen (zonder IFRS 16) 323,1 miljoen EUR. De vervaldagkalender van deze schulden is als volgt:

- 2022/2023: 60,49 miljoen EUR
- 2023/2024: 48,58 miljoen EUR
- 2024/2025: 87,06 miljoen EUR
- 2025/2026: 47,50 miljoen EUR
- 2026/2027: 28,58 miljoen EUR
- 2027/2028: 20,40 miljoen EUR
- 2028/2029: 20,50 miljoen EUR
- 2029/2030: 10,00 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. Per 30/09/2022 heeft de Vennootschap zakelijke relaties met verschillende banken:

- voor de bankfinanciering zijn de tegenpartijen, in alfabetische volgorde, Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Nord Europe, CBC, CIC, Crédit Agricole en ING.
- voor afdellingsinstrumenten zijn de tegenpartijen, 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 zijn in overeenstemming met de marktpraktijken 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-default-/cross-accelerationclausules). 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 over convenantniveaus die verenigbaar zijn met haar ramingen en houdt zij regelmatig toezicht op de ontwikkeling van het convenantniveau.

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 behaalt al haar omzet en maakt al haar kosten in de eurozone. Alle financieringen worden verstrekt in euro. Ascencio is dus niet blootgesteld aan een wisselkoersrisico.

## TOELICHTING 4 — GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Ascencio is gespecialiseerd in investeringen in handelspanden die voornamelijk aan de stadsrand liggen.

Ascencio is actief in België, Frankrijk en Spanje.

Op 30/09/2022 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 m<sup>2</sup>, 2 appartementen een oppervlak van kantoren.

Op 30/09/2022 vertegenwoordigt het vastgoed in België 53,3% van de reële waarde van de portefeuille, dat in Frankrijk 42,5% en dat in Spanje 4,2%.

In toepassing van IFRS-norm 8 werd de volgende operationele segmentatie vastgelegd:

- België: gebouwen gelegen 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 zijn commercieel vastgoed.

Op 30/09/2022 vertegenwoordigen twee huurders tussen 9 en 10% van de geconsolideerde huurinkomsten:

- Casino: 9,9%
- Mestdagh Groep: 9,7% (overgenomen door Intermarché vanaf 1 januari 2023)

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
I Huurinkomsten	26.152	25.011	19.781	19.314	1.917	1.960	0	0	47.849	46.285
III Met verhuur verbonden kosten	35	-610	664	-702	-15	-59	0	0	684	-1.371
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>26.187</b>	<b>24.400</b>	<b>20.445</b>	<b>18.613</b>	<b>1.902</b>	<b>1.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.533</b>	<b>44.914</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	446	478	224	125	11	0			681	602
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.530	3.395	3.189	2.910	195	187	0	0	6.914	6.491
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.647	-3.519	-3.179	-2.858	-195	-202	0	0	-7.022	-6.580
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-263	29	22	0	3	3	0	0	-239	32
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>26.251</b>	<b>24.782</b>	<b>20.700</b>	<b>18.788</b>	<b>1.916</b>	<b>1.889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.867</b>	<b>45.460</b>
IX Technische kosten	-680	-1.019	-72	-135	0		0	0	-752	-1.153
X Commerciële kosten	-437	-464	-104	-77	0	0	0	0	-542	-542
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-383	-380	-40	-41	-19	0	0	0	-442	-421
XII Beheerkosten vastgoed	-1.358	-1.288	-705	-637	-16	0	0	0	-2.080	-1.925
XIII Andere vastgoedkosten	-75	-7	-110	-106	-3	0	0	0	-188	-112
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2.934</b>	<b>-3.159</b>	<b>-1.032</b>	<b>-995</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.004</b>	<b>-4.154</b>

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>23.317</b>	<b>21.623</b>	<b>19.669</b>	<b>17.793</b>	<b>1.877</b>	<b>1.889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.863</b>	<b>41.305</b>
XIV Algemene kosten	-3.087	-2.903	-1.229	-1.058	-165	-96	0	0	-4.481	-4.057
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	-1	2	0	-14	0	0	-1	-12
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>20.231</b>	<b>18.721</b>	<b>18.438</b>	<b>16.736</b>	<b>1.712</b>	<b>1.779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.381</b>	<b>37.236</b>
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0	0	0	0	0	0	0	-159	0
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.651	4.290	13.099	6.270	2.050	-725	0	0	23.800	9.835
XIX Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>28.723</b>	<b>23.011</b>	<b>31.537</b>	<b>23.006</b>	<b>3.762</b>	<b>1.054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.022</b>	<b>47.071</b>
XX Financiële inkomsten	134	0	0	0	0	0	0	0	134	0
XXI Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-5.710	-5.881	-5.710	-5.881
XXII Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-554	-427	-554	-427
XXIII Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	38.135	5.704	38.135	5.704
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.870</b>	<b>-604</b>	<b>32.004</b>	<b>-604</b>
<b>RESULTAAT VOÓR BELASTINGEN</b>	<b>28.857</b>	<b>23.011</b>	<b>31.537</b>	<b>23.006</b>	<b>3.762</b>	<b>1.054</b>	<b>31.870</b>	<b>-604</b>	<b>96.027</b>	<b>46.467</b>
XXV Vennootschapsbelasting	-3	-3	-4.965	-621	-405	-190	0	0	-5.373	-815
XXVI Exit-taks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>-4.965</b>	<b>-621</b>	<b>-405</b>	<b>-190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.373</b>	<b>-815</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>28.854</b>	<b>23.008</b>	<b>26.572</b>	<b>22.385</b>	<b>3.357</b>	<b>864</b>	<b>31.870</b>	<b>-604</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Immateriële vaste activa	24	0	0	0	0	0	0	0	24	0
Vastgoedbeleggingen	394.147	384.011	313.936	300.790	30.850	28.800	0	0	738.933	713.601
Andere materiële vaste activa	35	46	0	0	0	0	0	0	35	46
Andere vaste activa	31.109	950	9	9	396	396	0	0	31.514	1.354
Vlottende activa	5.738	6.302	5.666	6.116	1.403	656	0	0	12.807	13.075
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>431.052</b>	<b>391.309</b>	<b>319.611</b>	<b>306.915</b>	<b>32.649</b>	<b>29.852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>783.312</b>	<b>728.076</b>

## TOELICHTING 5 — VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	738.612	713.601
Projectontwikkelingen	320	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>738.933</b>	<b>713.601</b>

### A. VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>713.601</b>	<b>693.926</b>
Investerings	1.092	3.476
Verwervingen	0	6.382
Overdracht van andere materiële vaste activa	0	926
Overdracht van de rekening voor projectontwikkelingen	0	415
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-1.360
Variaties in de reële waarde	23.919	9.835
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>738.612</b>	<b>713.601</b>

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, overnames en overdrachten gedurende het boekjaar:

Wat de investeringen binnen haar portefeuille gebouwen bestemd voor de verhuur betreft, heeft Ascencio voor 1,1 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, die hoofdzakelijk betrekking hebben op:

- de voltooiing (0,6 miljoen EUR) van het programma voor de modernisering van de geven van het retailpark in Messancy (België). De voltooiing van deze werkzaamheden heeft Ascencio in staat gesteld de bezettingsgraad van dit park te verhogen door verschillende huurders te verwelkomen.
- de ontwikkeling van eenheden voor nieuwe huurders zoals in België in Gerpennes (Vanden Borre Kitchen), Gosselies (Aforest en Agrivaux), Hannut.

In het afgelopen jaar zijn geen nieuwe aan- of verkopen gedaan binnen de portefeuille van voor verhuur beschikbare panden.

#### Waardeveranderingen:

Over het geheel genomen is het voor verhuur beschikbare vastgoed in waarde gestegen met 23,9 miljoen EUR, wat neerkomt op een positieve waardeontwikkeling van 3,3% sinds het begin van het boekjaar. Deze positieve trend werd zowel in België als in Frankrijk en Spanje waargenomen en illustreert de veerkracht van het vastgoed buiten het stadscentrum en van de voedingssector die deel uitmaken van Ascencio's portefeuille.

Zoals hierboven in de waarderingsregels is aangegeven, wordt het vastgoed in de Franse portefeuille gewaardeerd na aftrek van de registratierechten die op deze activa van toepassing is in geval van verkoop. Het tarief van deze registratierechten varieert naar gelang van de ouderdom van het betrokken onroerend goed, waarbij de toepasselijke tarieven stijgen wanneer het onderliggende vastgoed meer dan 5 jaar oud is. Op 30/09/2022 zijn alle gebouwen in de Franse portefeuille meer dan 5 jaar oud en kunnen zij dus niet meer in aanmerking komen voor waarderingen met verlaagde tarieven voor registratierechten.

#### Leasingpanden:

Tijdens het boekjaar 2021/2022 heeft Ascencio haar koopoptie op een gehuurd gebouw uitgeoefend voor een bedrag van 200.000 EUR. Dit pand is nu volledig eigendom van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

### B. PROJECTONTWIKKELINGEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>415</b>
Investerings	439	0
Overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	0	-415
Variaties in de reële waarde	-119	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>320</b>	<b>0</b>

Projectontwikkelingen zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de EPRA bezettingsgraad.

In de loop van het boekjaar 2021/2022 is Ascencio gestart (0,4 miljoen EUR) met het uitbreidingsprogramma van de supermarkt in Ottignies (België), met een totaal budget van 1,8 miljoen EUR en een verwachte opleveringsdatum in het tweede kwartaal van het boekjaar 2022/2023. Voor het uitgebreide gebouw is al een nieuwe gebruiksovereenkomst gesloten met Carrefour-Mestdag (binnenkort Intermarché). Deze investeringen, die aanvankelijk werden geboekt tegen geamortiseerde kostprijs, werden per 30/09/2022 geherwaardeerd tegen reële waarde, hetgeen resulteerde in een negatieve herwaardering van het project van 0,1 miljoen EUR. Dit uitbreidingsproject voegt zich bij het bestaande gebouw in de categorie beschikbaar voor verhuur wanneer het in het boekjaar 2022/2023 wordt opgeleverd.

### WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

De vastgoedbeleggingen werden op 30/09/2022 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, met een aftrek voor 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 2021/2022 waren er geen overdrachten tussen de niveaus 1, 2 en 3.

### GEHANTEERDE WAARDERINGSMETHODES

De onafhankelijke deskundigen van Ascencio hanteren twee waarderingmethoden 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 m<sup>2</sup>.

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 OVER 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 30/09/2022 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	389.765	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	41 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	97 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,0%	8,5%	6,4%
Frankrijk	313.936	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	93 €/m <sup>2</sup>	276 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	4,6%	7,2%	5,8%
Spanje	30.850	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	83 €/m <sup>2</sup>	202 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,8%	7,3%	6,1%
<b>TOTAAL</b>	<b>734.551</b>					

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2022 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	380.076	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	41 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	96 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,0%	8,3%	6,4%
Frankrijk	300.790	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	67 €/m <sup>2</sup>	276 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	4,6%	8,3%	6,0%
Spanje	28.800	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	87 €/m <sup>2</sup>	202 €/m <sup>2</sup>	168 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	6,0%	7,1%	6,3%
<b>TOTAAL</b>	<b>709.666</b>					

De geschatte huurwaarde (ERV) van een gebouw hangt af van verschillende factoren en vooral van de ligging (grote steden, secundaire steden in de provincies), de kwaliteit van het gebouw, de aard van de oppervlakten (verkoopruimte, opslagruimte) en de omvang van de verhuurde oppervlakte. Deze factoren verklaren het verschil tussen de minimale en maximale ERV's.

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

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

- Een toename met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 38.349.000 EUR.
- Een daling van 5% van de geschatte huurwaarden (ERV's) van de eigendommen zou leiden tot een daling van 38.349.000 EUR van de reële waarde van de portefeuille.
- Een stijging van de kapitalisatievoet met 0,5% zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 57.704.000 EUR.
- Een daling van de kapitalisatievoet met 0,5% zou leiden tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 67.925.000 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:

- Aan het einde van elk kwartaal stuurt de Vennootschap de deskundigen gedetailleerde informatie over de huursituatie van de portefeuille (verhuurde oppervlakten, huidige huurprijzen, vervaldata van contracten, uit te voeren investeringen). 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), kapitalisatievoet 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 deskundigen hanteerden.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijkse herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden van de portefeuille worden onderworpen aan de controles door het auditcomité alvorens de raad van bestuur de 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	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>928</b>	<b>46</b>	<b>106</b>	<b>46</b>	<b>1.034</b>
Inzendingen	0	0	24	22	24	22
Overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	0	-928	0	0	0	-928
Overdrachten	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-35	-82	-35	-82
Waardeverandering	0	0	0	0	0	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>46</b>

De rubriek "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" omvatte voorheen het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean Mermoz te Gosselies (België) dat als hoofdzetel wordt gebruikt door de Vennootschap. Tijdens het vorige boekjaar werd dit echter heringedeeld in de rubriek voor verhuur beschikbare gebouwen en derhalve niet meer opgenomen in de rubriek andere materiële vaste activa in de balans, die thans alleen nog, in een subrubriek "Overige", kantoormeubilair en -uitrusting omvat die door de Vennootschap worden gebruikt tegen geamortiseerde kostprijs.

## TOELICHTING 7 — FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Activa aan reële waarde via resultaat	31.043	883
Overige	471	471
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>31.514</b>	<b>1.354</b>
Activa aan reële waarde via resultaat	885	0
<b>FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>885</b>	<b>0</b>

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. Zo niet, wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek onder de passiva (zie toelichting 16). Per 30/09/2022 hebben alle financiële instrumenten van het IRS-type die door de Vennootschap worden aangehouden een positieve marktwaarde, voor een totaalbedrag van 31.928.000 EUR, waarvan 31.043.000 EUR is opgenomen in de financiële vaste activa wegens hun vervaldatum van meer dan één jaar en 885.000 EUR in de financiële vlottende activa wegens hun vervaldatum in het boekjaar 2022/2023.

## TOELICHTING 8 — ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>1.360</b>	<b>0</b>
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	1.360
Overdrachten	-1.360	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>1.360</b>

Tijdens het afgelopen boekjaar werd het gebouw in Sint-Niklaas (België) effectief verkocht en dus verwijderd uit de balansrubriek 'Activa bestemd voor verkoop', waarin het op 30/09/2021 was opgenomen.

## TOELICHTING 9 — CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2022		30/09/2021		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>31.514</b>	<b>31.514</b>	<b>1.354</b>	<b>1.354</b>		
Gestorte borgtochten	471	471	471	471	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	31.043	31.043	883	883	C	2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>12.490</b>	<b>12.490</b>	<b>11.462</b>	<b>11.462</b>		
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	885	885	0	0	C	2
Handelsvorderingen	4.956	4.956	5.773	5.773	A	2
Vorderingen en andere vlottende activa	2.294	2.294	1.982	1.982	A	2
Kas en kasequivalenten	4.356	4.356	3.707	3.707	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>44.004</b>	<b>44.004</b>	<b>12.816</b>	<b>12.816</b>		

(000 EUR)	30/09/2022		30/09/2021		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>271.153</b>	<b>265.058</b>	<b>289.098</b>	<b>291.021</b>		
Bankschulden	209.355	205.940	244.155	245.221	A	2
Andere langlopende financiële schulden	55.500	52.820	30.500	31.357	A	2
IFRS 16 langlopende financiële schulden	3.822	3.822	4.167	4.167	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	0	0	7.662	7.662	C	2
Ontvangen garanties	2.476	2.476	2.613	2.613	A	2
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>66.084</b>	<b>66.084</b>	<b>64.792</b>	<b>64.792</b>		
Bankschulden	27.243	27.243	8.014	8.014	A	2
IFRS 16 kortlopende financiële schulden	45	45	46	46	A	2
Andere kortlopende financiële schulden	30.750	30.750	47.000	47.000	A	2
Handelsschulden	5.401	5.401	7.157	7.157	A	2
Andere kortlopende schulden	2.644	2.644	2.574	2.574	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>337.237</b>	<b>331.142</b>	<b>353.890</b>	<b>355.813</b>		

De betrokken categorieën volgen de classificatie voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financiële activa of passiva (inclusief vorderingen en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Activa of passiva gewaardeerd tegen reële waarde via andere elementen van het globale 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 contante waarde van de kapitaal- en rentestromen (gebaseerd op de IRS-voet voor de resterende looptijd van de lening en de marge die van toepassing is op de laatste door Ascencio afgesloten bankfinancieringen);
- 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	360	154	4.229	<b>4.743</b>
Dubieuze klanten	634	0	0	<b>634</b>
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-422	0	0	<b>-422</b>
<b>STAND PER 30/09/2022</b>	<b>572</b>	<b>154</b>	<b>4.229</b>	<b>4.956</b>
Niet-dubieuze vorderingen	688	187	4.330	<b>5.205</b>
Dubieuze klanten	1.489	0	0	<b>1.489</b>
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-921	0	0	<b>-921</b>
<b>STAND PER 30/09/2021</b>	<b>1.256</b>	<b>187</b>	<b>4.330</b>	<b>5.773</b>

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 activa, die niet rentedragend zijn. Op 30/09/2022 bedroegen de niet-dubieuze vorderingen van meer dan 90 dagen 360.000 EUR, tegen 688.000 EUR aan het eind van het vorige boekjaar.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt 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 30/09/2022 bedroegen de dubieuze vorderingen 634.000 EUR (tegenover 1.489.000 EUR op 30/09/2021). De vermindering van het saldo van de dubieuze vorderingen per 30/09/2022 is vooral te danken aan de verbetering van het marktklimaat in het afgelopen jaar in vergelijking met het voorgaande jaar, toen de coronapandemie het betalingsgedrag van de huurders sterk beïnvloedde.

Dubieuze vorderingen zijn afgeschreven met 422.000 EUR (921.000 EUR per 30/09/2021). Dit bedrag vertegenwoordigt het geschatte risico van wanbetaling op 30/09/2022 op basis van de analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de niet aan waardevermindering onderhevige dubieuze vorderingen (212.000 EUR) is grotendeels gedekt door garanties die door de betrokken huurders zijn verstrekt.

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 waardeverminderingverliezen ontwikkelden zich als volgt:

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>921</b>	<b>908</b>
Dotaties	80	420
Aanwendungen	0	-93
Terugnemingen	-579	-314
BTW terug te vorderen op dubieuze vorderingen	0	0
Overname dochterondernemingen	0	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>422</b>	<b>921</b>



## TOELICHTING 11 — BELASTINGVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Belastingen	523	703
Overige	1.771	1.280
<b>TOTAAL</b>	<b>2.294</b>	<b>1.982</b>

De rubriek 'Belastingen' omvat hoofdzakelijk terug te vorderen btw-bedragen, maar ook de bedragen van de voorschotten op de belastingen die Ascencio Iberia in het boekjaar 2021/2022 heeft betaald (149.000 EUR) voordat zij voor het belastingstelsel van de Socimi koos. Aangezien de keuze voor deze status tot gevolg heeft dat Ascencio Iberia geen belasting over haar resultaat hoeft te betalen, kunnen de betaalde bedragen worden teruggevorderd en zal in het boekjaar 2022/2023 bij de Spaanse belastingdienst een verzoek om terugbetaling worden ingediend.

De post 'Overige' omvat hoofdzakelijk voorschotten op provisies aan vastgoedbeheerders die overeenkomen met provisies voor kosten die door de Franse beheerders zijn vastgesteld en aan de huurders in rekening zijn gebracht.

## TOELICHTING 12 — OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	66	17
Overige	251	237
<b>TOTAAL</b>	<b>317</b>	<b>253</b>

## TOELICHTING 13 — MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Geplaatst kapitaal	39.576	39.576
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
<b>TOTAAL</b>	<b>38.659</b>	<b>38.659</b>
Uitgiftepremie	256.252	256.252
Kosten in mindering gebracht op uitgiftepremie	-2.899	-2.899
<b>TOTAAL</b>	<b>253.353</b>	<b>253.353</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 30/09/2022 39.576.000 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremie bedragen 256.252.000 EUR. Deze bedragen zijn het afgelopen boekjaar ongewijzigd gebleven.

Na aftrek van de kosten van kapitaalverhogingen (bij de oprichting van de Vennootschap en bij latere kapitaalverhogingen) bedragen het kapitaal en de uitgiftepremie zoals die in de geconsolideerde rekeningen per 30/09/2022 zijn opgenomen respectievelijk 38.659.000 EUR en 253.353.000 EUR.

De evolutie van het aantal aandelen 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
<b>AANTAL AANDELEN OP 30 SEPTEMBER 2022</b>	<b>6.595.985</b>

De statutaire zaakvoerder verklaart dat er geen verschillende stemrechten verbonden zijn aan de aandelen van de Vennootschap.

## TOELICHTING 14 — KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>268.677</b>	<b>278.822</b>
a. Kredietinstellingen	209.355	243.985
b. Financiële leasing	0	170
c. Andere - MTN en Bonds	55.500	30.500
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	3.822	4.167
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>58.038</b>	<b>55.060</b>
a. Kredietinstellingen	27.243	7.894
b. Financiële leasing	0	120
c. Andere - Thesauriebewijzen	30.750	47.000
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	45	46
<b>TOTAAL</b>	<b>326.716</b>	<b>333.883</b>

Op 30/09/2022 bedragen de financiële schulden 326.716.000 EUR. Zij zijn onderverdeeld in de verschillende soorten financiering die hieronder worden opgesomd (waarvan de kredietstructureringscommissies van 266.000 EUR worden afgetrokken):

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van voorschotten op vaste termijn: 234.000.000 EUR
- investeringskredieten: 2.865.000 EUR
- thesauriebewijzen: 30.750.000 EUR
- medium term notes: 30.500.000 EUR
- obligaties: 25.000.000 EUR
- financiële verplichtingen IFRS 16: 3.867.000 EUR

### Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten

Op 30/09/2022 beschikt Ascencio over 343 miljoen EUR aan kredietlijnen bij zes banken (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, Banque Européenne du Crédit Mutuel en Caisse d'Epargne Nord Europe), die kunnen worden gebruikt in de vorm van voorschotten op vaste termijn, met looptijden tussen 2023 en 2030.

Het niet-gebruikte saldo van die lijnen bedraagt op 30/09/2022 109 miljoen EUR.

### Investeringskredieten

Per 30/09/2022 heeft Ascencio 2,9 miljoen EUR aan investeringsleningen bij Franse banken, met vervaldagen tussen 2022 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten hebben een vaste rentevoet.

### Thesauriebewijzen, Medium Term Notes en obligaties

Om haar financieringsbronnen te diversifiëren en haar gemiddelde financieringskosten te verlagen, beschikt Ascencio over een programma met thesauriebewijzen van maximaal 100 miljoen EUR. Op 30/09/2022 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 30,8 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en 30,5 miljoen EUR voor uitgiftes op lange termijn (Medium Term Notes). Om het risico in te dekken dat de uitstaande thesauriebewijzen uitgegeven op korte termijn niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een opneembaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen op minder dan een jaar. In de loop van het boekjaar 2021/2022 heeft Ascencio een eerste obligatie-uitgifte gedaan in de vorm van een onderhandse plaatsing voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR. Deze nieuwe financiering, tegen een vaste rente en met een gemiddelde totale looptijd van 4 jaar, stelt Ascencio in staat het gewicht van bankschulden binnen haar financieringsstructuur verder te verminderen.

### Schuld met vaste rente - Schuld met variabele rente

Op 30/09/2022 bestaan de financiële schulden zonder IFRS 16 uit:

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

De boekwaarde van schulden met variabele rente is een benadering van de reële waarde. Op basis van de financieringsvoorwaarden van Ascencio en de marktrente per 30/09/2022 wordt de reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet geraamd op 109.625.000 EUR. Deze raming wordt alleen ter informatie vermeld.

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

### Gemiddelde kostprijs van de financiële schulden

In het boekjaar 2021/2022 bedroeg de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast<sup>3</sup> (inclusief marges, vergoedingen voor niet-gebruik, kredietstructureringscommissies en het effect van afdekkingsinstrumenten) 1,80%.

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

De belangrijkste looptijden van de financiële schulden zijn als volgt:

(000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2021	248.120	7.000	193.120	48.000
	30/09/2022	233.734	28.734	175.000	30.000
Financiële leasingschulden	30/09/2021	290	120	170	0
	30/09/2022	0	0	0	0
Investeringskredieten	30/09/2021	3.759	894	2.461	403
	30/09/2022	2.865	743	1.718	403
Thesauriebewijzen	30/09/2021	47.000	47.000	0	0
	30/09/2022	30.750	30.750	0	0
Corporate bonds	30/09/2021	0	0	0	0
	30/09/2022	25.000	0	25.000	0
Medium Term Note	30/09/2021	30.500	0	20.000	10.500
	30/09/2022	30.500	0	20.000	10.500
Financiële schulden IFRS 16	30/09/2021	4.214	46	199	3.968
	30/09/2022	3.867	45	180	3.642
<b>TOTAAL</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>333.883</b>	<b>55.060</b>	<b>215.951</b>	<b>62.871</b>
	<b>30/09/2022</b>	<b>326.716</b>	<b>60.272</b>	<b>221.898</b>	<b>44.546</b>

De tabel hieronder geeft, louter informatief, de niet-geactualiseerde toekomstige kasstromen weer die verband houden met de financiële schulden excl. IFRS 16, in kapitaal en in rente, op basis van de marktrente en de voorwaarden opgenomen in de kredietovereenkomsten van 30/09/2022.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2021	58.871	225.365	67.920	<b>352.156</b>
<b>Op 30/09/2022</b>	<b>67.065</b>	<b>225.079</b>	<b>63.730</b>	<b>355.874</b>

<sup>3</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het lexicon.

## TOELICHTING 15 — FINANCIËLE INSTRUMENTEN DERIVATEN

De schuldenlast van de Vennootschap bestond op 30/09/2022 voor 58,4% uit leningen tegen variabele rente. Om het aan dit type financiering verbonden renterisico te beperken, heeft de Vennootschap een beleid ter afdekking van het renterisico ingevoerd dat erop gericht is de rentetarieven over een periode van 5 jaar veilig te stellen voor ten minste 75% van de verwachte financiële schuld.

Per 30/09/2022 bestond de renteafdekking uit:

- 38 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 533.000.000 EUR, waarvan 168.000.000 EUR op 30/09/2022 effectief gebruikt werden en 365.000.000 EUR later effectief zullen zijn.

Op basis van de financiële schuldenlast op 30/09/2022 en van de renteafdekkingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdekkingsratio<sup>4+5</sup> 95,5%.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlotten-de rente	Referentie-rentevoet	Reële waarde (000 EUR)		
						30/09/2022		30/09/2021
						Kortlo-pende	Langlo-pende	
IRS	20.000	28/09/2007	24/03/2022	3,70%	3-maands Euribor	0	0	-858
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	0	261	-190
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	0	257	-192
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	32	0	-160
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	3-maands Euribor	0	2.646	-392
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	133	0	-146
IRS	15.000	30/06/2020	30/09/2022	0,15%	3-maands Euribor	0	0	-165
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	0	0	-56
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2022	0,62%	3-maands Euribor	0	0	-389
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	9	0	-169
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	14	0	-143
IRS	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	169	0	-224
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	157	0	-270
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	81	0	-218
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	99	0	-125
IRS	20.000	30/06/2022	31/12/2022	0,62%	3-maands Euribor	29	0	0
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	161	0	-115
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	0	230	-86
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	0	453	-181
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	0	228	-90
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	0	920	-351
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	0	493	-160

<sup>4</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het lexicon aan het einde van dit financieel verslag.

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

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlotten-de rente	Referentie-rentevoet	Reële waarde (000 EUR)		
						30/09/2022		30/09/2021
						Kortlo-pende	Langlo-pende	
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	0	737	-201
IRS*	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	0	0	-202
IRS*	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	3-maands Euribor	0	0	-52
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	0	1.096	-328
IRS	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	0	499	-119
IRS*	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	0	0	-506
IRS*	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	3-maands Euribor	0	0	-120
IRS	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,69%	3-maands Euribor	0	1.682	-528
IRS	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	3-maands Euribor	0	1.694	-96
IRS	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35%	3-maands Euribor	0	2.891	-241
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	3-maands Euribor	0	1.234	-103
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	0	1.263	-19
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	0	1.247	-16
IRS*	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	3-maands Euribor	0	0	-4
IRS	10.000	31/03/2025	30/09/2029	-0,12%	3-maands Euribor	0	1.258	175
IRS	10.000	30/06/2025	31/12/2029	-0,06%	3-maands Euribor	0	1.254	171
IRS	10.000	31/03/2025	31/03/2030	-0,08%	3-maands Euribor	0	1.398	199
IRS	15.000	30/06/2025	30/06/2030	-0,11%	3-maands Euribor	0	2.068	339
IRS	15.000	28/03/2024	31/03/2028	0,40%	3-maands Euribor	0	1.454	-193
IRS	15.000	30/06/2025	30/09/2029	0,68%	3-maands Euribor	0	1.359	-254
IRS	10.000	31/12/2024	31/12/2027	0,57%	3-maands Euribor	0	903	0
IRS	10.000	31/12/2023	30/06/2025	0,47%	3-maands Euribor	0	356	0
IRS	30.000	31/12/2025	30/06/2028	1,12%	3-maands Euribor	0	1.292	0
IRS	20.000	31/03/2025	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	0	994	0
IRS	25.000	31/03/2027	31/03/2029	1,08%	3-maands Euribor	0	877	0
Aange-kochte CAP	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	3-maands Euribor	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>533.000</b>					<b>885</b>	<b>31.043</b>	<b>-6.779</b>

\* Deze instrumenten werden vervroegd geliquideerd op 8 juni 2022 en 19 augustus 2022.

Sinds het boekjaar 2021/2022 worden de positieve en/of negatieve waarden van afgeleide financiële instrumenten geboekt als vlottende of niet-vlottende activa en/of passiva, om te onderscheiden of zij al dan niet vervallen binnen 12 maanden na de verslagperiode.

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 30/09/2022 werd in het financiële resultaat een opbrengst van 38,14 miljoen EUR (tegenover 5,70 miljoen EUR op 30/09/2021) geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen hedge accounting van afdekkingstransacties in de zin van IFRS 9 wordt toegepast. De waarde van deze instrumenten ging van een negatieve waarde van 7,7 miljoen EUR (opgenomen onder 'Andere financiële verplichtingen op lange termijn' - zie toelichting 16) en positieve van 0,9 miljoen EUR (geboekt in de rubriek 'Andere financiële activa op lange termijn' zie toelichting 7) voor het saldo van deze instrumenten op 30/09/2021 naar een positieve waarde van 31,93 miljoen EUR op 30/09/2022, deels opgenomen onder 'Overige financiële vaste activa' en deels onder 'Andere financiële vlottende activa', afhankelijk van het feit of hun vervaldag al dan niet binnen het volgende boekjaar 2022/2023 vallen. 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.

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

Deze financiële instrumenten zijn alle derivaten van 'niveau 2' in de zin van IFRS 13.

De niet-geactualiseerde netto kasstromen van de financiële afdekkingsinstrumenten bedragen op balansdatum:

- Vervallend binnen het jaar: 2.967.000 EUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar: 7.524.000 EUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar: 2.374.000 EUR

## TOELICHTING 16 — ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	7.662
Overige	2.476	2.613
<b>TOTAAL</b>	<b>2.476</b>	<b>10.275</b>

Het saldo van de rubriek toegestane afdekkingsinstrumenten is op 30/09/2022 gelijk aan nul wegens de uitsluitend positieve waardering van deze instrumenten door de Vennootschap. Deze instrumenten zijn derhalve opgenomen op de actiefzijde van de balans van de Vennootschap, onder de rubrieken vlottende of vaste financiële activa, naargelang van hun vervaldatum.

## TOELICHTING 17 — UITGESTELDE BELASTINGEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Uitgestelde belastingen	6.170	1.275
<b>TOTAAL</b>	<b>6.170</b>	<b>1.275</b>

Deze post omvat uitgestelde belastingen met betrekking tot:

- de uitgestelde belasting (5% roerende voorheffing) op de niet-gerealiseerde meerwaarden op de Franse activa; de uitgestelde belasting (25% vennootschapsbelasting) op de niet-gerealiseerde meerwaarden op de Spaanse activa binnen Ascencio Iberia vanaf 30/09/2021 voordat zij het fiscale Socimi-statuuut geniet, dat van toepassing is vanaf 1 oktober 2021.

Het saldo van deze rubriek is het afgelopen jaar toegenomen door (i) de herwaardering van de uitgestelde belasting op de Franse activa van Ascencio (4,6 miljoen EUR), met name als gevolg van de stijging van de marktwaarde van deze activa en de afschrijving van hun boekwaarde in de lokale boekhouding; alsmede (ii) de opname van de uitgestelde belasting binnen Ascencio Iberia (0,3 miljoen EUR) vóór de overgang naar het fiscaal statuut van Socimi.

## TOELICHTING 18 — HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Leveranciers	4.816	5.565
Huurders	585	1.593
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.644	2.574
<b>TOTAAL</b>	<b>8.045</b>	<b>9.731</b>

De schulden aan leveranciers bestaan hoofdzakelijk uit openstaande posten of te ontvangen facturen voor diensten die vóór het einde van het boekjaar zijn verricht, maar nog niet zijn gefactureerd.

De schulden aan huurders omvatten voornamelijk verschuldigde creditbedragen uit handelsvorderingen en enkele restbedragen van nog op te stellen kredietnota's (16.000 EUR) betreffende de laatste lopende besprekingen over de verplichte sluitingsperioden van de coronapandemie in 2020/2021.

De rubriek 'Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten' omvat hoofdzakelijk:

- te betalen btw, voornamelijk in verband met de verhuur van gebouwen in Frankrijk. Anders dan in België zijn de huurprijzen voor commercieel vastgoed in Frankrijk aan btw onderworpen.
- de door het Franse filiaal verschuldigde belasting (5% inhouding op het statutaire resultaat vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen).
- voorzieningen voor vakantiegeld en eindejaarspremies.

## TOELICHTING 19 — OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	78	515
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.816	2.044
<b>TOTAAL</b>	<b>2.894</b>	<b>2.559</b>

De rubriek “Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten” heeft voornamelijk betrekking op de remuneratie van de statutaire zaakvoerder, de bezoldiging van de bestuurders van de statutaire zaakvoerder en de geprorateerde interesten op schulden.

## TOELICHTING 20 — HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Huur	47.956	46.663
Huurkortingen	-434	-624
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	327	246
<b>TOTAAL</b>	<b>47.849</b>	<b>46.285</b>

De vervroegde huurverbreking heeft betrekking op de van een huurder ontvangen huurvergoeding voor het verlaten van het gebouw in Valencia in Spanje in het boekjaar 2020/2021. Dit bedrag garandeerde het huurrendement van het gebouw door de inkomsten en uitgaven van het gebouw tot 30/06/2022 te dekken.

## TOELICHTING 21 — MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Te betalen huur op gehuurde activa	30	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	412	371
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-602	-266
Kwijtschelding van de huren COVID 19	-524	1.265
<b>TOTAAL</b>	<b>-684</b>	<b>1.371</b>

In het boekjaar 2020/2021, dat nog steeds zwaar getroffen wordt door de coronapandemie, heeft de Vennootschap op individuele basis huurverminderingen of kwijtscheldingen toegestaan om haar huurders door deze onzekere periode heen te helpen. Het effect van daadwerkelijk verleende toegevingen en ramingen van potentiële toegevingen voor nog lopende besprekingen werden in dat jaar opgenomen voor een totaalbedrag van 1,3 miljoen EUR. Voor zover de voorwaarden van de betrokken huurovereenkomsten niet werden gewijzigd, werden deze (werkelijke of geschatte) kwijtscheldingen van huurgelden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening van de periode; dit is bovendien de enige boekhoudkundige verwerking in overeenstemming met

de benadering die de onafhankelijke deskundige heeft gevolgd bij de beoordeling van de reële waarde van de betrokken gebouwen. Bovendien had Ascencio waardeverminderingen geboekt op vorderingen waarvan de inning onzeker leek, waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen.

Tijdens het boekjaar 2021/2022 werd de veerkracht van de portefeuille van Ascencio opnieuw aangetoond en werd duidelijk dat de bedragen van de afschrijvingen en de kredietverliezen veel lager waren dan aanvankelijk geraamd. De Vennootschap heeft derhalve aanzienlijke terugnemingen van voorzieningen verricht, waardoor het saldo per 30/09/2022 positief is in vergelijking met het bedrag van de in het voorgaande jaar opgenomen uitgaven.

## TOELICHTING 22 — RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Doorrekening van marketingkosten	-274	-264
Doorrekening van verzekeringen	-178	-123
Doorrekening van beheerkosten	-184	-95
Andere doorrekening	-46	-120
<b>TOTAAL</b>	<b>-681</b>	<b>-602</b>

In deze rubriek van de winst- en verliesrekening worden de door de eigenaar gemaakte kosten voor het beheer van zijn gebouwen teruggevorderd van de huurders. Deze vastgoedkosten omvatten de kosten van het huurbeheer (extern of intern), technische kosten zoals verzekeringspremies die zijn afgesloten om risico's in verband met de gebouwen te dekken en commerciële kosten die de eigenaar maakt om zijn gebouwen te promoten. Deze terugvordering vindt plaats op basis van de contractuele afspraken in de handelshuurovereenkomst tussen de verhuurder en zijn huurder.

## TOELICHTING 23 — RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.536	2.163
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.378	4.327
<b>TOTAAL</b>	<b>6.914</b>	<b>6.491</b>

Deze rubriek omvat alle terugvorderingen van huurlasten en belastingen die onder de verantwoordelijkheid van de huurders vallen, maar aanvankelijk aan de verhuurder in rekening zijn gebracht. Voor sommige huurders gebeurt deze terugvordering van huurlasten door middel van periodieke facturering in de vorm van provisies en een jaarlijkse regularisatie in de vorm van een afrekening van de werkelijke uitgaven. Daarom worden deze kosten soms aan de huurders doorberekend voordat zij daadwerkelijk door de Vennootschap zijn uitgegeven. Door deze jaarlijkse aanpassing kan er een klein verschil bestaan tussen de kosten die daadwerkelijk aan de huurders in rekening worden gebracht en de kosten die daadwerkelijk door de Vennootschap worden betaald.

## TOELICHTING 24 — HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.367	-1.976
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.655	-4.604
<b>TOTAAL</b>	<b>-7.022</b>	<b>-6.580</b>

Onder deze post worden alle huurlasten en belastingen geboekt die door de huurders verschuldigd zijn wegens het gebruik en de exploitatie van de gebouwen en die aanvankelijk aan de eigenaar in rekening worden gebracht. Deze kosten worden van de huurders teruggevorderd door herfacturering, hetzij rechtstreeks van de werkelijke kosten, hetzij door periodieke provisie te vragen en vervolgens aan het eind van de periode af te rekenen.

## TOELICHTING 25 — TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
- Herstellingen	-534	-952
- Verzekeringspremies	-185	-174
- Schadegevallen	-34	-27
<b>TOTAAL</b>	<b>-752</b>	<b>-1.153</b>

Technische kosten zijn uitgaven in verband met werkzaamheden aan vastgoedbeleggingen. Zij komen ten laste van het bedrijfsresultaat van de gebouwen indien zij geen economische voordelen opleveren.

## TOELICHTING 26 — COMMERCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Makelaarscommissies	-162	-123
Publiciteit en marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-271	-273
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-65	-47
Andere	-44	-99
<b>TOTAAL</b>	<b>-542</b>	<b>-542</b>

De commerciële kosten omvatten enerzijds de kosten voor de marketing van de gebouwen (makelaarscommissies, juridische kosten, enz.) en anderzijds de kosten die de eigenaar maakt in het kader van de promotie en de animatie van zijn vestigingen, waarbij deze laatste kosten geheel of gedeeltelijk op de huurders kunnen worden verhaald.

## TOELICHTING 27 — BEHEERKOSTEN VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Personeelskosten	-1.716	-1.644
Werkingskosten en communicatie kosten	-29	0
Externe beheervergoedingen	-334	-281
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.080</b>	<b>-1.925</b>

De kosten van het vastgoedbeheer omvatten de kosten van de teams die belast zijn met het commerciële, technische en administratieve beheer van de portefeuille van de Vennootschap, zowel voor de interne teams van de Vennootschap als voor de externe beheerders op wie de Vennootschap een beroep doet voor het huur- en/of technisch beheer van bepaalde delen van de portefeuille.

## TOELICHTING 28 — ANDERE VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
ESG-projectkosten	-183	0
Taksen en belastingen ten laste van de Vennootschap	-4	-87
Andere	0	-26
<b>TOTAAL</b>	<b>-188</b>	<b>-112</b>

De overige vastgoedkosten omvatten, per 30/09/2022, de vergoedingen die zijn betaald voor de implementatie van de tool voor het verzamelen van energiegegevens van gebouwen binnen de vastgoedportefeuille. De analyse van de verzamelde gegevens zal de Vennootschap in staat stellen de energieprestaties van haar gebouwen in kaart te brengen en zo haar investeringen binnen de portefeuille beter te richten op de activa die er het meest behoefte aan hebben.

## TOELICHTING 29 — ALGEMENE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Personeelskosten	-1.046	-972
Vergoeding van de statutaire zaakvoerder	-1.784	-1.694
Werkingskosten	-482	-386
Beursgenoteerde vennootschap kosten	-446	-413
Corporate communicatie kosten	-193	-163
Erelonen	-530	-429
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.481</b>	<b>-4.057</b>

De teamkosten omvatten alle kosten en honoraria in verband met de leden van het interne team dat belast is met het bedrijfsbeheer van de Vennootschap, of het nu gaat om de juridische, boekhoudkundige, financiële, enz. aspecten van haar activiteiten. Dit team heeft in de afgelopen twee jaar verschillende nieuwe personeelsleden verwelkomd, hetgeen de groei van deze kosten in de loop van de tijd gedeeltelijk verklaart.

De bezoldiging van de statutaire zaakvoerder omvat zowel de jaarlijkse statutaire bezoldiging berekend op basis van een vast percentage van het uitgekeerde dividend als de bezoldiging van het bestuursorgaan van de Vennootschap. Ook de rubriek erelonen steeg ten opzichte van het voorgaande jaar, voornamelijk door de erelonen voor het onderzoek van investeringsprojecten die niet werden gerealiseerd en fiscale erelonen in verband met het verkrijgen van het Socimi-statuuut in Spanje.

## TOELICHTING 30 — ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Andere operationele opbrengsten	0	14
Andere operationele kosten	-1	-2
<b>TOTAAL</b>	<b>-1</b>	<b>12</b>

## TOELICHTING 31 — RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-159</b>	<b>0</b>

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	1.309	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.467	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-159</b>	<b>0</b>

Het in het afgelopen boekjaar gerealiseerde resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de verkoop van het gebouw Sint-Niklaas (België), waarvoor de verkoopovereenkomst in de loop van het boekjaar 2020/2021 werd ondertekend, hetgeen heeft geleid tot de herclassificatie ervan op 30/09/2021 in de rubriek vastgoed bestemd voor verkoop, en waarvoor de notariële akte werd ondertekend in oktober 2021, hetgeen heeft geleid tot de definitieve verwijdering van het gebouw uit de balans van de Vennootschap.

## TOELICHTING 32 — VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.302	16.341
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.502	-6.506
<b>TOTAAL</b>	<b>23.800</b>	<b>9.835</b>

Zoals aangegeven in toelichting 5 hierboven, zijn de waardeveranderingen van activa die grondgebruiksrechten vertegenwoordigen overeenkomstig IFRS 16 nu opgenomen in veranderingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, zoals vereist door IFRS 16.

## TOELICHTING 33 — FINANCIËLE INKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Ontvangen rente en dividenden	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarde op financiële activa	-134	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-134</b>	<b>0</b>

De Vennootschap boekte een nettowinst op de liquidatie van verscheidene afdekkingsinstrumenten in de loop van het jaar tegen marktwaarden die hoger waren dan de boekwaarden van deze instrumenten in de balans van de Vennootschap op het ogenblik van hun liquidatie.

## TOELICHTING 34 — NETTO INTERESTKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
(-) Nominale rentelasten op leningen	-3.641	-3.362
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.909	-2.366
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.909	-2.366
(-) Andere interestkosten	-160	-152
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.710</b>	<b>-5.881</b>

De netto rentelasten bleven relatief stabiel ten opzichte van het voorgaande jaar, door het gecombineerde effect van een stijging van de nominale rente op leningen als gevolg van de stijging van de rentevoeten in de loop van het jaar, die snel tot uiting kwam in de kosten van schulden met variabele rente; gecompenseerd door een daling van de kosten als gevolg van toegestane afdekkingsinstrumenten, aangezien deze instrumenten de volatiliteit van het financiële resultaat van de Vennootschap ten aanzien van renteschommelingen hebben beperkt.

## TOELICHTING 35 — ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Kosten voor het niet-gebruik van krediet	-413	-328
Kredietstructureringscommissies	-76	-52
Bankkosten	-45	-26
Andere	-20	-20
<b>TOTAAL</b>	<b>-554</b>	<b>-427</b>

De provisies voor de bereidstelling van niet-gebruikte kredietlijnen en de structurering van de financiering zijn gestegen doordat in het afgelopen boekjaar verschillende nieuwe schuldinstrumenten (banken en obligaties) zijn ingevoerd, waardoor de Vennootschap over meer financieringsmogelijkheden beschikt (109 miljoen EUR op 30/09/2022 tegen 90,2 miljoen EUR op 30/09/2021).

## TOELICHTING 36 — VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	38.135	5.704
<b>TOTAAL</b>	<b>38.135</b>	<b>5.704</b>

Rekening houdend met het stijgende renteklimaat tijdens het boekjaar 2021/2022 hebben de door de Vennootschap aangehouden afdekkingsderivaten een aanzienlijke waardevermindering ondergaan die in dit deel van de resultatenrekening tot uiting komt.

## TOELICHTING 37 — VENNOOTSCHAPSBELASTING

	30/09/2022	30/09/2021
<b>MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		
Vennootschapsbelasting België	-3	-3
Bronheffing Frankrijk	-346	-277
Belastingkredieten Frankrijk	0	99
Uitgestelde belastingen	-4.896	-443
<b>DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN</b>		
Vennootschapsbelasting Spanje	-129	-190
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.373</b>	<b>-815</b>

Ascencio heeft het statuut van openbare GVV. Dit statuut voorziet in de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 25%) op een verminderde belastbare grondslag, namelijk hoofdzakelijk op de niet-verrekenbare uitgaven. Ascencio SCA profiteert ook van overgedragen fiscale verliezen, die deze verminderde belastinggrondslag verder verlagen en er zo voor zorgen dat de jaarlijkse belastinglast voor de Belgische entiteit bijna nul is.

De rubriek 'Moedervennootschap - Bronheffing Frankrijk' omvat de 5% roerende voorheffing op het statutaire inkomen van het Franse filiaal, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudkundige normen. Het saldo van deze rubriek stijgt door de toename van de bedrijfsopbrengsten in het afgelopen jaar ten opzichte van het voorgaande boekjaar.

De rubriek 'Moedervennootschap j - Belastingkredieten Frankrijk' omvatte vorig jaar de belastingverminderingen die door de Franse regering werden toegekend ter gedeeltelijke compensatie van de huurkortingen die de Vennootschap aan sommige van haar huurders toekende tijdens de verplichte sluitingsperiode die werd opgelegd in een poging om de coronapandemie in het laatste kwartaal van het kalenderjaar 2020 in te dammen. Aangezien deze belastingkredieten betrekking hebben op de uitkeringen die tijdens deze specifieke periode van het boekjaar 2020/2021 worden toegekend, is deze rubriek tijdens het afgelopen boekjaar nul gebleven.



De rubriek “ Moedervenootschap - Uitgestelde belastingen” omvat zowel de uitgestelde belastingen (5% roerende voorheffing) op de latente meerwaarden op Franse activa als de uitgestelde belastingen (25% vennootschapsbelasting) op de latente meerwaarden op Spaanse activa binnen Ascencio Iberia op 30/09/2021 voordat zij het fiscale Socimi-statuuat geniet, dat van toepassing is vanaf 1 oktober 2021. Het saldo van deze rubriek is het afgelopen jaar toegenomen door (i) de herwaardering van de uitgestelde belasting op de Franse activa van Ascencio (4,6 miljoen EUR), met name als gevolg van de stijging van de marktwaarde van deze activa en de afschrijving van hun boekwaarde in de lokale boekhouding; alsmede (ii) de opname van de uitgestelde belasting binnen Ascencio Iberia (0,3 miljoen EUR) vóór de overgang naar het fiscaal statuut van Socimi.

De door dochterondernemingen verschuldigde belastingen omvatten de vennootschapsbelasting van dochterondernemingen die niet onder hetzelfde statuut als de Vennootschap werkzaam zijn.

Deze post betrof dus de Spaanse dochteronderneming Ascencio Iberia SA die tot het einde van het vorige boekjaar onderworpen was aan het gewone belastingstelsel in Spanje (25%). Zoals eerder in dit verslag aangegeven, heeft deze entiteit tijdens het boekjaar 2021/2022 gopteerd voor het fiscaal statuut Socimi, waardoor Ascencio Iberia kan genieten van een vrijstelling van inkomstenbelasting op voorwaarde dat aan de criteria (doel, uitkering, enz.) van dit statuut is voldaan, waardoor zij vanaf het begin van het afgelopen boekjaar niet langer aan deze vennootschapsbelasting is onderworpen. Het saldo van deze rubriek omvat echter nog een bedrag dat overeenstemt met een niet-recurrent uitstel van inkomstenbelasting van het vorige jaar voor het boekjaar 2021/2022.

## TOELICHTING 38 — RESULTAAT PER AANDEEL

De gewone winst per aandeel wordt berekend door de winst of het verlies over het jaar (teller) te delen door het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen gedurende het jaar (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.

	30/09/2022	30/09/2021
Nettoresultaat van het boekjaar - (000 EUR)	90.653	45.652
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
<b>Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)</b>	<b>13,74</b>	<b>6,92</b>

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen gedurende de boekjaren eindigend op 30/09/2021 en 30/09/2022 bleef stabiel op 6.595.985 aandelen.

## TOELICHTING 39 — INFORMATIEVERSCHAFFING OVER VERBONDEN PARTIJEN

Hieronder volgen de bedragen van de transacties met de copromotoren van de Vennootschap, namelijk Carl Mestdagh, Eric Mestdagh en John Mestdagh, en hun verbonden partijen.

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>Huurinkomsten</b>		
Mestdagh SA	4.494	4.473
Equilis SA	18	18
<b>Aankopen van diensten</b>		
Vergoeding van de statutaire zaakvoerder	1.042	976
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder	230	266
<b>Activa</b>		
Handelsvorderingen Mestdagh NV	280	234

De bezoldiging van de leidinggevenden wordt vermeld in toelichting 40 hierna.

## TOELICHTING 40 — VERGOEDING VAN DE LEIDINGGEVENDEN

De bezoldiging van Ascencio NV, statutair zaakvoerder, is vastgesteld op 4% van het uitgekeerde brutodividend. Op basis van het voorgestelde brutodividend van 3,95 EUR per aandeel, dat op 31 januari 2023 ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders, zal de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder voor het afgelopen boekjaar 1.042.000 EUR bedragen (vorig jaar: 976.000 EUR). Dit bedrag zal pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio SCA worden betaald, maar is in de jaarrekeningen op 30/09/2022 opgenomen.

De basisbezoldiging 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 230.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 266.000 EUR voor 2020/2021). 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 bezoldigingen worden pas betaald na de gewone algemene vergadering van Ascencio SCA.

Ten slotte bedroeg de bezoldiging voor het afgelopen boekjaar van de leden van het directiecomité, met inbegrip van de CEO, 1,399 miljoen EUR.

## TOELICHTING 41 — DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
<b>SCI CANDICE BRIVES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI HARFLEUR 2005</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI KEVIN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LA PIERRE DE L'ISLE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI MAS DES ABEILLES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI ZTF ESSEY LES NANCY</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI CANNET JOURDAN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI DE LA COTE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI DU ROND POINT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI SEYNOD BARRAL</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI CLERMONT SAINT JEAN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI SAINT AUNES RETAIL PARC</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LES HALLES DE CRECHES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LES HALLES DE LOZANNE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LES PORTES DU SUD</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI GUYANCOURT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI TESTE DE BUCH</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI VIRIAT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SAU ASCENCIO IBERIA</b> Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Spanje	100%	Nihil

## TOELICHTING 42 — VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
Audit van de rekeningen	59	59
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	13	6
<b>TOTAAL</b>	<b>72</b>	<b>65</b>

## TOELICHTING 43 — GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Sinds de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap.

## B — Verkorte statutaire jaarrekening

ACTIF (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	24	0
C Vastgoedbeleggingen	573.616	557.903
D Andere materiële vaste activa	35	46
E Financiële vaste activa	40.359	10.650
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	105.349	95.058
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>719.383</b>	<b>663.657</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		
A Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
B Financiële vlottende activa	885	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	4.327	4.701
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	45.166	48.028
F Kas en kasequivalenten	1.760	1.704
G Overlopende rekeningen	250	164
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>52.388</b>	<b>55.957</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>771.771</b>	<b>719.614</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	54.181	32.524
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	43.071	29.966
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.923	-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	-4.483	-12.491
m. Andere reserves	25.516	25.079
D Nettoresultaat van het boekjaar	90.653	45.652
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>436.846</b>	<b>370.189</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	268.591	285.580
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	266.564	275.966
a. Kredietinstellingen	207.242	241.129
b. Financiële leasing	0	170
c. Andere	59.322	34.667
C Andere langlopende financiële verplichtingen	125	8.340
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	1.901	1.275
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	66.334	63.845
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	57.295	54.166
a. Kredietinstellingen	26.500	7.000
b. Financiële leasing	0	120
c. Andere	30.795	47.046
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.150	7.508
a. Exit taks	0	0
b. Andere	6.150	7.508
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	2.889	2.171
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>334.925</b>	<b>349.426</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>771.771</b>	<b>719.614</b>

(000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
I Huurinkomsten	37.287	35.886
II Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III Met verhuur verbonden kosten	456	-1.012
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>37.744</b>	<b>34.874</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	580	568 <sup>(*)</sup>
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.453	5.024 <sup>(*)</sup>
VI Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.554	-5.109 <sup>(*)</sup>
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-263	29 <sup>(*)</sup>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>37.959</b>	<b>35.385</b>
IX Technische kosten	-700	-1.078 <sup>(*)</sup>
X Commerciële kosten	-515	-528 <sup>(*)</sup>
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-383	-413 <sup>(*)</sup>
XII Beheerkosten vastgoed	-1.947	-1.858 <sup>(*)</sup>
XIII Andere vastgoedkosten	-180	-52 <sup>(*)</sup>
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.726</b>	<b>-3.929</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.233</b>	<b>31.456</b>
XIV Algemene kosten van de Vennootschap	-4.216	-3.925
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	530	536
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>30.547</b>	<b>28.067</b>
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
XVII Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.229	5.362
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>44.618</b>	<b>33.429</b>
XX Financiële inkomsten	998	739
XXI Netto interestkosten	-5.567	-5.695
XXII Andere financiële kosten	-536	-412
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	38.135	5.704
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>33.029</b>	<b>336</b>
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN VERWERKT VIA DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE</b>	<b>13.982</b>	<b>12.527</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>91.628</b>	<b>46.292</b>
XXIV Inkomsten uit deelnemingen waarop de vermogensmutatiemethode is toegepast	0	0
XXV Vennootschapsbelasting	-975	-640
XXVI Exit-taks	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-975</b>	<b>-640</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)	13,74	6,92

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>I NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
<b>II ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>		
A Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	107	0
B Andere elementen van het globaal resultaat <sup>(*)</sup>	0	-2
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>90.761</b>	<b>45.650</b>

<sup>(\*)</sup> Herwaardering tegen reële waarde (fair value) van het door Ascencio gebruikte gebouw.

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>A NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
<b>B TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>64.599</b>	<b>21.247</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	23.800	9.835
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 (+)	38.135	5.704
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	2.665	5.708
<b>C VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1</b>	<b>18.954</b>	<b>24.240</b>
<b>D VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C</b>	<b>7.100</b>	<b>165</b>

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.	30/09/2022 (000 EUR)	30/09/2021 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
(+) Afschrijvingen	35	82
(+) Waardeverminderingen	114	30
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)	-8.607	-4.473
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-38.135	-5.704
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingsschulden)	3.932	443
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	159	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	-14.229	-5.362
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>	<b>33.923</b>	<b>30.667</b>
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden <sup>(*)</sup> op vast- goed	0	0
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed, vrijge- steld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
(+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, dat voorheen was vrijgesteld van de uitkeringsverplichting en niet binnen 4 jaar werd herbelegd	0	0
<b>= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ( (A + B) x 80% )</b>	<b>27.138</b>	<b>24.534</b>
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	-8.184	-294
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>	<b>18.954</b>	<b>24.240</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>	<b>26.054</b>	<b>24.405</b>
<b>PAY-OUT RATIO <sup>(**)</sup></b>	<b>76,8%</b>	<b>79,6%</b>

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

(\*\*) Uitgekeerd bedrag in verhouding tot het gecorrigeerde resultaat.

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermo- gen
	Kapitaal	Uitgifte- premie	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2020</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>50.588</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.964</b>	<b>19.762</b>	<b>9.246</b>	<b>348.613</b>
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
<b>STAND PER 30/09/2021</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>29.966</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.491</b>	<b>25.079</b>	<b>45.653</b>	<b>370.188</b>

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermo- gen
	Kapitaal	Uitgifte- premie	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2021</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>29.966</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.491</b>	<b>25.079</b>	<b>45.653</b>	<b>370.188</b>
Dividenduitkering							-24.405	-24.405
Toevoeging aan de reserves			9.860		5.704	5.683	-21.247	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							90.653	90.653
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen				107				107
Herindeling van de reserves			2.942		2.304	-5.246		0
Aanpassing van de reserves			303			0		303
<b>STAND PER 30/09/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>43.071</b>	<b>-9.923</b>	<b>-4.483</b>	<b>25.516</b>	<b>90.653</b>	<b>436.845</b>

\* Reserves:

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

C.c.: Reserve voor geschatte kosten en registratierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

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

C.m.: Overige reserves.

# C — Verslag van de commissaris

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2022 - GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio SCA (de “Vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 31 januari 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 30 september 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio SCA uitgevoerd gedurende 16 opeenvolgende boekjaren.

### VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

#### ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd balans op 30 september 2022 omvat, alsook het geconsolideerd resultatenrekening, de staat van het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd balans 783 312 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 90 653 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 30 september 2022 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over 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.

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 aangeestelden 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 2022 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 739 miljoen. Dit vertegenwoordigt 94% 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

— 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.

## VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN 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 continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## HOE ONZE CONTROLE DE KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE BEHANDELDE

- Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid van de informatie te beoordelen die aan onafhankelijke deskundigen over huurinkomsten, essentiële kenmerken van huur-overeenkomsten 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 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 aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

### ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARRAPPORT OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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 en Verenigingen.

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 tijdens 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 bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

### EUROPEES UNIFORM ELEKTRONISCH FORMAAT (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in Franstalige versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Ascencio per 30 september 2022 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Getekend te Zaventem.

#### De commissaris

#### Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

### ANDERE VERMELDINGEN

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.



## D — Lexicon van de alternatieve prestatemaatstaven ('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

Dit zijn de huurprijzen op jaarbasis op de afsluitdatum van de jaarrekening, zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomsten, na aftrek van de huurkortingen toegestaan aan de huurders.

#### TOEPASSING

Deze APM

- maakt het mogelijk de huuropbrengsten van een vastgoedportefeuille te schatten over een periode van 12 maand vanaf de afsluitdatum, op basis van de huursituatie op dezelfde datum;
- maakt het mogelijk om op een bepaalde datum het brutorendement van een portefeuille te berekenen (Contractuele huren / Investeringswaarde).

### GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST

#### DEFINITIE

Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden, die bekomen wordt door de kosten op jaarbasis van deze schulden te delen door de gewogen gemiddelde schuld tijdens deze periode.

De teller bestaat uit de som

- van de nettorentelasten uit rubriek XXI van de jaarrekening, op jaarbasis;
- de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening, tevens op jaarbasis.

De noemer is de gemiddelde stand van de financiële schulden naargelang de dagelijkse opnames binnen de verschillende financieringsvormen (bankkredieten, financiële leasing, thesauriebewijzen).

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

#### TOEPASSING

De Vennootschap financiert zich 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.

	30/09/2022	30/09/2021	
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16) (000 EUR)	5.550	5.738	
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen	416	330	
Kredietstructureringsvergoedingen	68	44	
Variatie in de reële waarde van de CAP	0	8	
<b>TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>6.033</b>	<b>6.120</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>334.551</b>	<b>338.491</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>1,80%</b>	<b>1,81%</b>

## 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;
- van de financiële schulden met variabele rente die via renteswaps worden omgezet in schulden met vaste rente (IRS).

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)	30/09/2022	30/09/2021
Financiële schulden aan vaste rente	130.720	96.517
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS	178.000	173.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP	0	10.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE = A</b>	<b>308.720</b>	<b>279.517</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>	<b>14.395</b>	<b>50.152</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD = B</b>	<b>323.115</b>	<b>329.669</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO = A / B</b>	<b>95,5%</b>	<b>84,8%</b>

## OPERATIONELE MARGE

### DEFINITIE

Dit is het bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de 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.

		30/09/2022	30/09/2021
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR) = A		40.381	37.236
Huurinkomsten (000 EUR) = B		47.849	46.285
<b>OPERATIONELE MARGE = A / B</b>		<b>84,4%</b>	<b>80,4%</b>



# Risico- factoren



MET HET OOG OP DE INWERKINGTREDING VAN DE VERORDENING BETREFFENDE HET PROSPECTUS VAN 21 JULI 2019 WORDEN ALLEEN DE HIERONDER OPGESOMDE RISICOFACTOREN DOOR ASCENCIO ALS SPECIFIEK EN SIGNIFICANT VOOR DE VENNOOTSCHAP BESCHOUWD. DIT HOOFDSTUK HERNEEMT DE NIET SPECIFIEKE RISICO'S NIET.

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

### CONJONCTURE

Ondanks de relatief gezonde situatie van de commerciële vastgoedmarkt, blijft het aanbod van kwaliteitspanden toenemen en evolueren de trends van de consument zeer snel en de consumententrends veranderen snel. De ontwikkeling van de verkoop door het internet zou bijvoorbeeld de noodzaak voor detailhandelaren om fysieke winkels met hetzelfde formaat en/of concept.

Om op deze trends in te spelen blijft Ascencio alert op de kwaliteit van de locaties die ter beschikking worden gesteld aan haar huurders en ontwikkelt de reputatie van haar belangrijkste retailparken, met name via digitale marketing. De portefeuille van Ascencio is bovendien goed gediversifieerd met enerzijds stands voor levensmiddelen en anderzijds de verkoopparken die gericht zijn op 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.

Veranderende consumentengewoonten en e-commerce zijn een verzwakende 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.
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') met een stijging van de schuldgraad.

#### DE MARKT VAN HET COMMERCIEEL VASTGOED

Op de commerciële vastgoedbeleggingsmarkt zou de vraag van vastgoedbeleggers kunnen afnemen. Dit zou tot gevolg hebben dat de door onafhankelijke taxateurs waargenomen marktprijs voor eigendommen die vergelijkbaar zijn met die van Ascencio, wordt verlaagd.

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

## VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bij dit risico ontstaat bij de omzetting van de investeringsstrategie van de Vennootschap tot een vastgoedvermogen dat geografisch en sectoraal gediversifieerd is. Het algemeen en technisch beheer van de Ascencio-portefeuille gebeurt in België en Spanje voornamelijk intern, en in Frankrijk gedeeltelijk extern.

### BESCHRIJVING VAN HET RISICO

#### RISICO OP SECTORALE OF GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE

De concentratie op een bepaalde sector verhoogt het risico bij een negatieve ontwikkeling van de markt in die sector.

### 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.

#### RISICO VAN NEGATIEVE VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED

De marktwaarde van onroerend goed is aan verandering onderhevig en hangt af van verschillende factoren, waarvan sommige buiten het bestek van Ascencio vallen (bijv.: consumentengewoonten en e-commerce).

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. In dit verband wordt verwezen naar de financiële tabel die is opgesteld overeenkomstig artikel 7:212 van de SHA.

#### RISICO VAN VERVAL, ACHTERUITGANG 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.

Veranderende eisen en wetgeving inzake de energieprestaties van gebouwen leiden echter tot grotere verantwoordelijkheden voor verhuurders en eigenaren van onroerend goed. Zie ook Milieu-, sociale en bestuurlijke risico's hieronder.

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 potentiële aantrekkelijkheid van de gebouwen in geval van verkoop.

## KLANTEN

Ascencio voert een verantwoordelijke dialoog met de detailhandelaars om elk van hen te begeleiden bij hun projecten en hen zo nodig te helpen met het oog op een solide langetermijnrelatie.

### BESCHRIJVING VAN HET RISICO

#### INSOLVENTIERISICO VAN DE HUURDERS

Risico van niet-betaling van de huurgelden en van faillissement van de huurders.

Dit risico wordt versterkt door de druk op de huurders in de huidige context van hoge inflatie (huurindexering) en een aanzienlijke stijging van de energiekosten (lasten).

### 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.

#### RISICO VAN LEEGSTAND

Onvoorziene omstandigheden zoals faillissementen, verhuizingen, pandemieën.

Niet-hernieuwing op de vervaldag

Risico door de verplichte mogelijkheid tot opzegging van handelshuurovereenkomsten op elke driejarige vervaldag.

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.



# Risico's met betrekking tot de financiële toestand van Ascencio

Ascencio voert een beleid dat erop gericht is haar een brede toegang tot de kapitaalmarkt te verzekeren. De Vennootschap waakt erover dat haar financieringsbehoeften op korte, middellange en lange termijn ingedekt zijn en ziet er tegelijk op toe dat de kosten van haar schuldenlast tot een minimum beperkt blijven. Ascencio zorgt ook voor een adequaat en conservatief dekkingsbeleid om haar risico te beperken. Zie de toelichting over financiële risico's voor meer details.

## 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%.

### RENTERISICO

Renteschommelingen en verhoging van de kredietmarges

Het renterisico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele rente. Deze schuld 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). De meeste kredietovereenkomsten bevatten ook een clausule inzake wijziging van zeggenschap. Deze bepaalt dat in geval van een wijziging van de zeggenschap over Ascencio, de leninggevers het recht hebben de verstrekte leningen te beëindigen en vervroegde aflossing te eisen.

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

1. Stijging van de financiële lasten in geval van een stijging van de rente op het deel van de schuld dat tegen variabele rente is aangegaan en dat niet gedekt zou zijn, en dus een daling van het netto-actief per aandeel.
2. Verslechtering van het nettoresultaat van de Vennootschap door het effect van een daling van de reële waarde van financiële instrumenten bij een daling van de rentevoeten.

1. Mogelijke beëindiging van kredietovereenkomsten en daaruit voortvloeiende extra kosten voor herfinanciering of verkoop van activa tegen suboptimale voorwaarden.

# Juridische en economische risico's

Ascencio is een gereguleerde vastgoedvennootschap en moet haar vergunning behouden om te kunnen genieten van het gunstige fiscale statuut. Bovendien moet de Vennootschap de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen naleven evenals specifieke regelgeving op het vlak van stedenbouw en milieu, zowel in België als in Frankrijk en Spanje. Aangezien Frankrijk noch Spanje het land van herkomst van Ascencio zijn, laat de Vennootschap zich in het kader van haar activiteiten en de geldende wetgeving bijstaan door lokale specialisten.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### RISICO VERBONDEN AAN HET NIET-NALEVEN VAN HET WETTELIJK STELSEL

Ascencio geniet een bijzonder statuut in België, Frankrijk en Spanje, wat onder meer tot uiting komt in de fiscale transparantie van bepaalde activiteiten. Dit zijn de statuten van Société Immobilière Réglementée in België ("SIR"), Société d'Investissement Immobilier Cotées in Frankrijk ("SIIC") en Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Wat dat laatste betreft, heeft Ascencio Iberia S.A.U. vanaf het begin van het boekjaar 2021-2022 gekozen voor het SOCIMI-regime. In dit kader is een rulingaanvraag ingediend bij de Spaanse belastingdienst. Laatstgenoemden hebben nog niet gereageerd.

### WIJZIGING VAN DE WETGEVING INZAKE HANDELSVESTIGING, STEDENBOUW EN

Voor de vestiging van een detailhandelszaak is een vergunning nodig (afgifte van een sociaal-economische vergunning).

De voorwaarden voor het verkrijgen van deze administratieve vergunningen zijn essentieel voor Ascencio. De moeilijkheden die Ascencio kan ondervinden bij het verkrijgen van deze vergunningen hebben gevolgen voor haar vermogen om lege cellen snel opnieuw te verhuren.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Verlies van vergunning en bijgevolg verlies van de fiscale transparantieregeling in geval van niet-naleving van de wettelijke regeling SIR/SIIC/SOCIMI.
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.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### WIJZIGINGEN IN DE WETGEVING INZAKE HANDELSHUUR

In België, Frankrijk en Spanje hebben wetgevers ingegrepen om het handelshuurcontract te regelen met een zekere mate van contractuele vrijheid, afhankelijk van het land, met name wat betreft de huurindexering.

Sinds de pandemie en de huidige economische situatie is geconstateerd dat de wetgever geneigd is ad hoc in te grijpen en deze vrijheid contractueel te beperken.

Zo is in Frankrijk bij de wet van 16 augustus 2022 betreffende noodmaatregelen ter bescherming van de koopkracht een maatregel ingevoerd die de jaarlijkse schommeling van de ILC beperkt tot 3,5% voor de kwartalen tussen het tweede kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de huurinkomsten.
2. Moeilijkheden bij het onderhandelen over en afronden van contracten.
3. Begrotings- en anticipatieproblemen.

### RISICO VAN WIJZIGINGEN IN DE BELASTINGWETGEVING

Wijzigingen in binnenlandse belastingbepalingen of bilaterale overeenkomsten tussen landen.

1. Daling van de huurinkomsten.

# Risico m.b.t. de interne controle

## 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. Het beheer van een vennootschap zou niet op een ordentelijke en voorzichtige manier gebeuren.
2. Zwakke punten in het risicobeheer kunnen leiden tot een slechte bescherming van de activa van het bedrijf.
3. Gebrek aan integriteit en betrouwbaarheid van de financiële en managementgegevens.

### INTEGRITEIT VAN COMPUTERSYSTEMEN, CYBERCRIMINALITEIT EN CYBERFRAUDE

1. Operationele onderbreking van systemen.
2. Verlies van gegevens en diefstal.
3. Financiële verliezen (ransomware, afpersing, enz.).

# Risico's op het gebied van milieu, maatschappij en bestuur ("ESG")

ESG-criteria zijn een reeks niet-financiële criteria om de maatschappelijk verantwoorde dimensie van een onderneming te analyseren.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### DUURZAAMHEID VAN GEBOUWEN

De aantrekkelijkheid van de gebouwen in de portefeuille hangt met name af van hun duurzame karakter (ligging, energieprestatie, nabijheid van vervoer, enz. Tekortkomingen op dit gebied zullen potentiële huurders/exploitanten of kopers waarschijnlijk afschrikken.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Vacature.
2. Daling van de reële waarde van het vastgoed.
3. Daling van de prijs en potentiële aantrekkelijkheid van de gebouwen in geval van verkoop.

### TRANSPARANTIE IN MVO

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) staat centraal in de publieke opinie, bij particuliere en institutionele beleggers.

Dit omvat vele aspecten, bijvoorbeeld de effecten van de activiteiten van de Onderneming op het milieu, de gemeenschap en het bestuur.

Het risico bestaat dat sommige van deze aspecten als ondoorzichtig worden ervaren of dat naar verschillende normatieve kaders wordt verwezen.

### WET- EN REGELGEVING

De wetgever grijpt geleidelijk in door grondeigenaren bepaalde verplichtingen op te leggen met betrekking tot de energieprestaties van gebouwen of infrastructuur.

Zo legt de wetgever geleidelijk de installatie van elektrische oplaadpunten op.

1. Verslechtering van de reputatie van de Vennootschap bij haar verschillende belanghebbenden.
2. Minder toegang tot de kapitaalmarkt (schuld en aandelen).

1. Extra infrastructuurkosten
2. Afnemende aantrekkelijkheid van locaties
3. Lege verhuur
4. Inkomensverlies

# Algemene informatie





# A — Identificatie

## IDENTIFICATIE

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 Vandebroucke, 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](http://www.ascencio.be)).

## ZETEL

De zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, Boîte 4 te 6041 Charleroi (Gosselies) - België.

Het bijkantoor van Ascencio in Frankrijk is gevestigd op het volgende adres: Cours Valmy 11/13 - Tour Pacific - 92977 Paris La Défense.

## 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. 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 bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-reglementering en elke overige toepasselijke wetgeving.

## DUUR

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

## KAPITAAL

Het 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 Verenigingen en de GVV-regelgeving.

Deze machtiging is geldig gedurende vijf jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de goedkeuring gegeven tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 oktober 2019, met name 25 november 2019. Deze machtiging kan worden verlengd.

De nominale waarde van een aandeel bedraagt 6 EUR.

## ALGEMENE VERGADERINGEN

De jaarlijkse algemene vergadering vindt elk jaar plaats op 31 januari om 14.30 uur of, in voorkomend geval, op de eerste werkdag voordien. Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als zulks vereist is in het belang van de Vennootschap.

De drempel vanaf dewelke één of meer aandeelhouders overeenkomstig artikel 7:126 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen mogen verzoeken om bijeenroeping van een algemene vergadering teneinde daaraan één of meer voorstellen voor te leggen, wordt vastgesteld op 10% van het totaal van de aandelen waaraan stemrecht is verbonden.

Eén of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten kunnen, overeenkomstig het bepaalde in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de te behandelen onderwerpen op de agenda van elke algemene vergadering laten plaatsnemen 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 (22e) 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<sup>de</sup>) 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<sup>e</sup>) 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<sup>de</sup>) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. In aanvulling op de bovenvermelde registratieprocedure moeten de aandeelhouders Ascencio uiterlijk op de zesde (6<sup>de</sup>) 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, 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](http://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](http://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<sup>de</sup>) 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](http://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 de Heer Rik Neckebroeck, 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, voorzagt 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 inkoop.

De deskundigen waarderen elk door de Vennootschap te verwerven of over te dragen vastgoed vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer het verschil 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 2024 zijn de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap:

	Jones Lang LaSalle SPRL	Roderick Scrivener	Marnixlaan 23 1000 Brussel
BELGIË	Cushman & Wakefield SPRL	Ardalan Azari	Kunstlaan 58 1000 Brussel
	CBRE SA	Pieter Paepen	Waterloolaan 16 1000 Brussel
FRANKRIJK	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Valérie Parmentier	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Pierre-Jean Poli	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
	CBRE Valuation <sup>1</sup>	Béatrice Rousseau	Avenue Wagram 131 75017 Paris
SPANJE	Cushman & Wakefield	Tony Laughran	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6 <sup>o</sup> Planta 28006 Madrid

<sup>1</sup> Einde mandaat op 31/12/2022, wordt verlengd.

## 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](http://www.ascencio.be)).

De conclusies van de vastgoeddeskundigen, zoals bijgevoegd op het einde van de eerste drie kwartalen, worden overeenkomstig de geldende wetgeving eveneens met verwijzing opgenomen (artikel 47, §2 van de GVV-Wet).

## PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN VOOR HET PUBLIEK TER INZAGE LIGGEN

De volgende documenten op een fysieke drager worden ingezien op de zetel of op de internetsite van de Vennootschap, ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)):

- de recentste statuten van de Vennootschap;
- de historische financiële gegevens van de Vennootschap;
- de jaarverslagen, met daarin de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen;
- de persberichten.

De oprichtingsakte en de gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de internetsite van het Belgisch Staatsblad: [www.ejustice.just.fgov.be](http://www.ejustice.just.fgov.be).

## B — Wettelijk kader

### STATUUT VAN OPENBARE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Van bij haar oprichting in 2006 genoot Ascencio het statuut van Vastgoedbevak. Op 18 december 2014 koos Ascencio voor het statuut van openbare Gereguleerde 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.

#### Afin de préserver son statut, la SIRP respecte les contraintes édictées par la loi et notamment de:

— (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 (*free float*) 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.

#### PAY-OUT 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 de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten.

## STATUUT VAN SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE ('SIIC'), GENOTEERD IN FRANKRIJK, AFGEKORT 'SIIC'.

Het belastingstelsel van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées - SIIC) - ingesteld door de Financieringswet 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, vergelijkbaar met het Belgische stelsel dat op de Vennootschap van toepassing is. De SIIC-regeling is herhaaldelijk gewijzigd door de financieringswet.

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 is beperkt tot de verwerving en/of bouw van onroerend goed met het oog op de verhuur ervan, alsook rechtstreekse of onrechtstreekse portefeuillebeleggingen in personenvennootschappen of andere vennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, met soortgelijke activiteiten en doelstellingen als de SIIC. Nevenactiviteiten mogen

niet meer bedragen dan 20% van de bruto boekwaarde van de activa van de Onderneming.

- 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 Franse SIIC-regeling voorziet niet in specifieke beperkingen ten aanzien van het hefboomeffect.

- 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, 70% 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 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.

- winsten, na vennootschapsbelasting, van vaste inrichtingen van buitenlandse ondernemingen kunnen aan extra belasting worden onderworpen. Wat België betreft, voorziet artikel 17 van de Frans-Belgische overeenkomst in een bronheffing van 5%. Dit verdrag

is zodanig gewijzigd dat de bronbelasting tot 25% wordt verhoogd zodra het verdrag door Frankrijk en België is bekrachtigd.

## STATUUT VAN SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO IN SPANJE, AFGEKORT 'SOCIMI'

De Spaanse REIT werd in oktober 2009 opgericht onder de naam Sociudades Anónimas 'Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ('SOCIMI'). De wettelijke regeling ervan is vastgelegd in Wet 11/2009 van 26 oktober 2009, die vervolgens is gewijzigd bij Wet 16/2012 van 27 december 2012, teneinde de wettelijke voorwaarden voor de oprichting ervan te versoepelen, belemmeringen van regelgevende aard weg te nemen en de fiscale behandeling die vanaf 2009 van toepassing is, te verbeteren.

Meer bepaald wordt de SOCIMI belast tegen een tarief van 0%. Bovendien werd, zoals in andere Europese landen, een speciale heffing van 19% ingevoerd om regelingen te vermijden waarbij de door de SOCIMI uitgekeerde winsten vrij of laag belast worden op het niveau van de investeerder. Zo moeten uitgekeerde dividenden worden belast tegen een minimumtarief van 10%.

In juli 2021 werd een bijkomende bijzondere heffing van 15% ingevoerd op het bedrag van de tijdens het boekjaar behaalde winst die niet wordt uitgekeerd, voor het gedeelte dat afkomstig is van inkomsten die niet tegen het normale vennootschapstarief zijn belast en geen inkomsten zijn die onder de herinvesteringsperiode vallen.

### De voornaamste kenmerken van het SOCIMI-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 aandelen van de moedermaatschappij moeten op naam staan of ten minste 95% van de aandeelhouders moet kunnen worden geïdentificeerd;

— het doel van de niet-beursgenoteerde dochteronderneming SOCIMI is de verwerving, verkoop en ontwikkeling van stedelijk vastgoed voor verhuur. De Spaanse dochteronderneming (SOCIMI) mag geen aandelen in het kapitaal van vastgoedondernemingen bezitten en moet haar activa rechtstreeks aanhouden.

- De Spaanse SOCIMI-regeling voorziet niet in specifieke beperkingen ten aanzien van het hefboomeffect.

### — Testen van activa

— ten minste 80% van de activa van SOCIMI bestaat uit "in aanmerking komende activa", d.w.z. voor verhuur bestemde stedelijke onroerende goederen, percelen die bestemd zijn voor de bouw van voor verhuur bestemde onroerende goederen (op voorwaarde dat met de bouw wordt begonnen binnen drie jaar na de aankoopdatum).

- er is geen regel inzake activadiversificatie en SOCIMI's mogen slechts één vastgoedactief aanhouden.

### — Activiteitentest

— ten minste 80% van de inkomsten van SOCIMI moeten afkomstig zijn van de verhuur van in aanmerking komende activa.

- daarom kunnen SOCIMI's nevenactiviteiten ontwikkelen die minder dan 20% van de totale inkomsten tijdens het belastingtijdvak vertegenwoordigen.

### — Minimale periode

— de in aanmerking komende activa moeten door de SOCIMI worden aangehouden gedurende een periode van drie jaar vanaf i) de verwerving van de activa of ii) de eerste dag van het boekjaar waarin de vennootschap een SOCIMI werd, indien de activa eigendom waren van de vennootschap voordat zij een SOCIMI werd.

- de exploitatieperiode houdt in dat deze activa moeten worden verhuurd; de periode dat het goed op de huurmarkt is (zelfs als het leeg staat) wordt in aanmerking genomen, met een maximum van één jaar.

## — Uitkeringsverplichting

### OPERATIONELE INKOMSTEN

Verplichting om 80% van de winst uit huurinkomsten en nevenactiviteiten uit te keren.

### TOEGEVOEGDE WAARDE

- Verplichting tot uitkering van 50% van de winst uit de vervreemding van in aanmerking komende onroerende goederen wanneer de exploitatieperiode in acht is genomen;
- De resterende 50% moet binnen drie jaar opnieuw worden geïnvesteerd in aanmerking komende activa.

### PERIODE

- Het besluit tot uitkering moet uiterlijk zes maanden na afloop van het boekjaar worden genomen;
- De dividenden moeten binnen een maand na dit besluit aan de aandeelhouders worden uitgekeerd.



## C — Verklaringen

### VERANTWOORDELIJKE PERSOON

**De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA, Ascencio NV, waarvan de zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, Boîte 4 te 6041 (België):**

- verklaart de verantwoordelijkheid op zich te nemen voor de informatie in dit verslag, met uitzondering van de informatie die werd verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen;
- verklaart dat de gezamenlijke financiële overzichten voor zover hem bekend opgesteld werden overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële situatie, de resultaten en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen; de financiële overzichten zijn in overeenstemming met de werkelijkheid en bevatten geen weglatingen;
- verklaart dat het Beheerverslag voor zover hem bekend een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzetontwikkeling, de resultaten, de situatie van Ascencio NV en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee zij worden geconfronteerd;
- bevestigt dat na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het registratiedocument, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen;
- onder voorbehoud van de persberichten die de Vennootschap sinds het opstellen van dit jaarverslag heeft gepubliceerd, stelt de Vennootschap vast dat er zich sinds vrijdag 30 september 2022 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

### VERKLARING MET BETREK- KING 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 sekwestering of in vereffening gesteld;
- het voorwerp zijn geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, en ook niet door een rechtbank werden verhinderd te handelen als lid van een bestuurlijk, leidinggevend of toezicht houdend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

**De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA verklaart op basis van de informatie die hem werd meegedeeld:**

- dat de bestuurders geen aandelen van de Vennootschap bezitten, behoudens hetgeen in dit document werd uiteengezet onder "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 DERDEN, DESKUNDIGENVERKLARINGEN

Ascencio verklaart dat de informatie die werd verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissaris getrouw en met hun toestemming is weergegeven en dat er, voor zover Ascencio weet en redelijkerwijs heeft kunnen opmaken uit door die partijen gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

BENAMING	ASCENCIO CVA
STATUUT	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
ZETEL	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies - België
ADRES VAN HET BIJKANTOOR	Tour Pacific – Cours Valmy 11/13 92977 Paris La Défense - France
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 - Rik Neckebroeck
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	734.871.869 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.

# beding van afwijzing van aansprakelijkheid<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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.



## CORE-ACTIVA

Een 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

Een 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

Een term die wordt gebruikt om activa te beschrijven waarop waarde kan worden gecreëerd of opnieuw kan worden gecreëerd dankzij een dynamisch beheer. Gebouwen met leegstand of die technisch verouderd zijn en waar werken nodig zijn, krijgen over het algemeen de voorkeur. Deze activa zijn risicovoller en goedkoper dan de core-activa en leveren na voltooiing van de renovatie een aantrekkelijk totaalrendement op, bestaande uit een uitkering van het rendement en de waardering van de activa. Op middellange termijn zullen de uitgevoerde werken het mogelijk maken dat deze gebouwen in de Core+... of in de Core-categorie terechtkomen.

## GLA (GROSS LEASING AREA - NUTTIGE COMMERCIËLE OPPERVLAKTE)

Term uit het Engels om de bruto verhuurbare oppervlakte aan te duiden; deze benaming komt overeen met de optelsom van de verkoopruimte, de wandelzone - in het gehuurde object - en de opslagruimte.

## HIGH-STREET

Uitdrukking in het Engels waarmee de belangrijkste winkelstraten van een stad of land worden aangeduid aan de hand van het aantal en de kwaliteit van de winkels en waarin, binnen de betrokken zones, het voetgangersverkeer het grootst is.

## “PRIME”-HUUR

Betekent de hoogste nominale huurprijs, exclusief uitzonderlijke transacties, voor een product van standaardomvang in verhouding tot de vraag in het marktsegment, van uitstekende kwaliteit en met de beste rendementen, op de beste locatie in een bepaalde markt.

## RETAIL

Engelse term die in de vastgoedwereld duidt op activiteiten in de detailhandel, en dus de winkels.

## RETAIL PARK

Een 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 m<sup>2</sup>. 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

Een 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 m<sup>2</sup>. 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  
cédric.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**