

The logo for ascencio, featuring a red swoosh above the word "ascencio" in a dark blue, lowercase sans-serif font.

ascencio

2023  
JAARVERSLAG







# INHOUDS- TABEL

<b>06</b>	•	<b>BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS</b>
<b>09</b>	•	<b>OVER ASCENCIO</b>
		<b>10</b> • A • Profiel
		<b>16</b> • B • Geschiedenis
		<b>18</b> • C • Strategie
<b>21</b>	•	<b>BEHEERVERSLAG</b>
		<b>22</b> • A • Kerncijfers
		<b>25</b> • B • Activiteit tijdens het boekjaar 2022/2023
		25 • Macro-economisch kader
		25 • Operationele activiteit
		29 • Geconsolideerd jaarresultaten
		36 • Gebeurtenissen na het einde van het boekjaar
		36 • Financiering & renteafdekking
		<b>40</b> • C • Bestuursverklaring
		40 • Corporate governance
		57 • Remuneratiebeleid
		65 • Remuneratieverslag
		<b>79</b> • D • Vastgoedverslag
		79 • Markt voor winkelvastgoed
		104 • Vastgoedportefeuille
		120 • Verslag van de vastgoeddeskundigen
		<b>123</b> • E • ESG-VERSLAG
		<b>153</b> • F • EPRA
		<b>163</b> • G • Ascencio op de beurs
		<b>167</b> • H • Vooruitzichten
<b>169</b>	•	<b>FINANCIEEL VERSLAG</b>
		<b>172</b> • A • Geconsolideerde jaarrekening
		<b>228</b> • B • Statutaire jaarrekening
		<b>234</b> • C • Verslag van de commissaris
		<b>240</b> • D • Alternatieve prestatiesmaatstaven
<b>245</b>	•	<b>RISICOFACTOREN</b>
<b>257</b>	•	<b>ALGEMENE INFORMATIE</b>
		<b>258</b> • A • Identificatie
		<b>266</b> • B • Wettelijk kader
		<b>271</b> • C • Verklaringen
<b>274</b>	•	<b>LEXICON</b>



*Vincent H. Querton*

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

# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

*Carl Mestdagh*

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



Beste aandeelhouders,

Het boekjaar 2022/2023 zit erop. Wij zijn dan ook verheugd dat we in deze delicate internationale economische en financiële context een 5,1% hoger dividend dan vorig boekjaar kunnen voorstellen op de aanstaande gewone algemene vergadering.

Dit is het negende jaar op rij dat het dividend wordt opgetrokken.

Het wordt ondersteund door een uitstekende "EPRA Earnings" van 5,46 EUR per aandeel, een stijging van 6,6%.

Het is een mooi resultaat dat we neergezet hebben, met dank aan onze bewezen strategie en de uitstekende uitvoering daarvan, zowel wat het beheer van onze balans als onze vastgoedportefeuille betreft.

Om het hoofd te bieden aan de hoge inflatie, de aanhoudende stijging van de rente, de lagere koopkracht van de consument en de lagere winstmarges voor onze huurders, kon ons team vertrouwen op onze sterke financiële en vastgoedportefeuille fundamentals.

De prestatie-indicatoren van onze vastgoedportefeuille zijn uitstekend.

EPRA bezettingsgraad van 97,9%, huurinkomsten die stijgen met, reële waarde van de portefeuille stabiel,...

We hebben onze financieringskosten onder controle en passen met succes een renteafdekkingsbeleid toe.

Schuldratio van 43%.

De uitstekende resultaten van onze onderneming zullen de beurzen geruststellen, vermits hun vrees voor de vastgoedsector tot aanzienlijke koersdalingen heeft geleid.

Deze vrees, de moeilijkheden om financiering te vinden en de onzekerheid over de evolutie van de vastgoedprijzen hebben de investeringsmarkt overigens doen stilvallen.

Op termijn zouden er zich daarom kansen moeten voordoen voor wie over genoeg middelen beschikt om ze te financieren. Normaal zouden wij onder hen moeten behoren.

Daarnaast hebben onze teams dit boekjaar ook de eerste fase van ons digitaliseringsproject met succes afgerond, waardoor we nog efficiënter te werk kunnen gaan.

Tot slot hebben we ook aanzienlijke vooruitgang geboekt bij het uitrollen van ons ESG-beleid.

In deze periode waarin het tijd is om de balans op te maken, wensen wij al onze aandeelhouders van harte te bedanken. Jullie vertrouwen blijft de motor van ons succes en we zijn dan ook vastbesloten om deze positieve dynamiek in stand te houden.

Bedankt.



# OVER ASCENCIO

## A • PROFIEL

51,3 MILJOEN  
EUR  
HUURINKOMSTEN

ACTIVITEITEN  
IN 3 LANDEN  
België,  
Frankrijk  
en Spanje

SINDS  
2007  
GENOTEERD  
OP EURONEXT  
BRUSSEL

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

 **740,9 MILJOEN  
EUR**  
REËLE WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE

 **97,9%**  
EPRA  
BEZETTINGSGRAAD

 **272 MILJOEN  
EUR**  
BEURSWAARDE



"Omnicanaliteit verwijst naar een verenigde en onderling verbonden shoppingervaring tussen de verschillende kanalen van fysieke verkoop en e-commerce."

— Philippe Scheirlinckx,  
Director Asset Management & Acquisitions

### • ONZE FOCUS: VOEDINGSWINKELS EN RETAILPARKEN

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

De Venootschap streeft naar uitmuntendheid in het beheer van haar vastgoedportefeuille met als doel de bedrijfsprestaties te optimaliseren en waardecreatie op lange termijn te genereren.

Daarom investeert Ascencio in supermarkten en retailparken met een uitstekende **ligging**, met bijzondere aandacht voor de **mix** van winkels en de **flexibiliteit** van de winkelruimte, het vermogen om te antwoorden op de uitdagingen van de **omnicanaliteit** met speciale aandacht voor de goede **toegankelijkheid** en **parkeermogelijkheden**. Ascencio hecht ook veel belang aan het ESG-beleid zowel binnen haar vastgoedportefeuille als in lokale gemeenschappen.

### KENMERKEN VAN DETAILHANDEL AAN DE RAND VAN DE STAD

#### RETAILPARKEN



Commerciële  
mix



Zijn een antwoord  
op de primaire behoefte  
van de consument



Een goede  
omzetrotatie



Perifere  
toegankelijkheid



Omvang en bijgevolg  
flexibele winkelruimtes

#### SUPERMARKTEN



Strategische  
locaties



Zijn een antwoord  
op de primaire behoefte  
van de consument



Beperkte impact  
van de e-commerce



40% van de  
huuropbrengsten  
van Ascencio

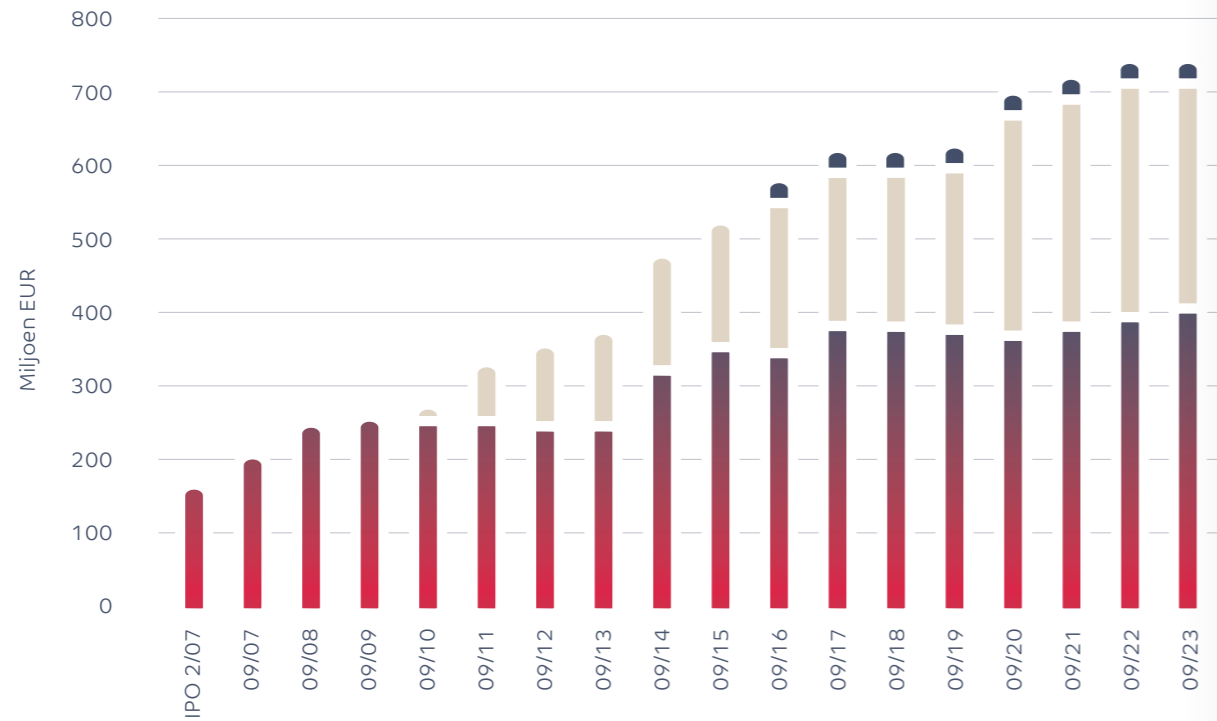


Het DNA  
van Ascencio

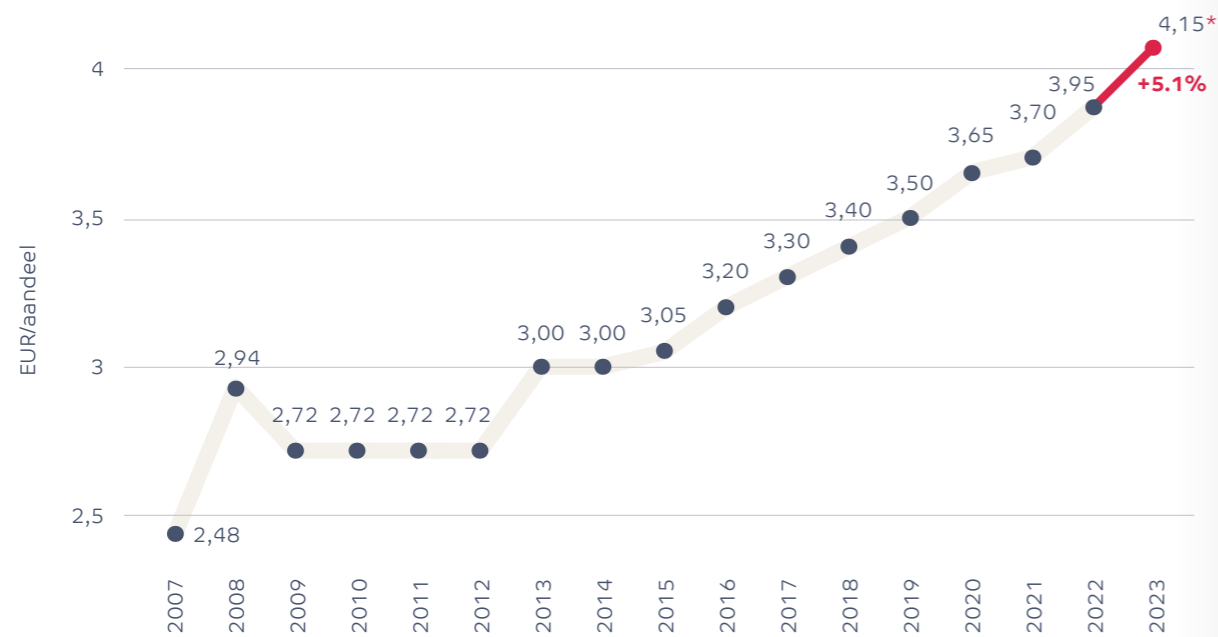
<sup>1</sup> Ascencio is een openbare Gereguleerde Vastgoedvenootschap naar Belgisch recht ('openbare GVV') on-derworpen aan de Wet van 12/05/2014, gewijzigd door de wet van 22/10/2017, met bijhorend Koninklijk besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het koninklijk besluit van 23/04/2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoed-venootschappen ("GVV-wet"). In Frankrijk de bijkantoor van Ascencio NV en haar dochter ondernemingen hebben gekozen voor een SIIC-regime (Société d'Investissements Immobiliers cotée) terwijl Ascencio NV in Spanje heeft gekozen voor de SOCIMI-status (Sociedades Anonimas Cotizadas de Inversion en el Mercado Immobiliario).

## • PORTFOLIO-ONTWIKKELING

• België • Frankrijk • Spanje



## • GROEI VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



\* Voor 2022/2023 is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de algemene vergadering van 31/01/2024.

## • ONZE WAARDEN

### CONNECTED

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



### AMBITION

GROEI, MET  
INACHTNEMING VAN  
DE MARKTCYCLI






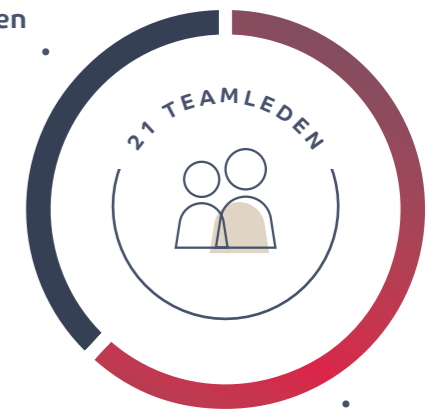
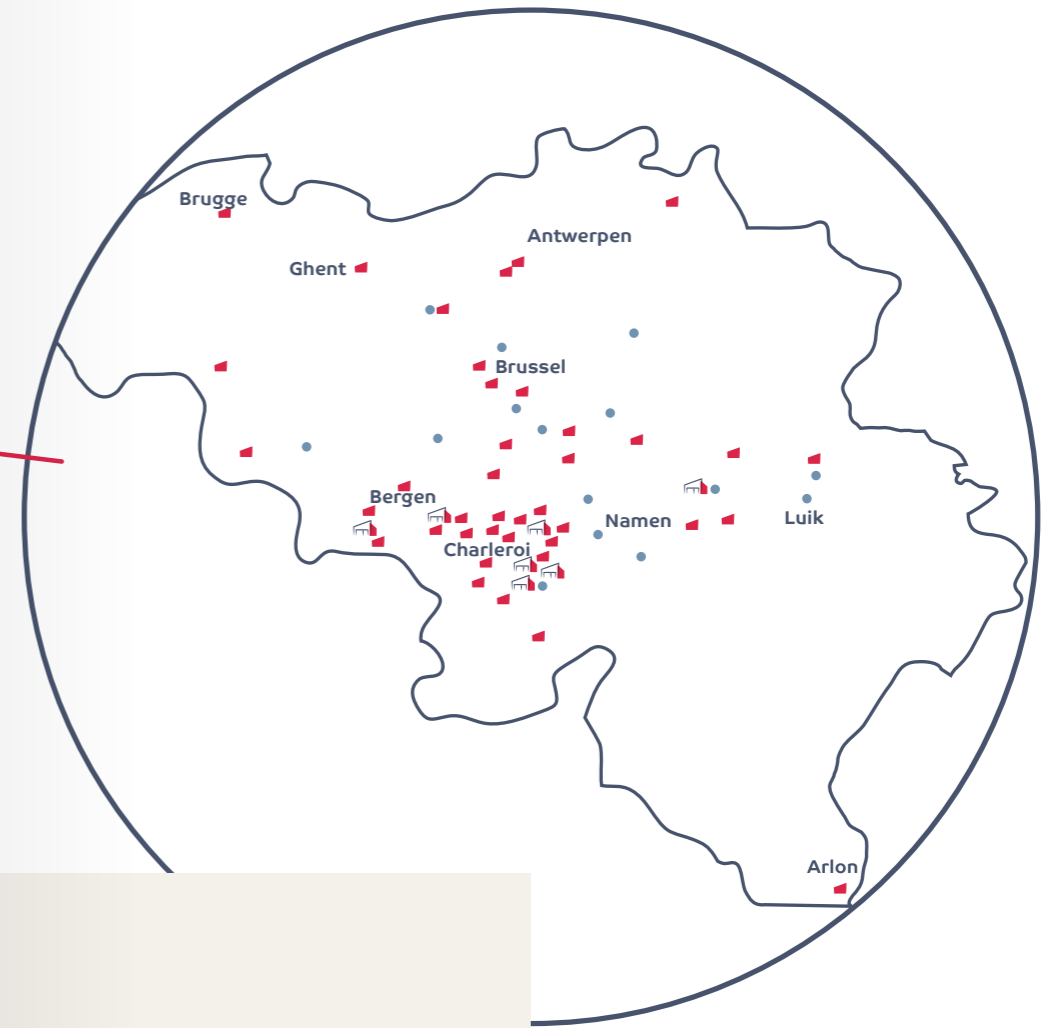
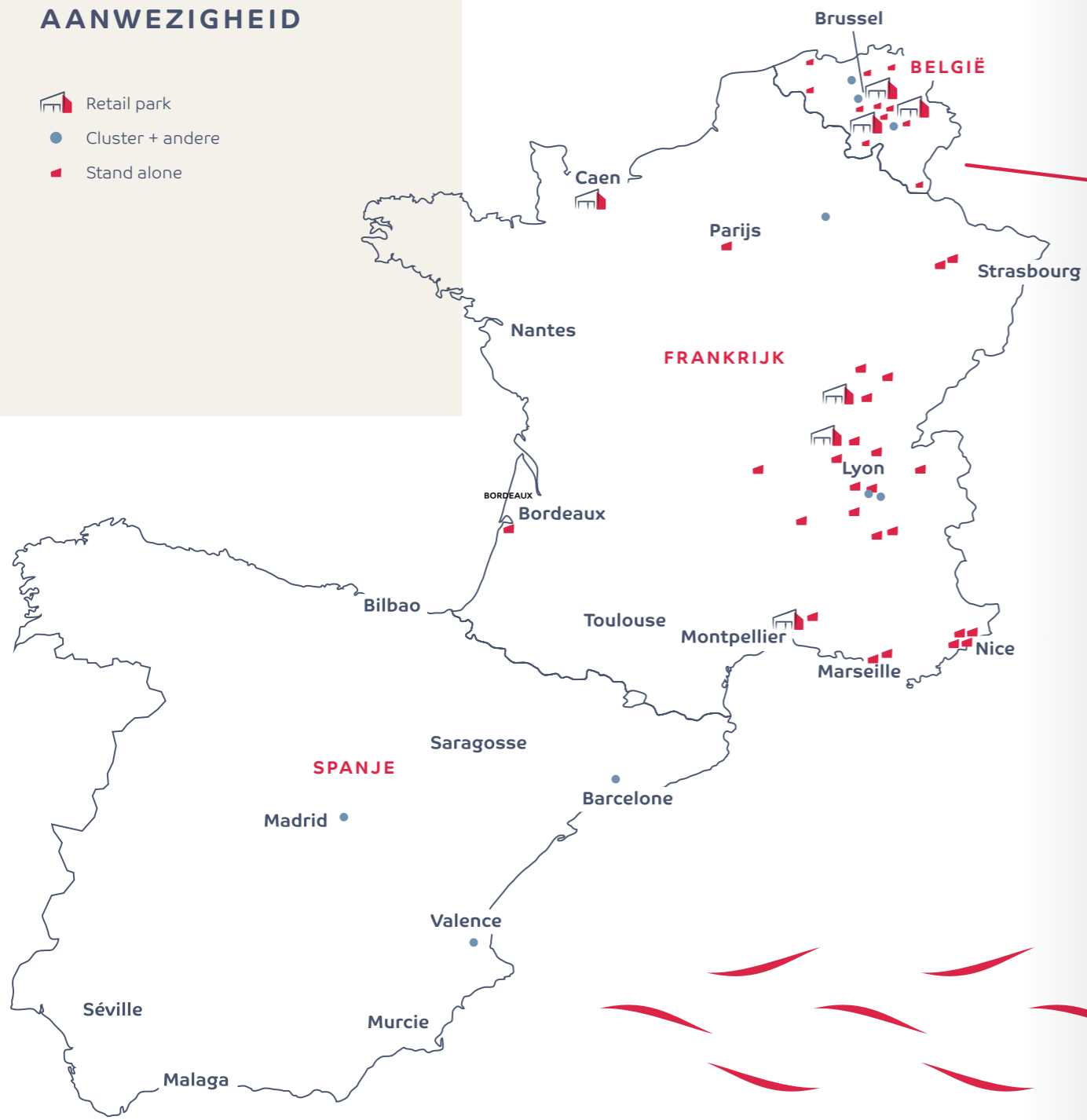
### POSITIVE MIND

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



**• GEOGRAFISCHE AANWEZIGHEID**

-  Retail park
-  Cluster + andere
-  Stand alone





## B • GESCHIEDENIS



**2023**

"Gold Award" van de EPRA voor de transparantie van de verslaggeving op het gebied van duurzaamheid (sBPR)



**2022**

Overname van de Mestdagh supermarktketen door Les Mousquetaires Groep, onder het uithangbord Intermarché.

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.

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

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 supermarkten in Frankrijk voor 85,2 miljoen EUR.

**2019**

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

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

**2018**

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

**2017**

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

**2016**

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

Eerste investering in Spanje met de verwerving van 3 winkelunits (in de beste retailparken van Madrid, Barcelona, en Valencia).

**2015**

Verwerving van een retailpark "Bellefleur" in Couillet (België).

**2014**

Kapitaalverhoging (81.502.605 EUR).

Ascencio is goedgekeurd als een Gereguleerd Vastgoedbedrijf ("SIR publique").

**2013**

Verwerving:  
• +/- 30 winkelunits naast Shoppings Cora in België.  
• 1 retailpark "Les Portes du Sud" in Chalon-Sur-Saône (Frankrijk)

**2012**

Kapitaalverhoging (2.425.282 EUR) door inbreng in natura van 5 gebouwen en 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 omgeving van Montpellier (Frankrijk).

**2010**

Verwerving van 7 "Grand Frais"-supermarkten in Frankrijk.

Aanneming van het SIIC-statuuut in Frankrijk.

**2008**

Verwerving van een retailpark in Jemappes (België).

**2007**

Beursintroductie van Ascencio, op Euronext Brussel.

Verwerving van een retailpark in Hannut (België).

**2006**

Oprichting van Ascencio.

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

## C • STRATEGIE

### • OPBOUWEN EN BEHEREN VAN EEN WINKELVASTGOED PORTEFEUILLE AAN DE RAND VAN STEDEN

De kern van de strategie van Ascencio is investeren in winkelpanden aan de rand van steden, meer bepaald supermarkten en retailparken en ze op de lange termijn op een duurzame manier beheren.

Deze niche van commercieel vastgoed biedt oppervlakten die geschikt zijn voor detailhandelaars die actief zijn in sectoren voorzien in de primaire behoeften van de consument. Deze ruimtes profiteren ook van gemakkelijk toegankelijke locaties en flexibele ruimte om de uitdagingen van de evolutie van consumptiepatronen in de richting van omnicanaliteit aan te gaan.

Ascencio zet deze bedrijfsstrategie als volgt in:

#### PROACTIEF BEHEER VAN DE VASTGOEDACTIVA

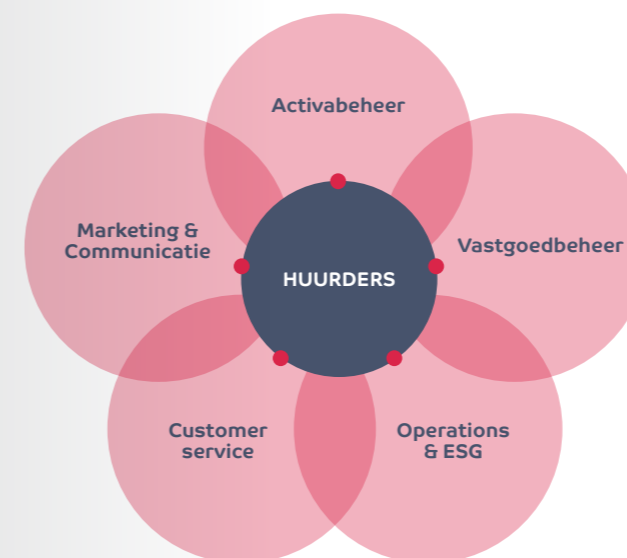
Als een opslagplaats van erkende expertise in commercieel vastgoed Ascencio evalueert voortdurend van haar portefeuille om haar management beheer en investeringsbehoeften te identificeren.

Als onderdeel van deze analyse integreert de Venootschap ook de parameters van haar ESG strategie, met als doel het verbeteren van de duurzaamheid en milieuprestaties van haar portefeuille te verbeteren. Ascencio's ESG beleid wordt beschreven in het hoofdstuk ESG-verslag van dit jaarverslag.

Om de duurzaamheid van haar inkomsten te waarborgen, streeft Ascencio toegewijd aan het handhaven van de hoogst mogelijke EPRA bezettingsgraad van haar portefeuille. Om dit te bereiken voert de Venootschap

een commercieel beleid gericht op langetermijnrelaties te ontwikkelen met haar huurders, te anticiperen op potentiële vertrekkers en andere merken te vinden die waarschijnlijk andere detailhandelaars die snel leegstaande panden kunnen overnemen. Kennis van de markt en de merken die er actief zijn is een van de essentiële competenties van Ascencio. De Venootschap geeft de voorkeur aan nationale of internationale ketens waarvan de financiële gezondheid regelmatig wordt beoordeeld.

## KLANTGERICHT MANAGEMENT



Het Venootschap besteedt bijzondere aandacht aan haar detailhandelaren en het anticiperen op hun behoeften. Daartoe onderhoudt het regelmatig contact met hen via haar teams, in het bijzonder:

- Asset managers, voor de uitvoering en het commerciële beheer van de huurcontracten;
- Property managers, voor het dagelijks beheer van technisch onderhoud van gebouwen;
- De afdeling operations & ESG voor de technische ontwikkeling en inzet van de ESG beleid binnen de portefeuille;
- Customer service voor het contractuele beheer van lopende huurcontracten;
- De afdeling marketing & communicatie voor het opzetten van evenementen en communicatiecampagnes.

## BEHEER VAN EEN BEREDENEERDE INVESTERINGSSTRATEGIE

Nieuwe investeringen moeten in lijn zijn met de strategie en moeten ook financiële vooruitzichten bieden die een positieve invloed hebben op de prestaties van de Venootschap, zowel in termen van kasstroom als waarde per aandeel. Meer specifiek worden investeringsopportuniteiten geanalyseerd vanuit het oogpunt van hun intrinsieke vastgoedkwaliteiten, locatie, toegankelijkheid, verzorgingsgebied, kwaliteit van de huurders, commerciële mix en factoren met betrekking tot hun energiestaat. Om de geografische consistentie te waarborgen, is Ascencio momenteel aanwezig in de periferie van Belgische, Franse en Spaanse steden. In de toekomst kan Ascencio zijn werkterrein uitbreiden naar andere landen van de Europese Unie.

## DYNAMISCH FINANCIËEL MANAGEMENT VAN HET BEDRIJF

Ascencio zorgt voor een proactief financieel beheer door het handhaven van een solide balansstructuur en het handhaven van een sterke liquiditeitspositie. Om dit te bereiken te bereiken, wordt bijzondere aandacht besteed aan het beheersen van haar niveau van schuldenlast en het handhaven van een solide financiering structuur, zowel wat betreft de diversificatie van bronnen en het verlengen van de gemiddelde van haar schuld.

Ten slotte zorgt het bedrijf ervoor dat het een effectieve afdekkingsstructuur heeft, zowel wat betreft het bepalen van de rentepercentages als de afdekkingshorizon, om de gevoeligheid voor veranderingen in rentepercentages te verminderen.

## COHERENT VERDELINGSBELEID VAN DIVIDEND

Volgens het plan van de Venootschap moet Ascencio voldoen aan de vereiste om een reglementair minimum. In deze context streeft de Venootschap naar een gestaag stijgend dividend aan te bieden op de lange termijn met behoud van haar balansratio's om haar risicoprofiel te vermijden.



# BEHEER- VERSLAG

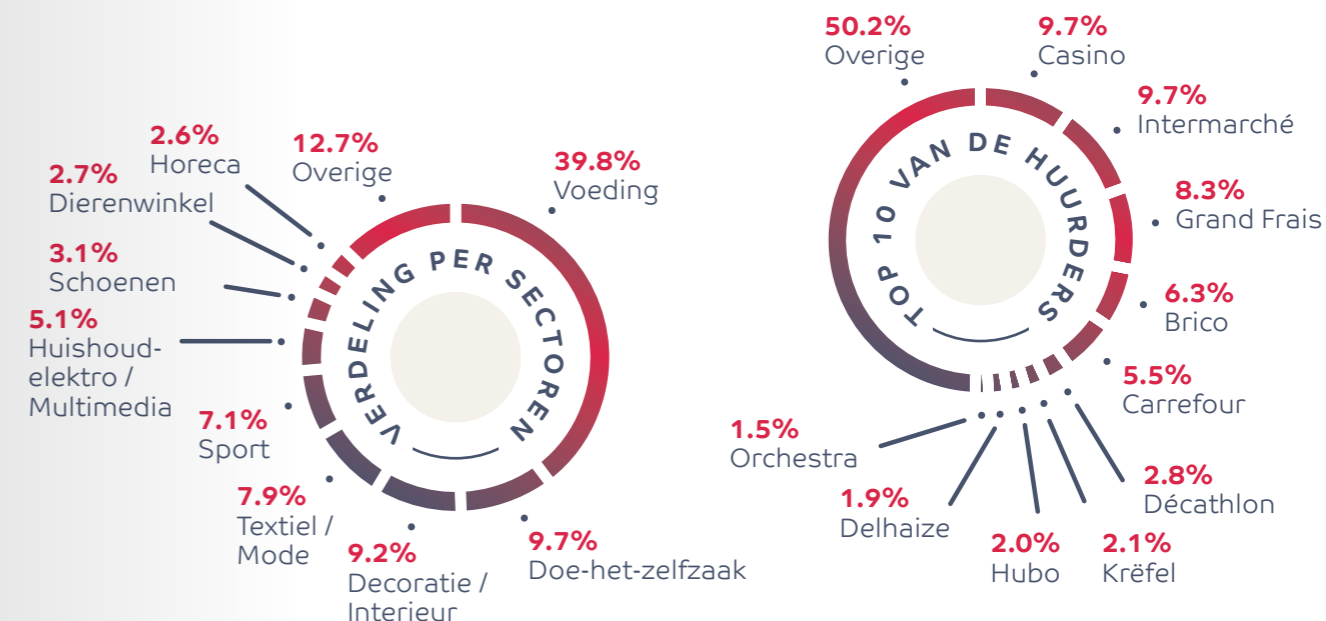
# A • KERNCIJFERS

	30/09/2023	30/09/2022
<b>VASTGOEDGEGEVENS</b>		
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (000 EUR)	740.856	738.933
EPRA bezettingsgraad	97,90%	96,54%
Brutorendement van de portefeuille	6,84%	6,43%
Gemiddelde huurprijs van de portefeuille (EUR/m <sup>2</sup> )	120	115
<b>FINANCIËLE GEGEVENS</b>		
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)</b>		
Huurinkomsten	51.322	47.849
EPRA Earnings	36.009	33.773
Nettoresultaat	33.806	90.653
Bruto dividend	27.373	26.054
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)</b>		
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
EPRA Earnings	5,46	5,12
Nettoresultaat	5,13	13,74
Brutodividend <sup>1</sup>	4,15	3,95
Nettodividend <sup>2</sup>	2,905	2,765
<b>GECONSOLIDEERDE BALANS</b>		
Eigen vermogen (000 EUR)	444.763	437.011
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.595.985	6.595.985
IFRS NAV per aandeel (EUR)	67,43	66,25
EPRA NTA per aandeel (EUR)	63,59	62,35
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio (000 EUR)	332.508	337.237
Schuldratio <sup>3</sup>	44,02%	44,88%
EPRA LTV	43,40%	44,38%
<b>BEURSGEGEVENS</b>		
Beurskoers (EUR)	41,30	50,70
Beurswaarde (000 EUR)	272.414	334.416

<sup>1</sup> Voor 2022/2023, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2024.

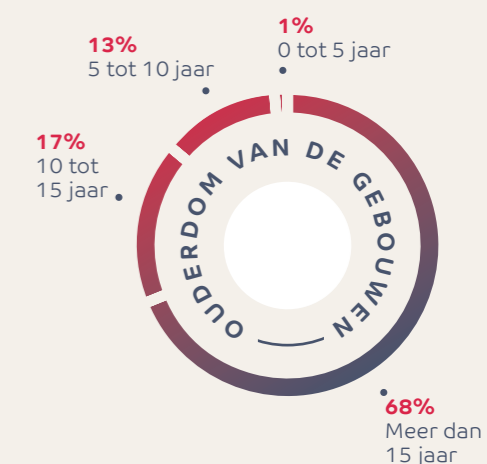
<sup>2</sup> Op basis van een roerende voorheffing van 30%.

<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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.



## BRUTORENDEMENT EN EPRA BEZETTINGSGRAAD OP DE PORTEFEUILLE GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR (ZONDER IFRS 16)

(000 EUR)		30/09/2023	30/09/2022
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen en gebruiksrechten IFRS 16)	[A]	768.837	766.988
Contractuele huren	[B]	52.571	49.280
<b>Bruto rendement</b>	<b>= [B] / [A]</b>	<b>6,84%</b>	<b>6,43%</b>
GHW van de niet-bezette gebouwen	[C]	1.018	1.631
Totale GHW	[D]	47.894	47.138
<b>EPRA bezettingsgraad (%) = 1 - ([C] / [D])</b>		<b>97,9%</b>	<b>96,5%</b>



De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat per 30/09/2023 uit 104 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 450.013 m<sup>2</sup>.

De reële waarde ervan bedraagt 740,9 miljoen EUR op 30/09/2023 tegenover 738,9 miljoen EUR een jaar eerder.

	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )		Reële waarde (000 EUR)		Bruto rendement (%)	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
België	290.577	289.918	404.493	393.826	7,23%	6,95%
Frankrijk	147.183	147.195	305.863	313.936	6,38%	5,92%
Spanje	12.253	12.253	30.500	30.850	6,49%	5,16%
<b>TOTAAL</b>	<b>450.013</b>	<b>449.366</b>	<b>740.856</b>	<b>738.612</b>	<b>6,84%</b>	<b>6,43%</b>
Ontwikkelingsprojecten	0	670	0	320		
<b>TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN</b>	<b>450.013</b>	<b>450.037</b>	<b>740.856</b>	<b>738.933</b>		

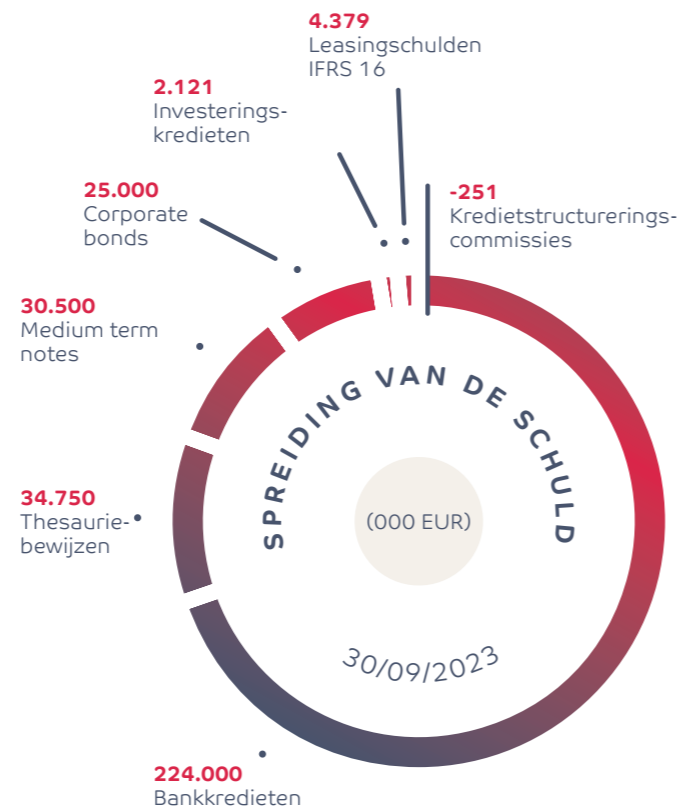
Op basis van de contractuele huren per 30/09/2023 bedraagt de gemiddelde huur van de portefeuille 120 EUR/m<sup>2</sup> waarvan: 106 EUR/m<sup>2</sup> in België, 143 EUR/m<sup>2</sup> in Frankrijk en 167 EUR/m<sup>2</sup> in Spanje.

**2,02%**  
GEMIDDELDE  
FINANCIERINGS-  
KOSTEN

**3,4 jaar**  
SCHULDLOOPTIJD

**95,0%**  
AFDEKKINGSRATIO

**84,3**  
MILJOEN  
EUR  
BESCHIKBAARHEID  
OP DE KREDIET-  
LIJNEN



**4,15 EUR**  
BRUTODIVIDEND  
PER AANDEEL

**78,0%**  
UITKERINGS-  
PERCENTAGE

**5,46 EUR**  
EPRA EARNINGS  
PER AANDEEL

## B • ACTIVITEIT TIJDENS HET BOEKJAAR

### • MACRO-ECONOMISCH KADER

Tijdens het vorige boekjaar werd de macro-economische context gekenmerkt door het uitgebroken conflict tussen Rusland en Oekraïne, wat als neveneffect had dat de inflatie snel en sterk steeg. Deze stijging, die werd veroorzaakt door de onzekerheid over de energiebevoorrading in de westerse landen, dwong de centrale banken om snel te reageren door het monetaire beleid te verkrappen en de belangrijkste rentevoeten aanzienlijk te verhogen.

Het afgelopen jaar is de rente in een stevig tempo blijven stijgen (van 1,25% tot 4%), een beleid dat heeft geholpen om de inflatie, die in oktober 2022 een hoogtepunt bereikte, te beteugelen. Op 30/09/2023 was de inflatie immers geminderd, hoewel nog steeds boven de doelstelling van de centrale banken.

Hoewel de inflatie op korte termijn een positief effect had op de inkomsten van vastgoedbedrijven (die worden geïndexeerd op basis van de inflatie), had de stijgende rente al snel een neerwaarts effect op de waarderingen van vastgoed, zowel wat betreft de beurskoersen als de marktwaarde van de onderliggende activa. Daarnaast heeft het gecombineerde effect van hoge inflatie en rentevoeten de koopkracht van de huishoudens onder druk gezet, waardoor de consumptie is gedaald en de opbrengsten en marges van retailers in commercieel vastgoed zijn afgenomen. Dit heeft met name geleid tot meer spanning in de voedingsvastgoedsector, waar de marges al onder druk stonden door de hevige concurrentie die al enkele jaren heerst.

Na meer dan 10 opeenvolgende jaren van negatieve rente, gevolgd door de recente stijging van de rente en rekening houdend met de vertraging van de economische groei, vraagt de markt zich nu af of het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank zal worden voortgezet en waar het nieuwe evenwicht op middellange termijn zal liggen, zowel wat betreft het inflatie- als het renteniveau.

In de tweede helft van het jaar had dit klimaat van onzekerheid ook een vertragend effect op zowel de huurmarkt in de stadsrand, omdat bepaalde retailers hun expansiebeleid afremden, als op de beleggingsmarkt, waar kopers en verkopers het moeilijk vonden om een nieuw evenwichtspunt te bereiken in termen van waardering en vanwege de terughoudendheid van de banksector. Het benadrukte ook hoe belangrijk het is voor elk vastgoedbedrijf om een sterke balans en een gezonde liquiditeitspositie te behouden, in een omgeving waarin zowel financiering met eigen als vreemd vermogen schaarser en duurder is geworden.

### • OPERATIONELE ACTIVITEIT

#### VERHUUR

Ook dit jaar kende Ascencio een aanhoudende verhuuractiviteit, enerzijds door nieuwe huurders aan te trekken en anderzijds door de huurcontracten met bestaande huurders te verlengen. Er werden 62 transacties gesloten (10 nieuwe en 52 hernieuwde huurovereenkomsten), die in totaal ongeveer 75.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen, d.w.z.

ongeveer 17% van de oppervlakte van de vastgoedportefeuille en 16% van de huren van de portefeuille, tegen huurprijzen die gemiddeld 8,5% hoger dan de geschatte huurwaarde lagen en gemiddeld met 1,5% onder de vorige huurprijzen voor dezelfde oppervlaktes.

Deze huuractiviteit kwam met name tot uiting in de volgende transacties:

#### • IN BELGIË:

- de verlenging van alle 18 huurovereenkomsten met de Intermarché-supermarktketen die in 2024 aflopen, tegen de huidige financiële voorwaarden, die een totaal jaarlijks inkomen van 3,6 miljoen EUR vertegenwoordigen, of 6,9% van de huurinkomsten van de Vennootschap. Deze 18 verlengingen verzekeren de bezetting van Intermarché binnen Ascencio's portefeuille en vestigen een langetermijnrelatie met een snelgroeiende, internationaal bekende foodretailer-huurder;
- in Genval: 2 nieuwe huurovereenkomsten (Tenshi en Afflelou) en 14 verlengingen ondertekend;
- in Hannuit: 2 nieuwe huurovereenkomsten ondertekend (waaronder één met de detailhandelaar in voedingsmiddelen Bio Planet);
- in Couillet: 3 verlengingen ondertekend.

#### • IN FRANKRIJK:

- in Saint-Aunès: 1 nieuwe huurovereenkomst (Grand Vision) en 5 huurvernieuwingen ondertekend;
- in Bourgoin-Jallieu: 1 nieuwe huurovereenkomst (Maxi Bazar) en 1 huurvernieuwingen ondertekend.

#### • IN SPANJE:

- in Madrid: 1 nieuwe huurovereenkomst ondertekend (Tansley);
- in Valencia: 1 nieuwe huurovereenkomst ondertekend (JumpYard).

Met de komst van een nieuwe huurder in Valencia is de EPRA bezettingsgraad van de Spaanse portefeuille weer gestegen naar 100%, na de leegstand die de vorige huurder sinds 2021 heeft achtergelaten. In Madrid kondigde de Worten-keten enkele jaren geleden aan dat zij haar Spaanse activiteiten zou stopzetten. Ascencio verving deze huurder proactief, waardoor de huursituatie voor dit actief stabiliseerde.

Daarnaast sloot Ascencio 14 kortlopende huurovereenkomsten, voornamelijk om bezettingsflexibiliteit

te behouden in gebouwen waar op korte termijn renovatie- of herontwikkelingsprojecten plaatsvinden. Dit is met name het geval in Ukkel, waar 10 kortlopende huurovereenkomsten zijn getekend om de komende grondige renovatie van de site mogelijk te maken, en in Couillet, met het oog op de herontwikkeling van een aantal units.

Deze uitstekende huurprestatie illustreert de aantrekkelijkheid van Ascencio's sites, op strategische locaties, en kadert in haar streven om langetermijnrelaties op te bouwen met haar huurders. Het getuigt ook van de kwaliteit van het verhuurteam van Ascencio.

Dankzij al deze transacties kon de Vennootschap de EPRA bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille nog meer consolideren, die op 30/09/2023 97,9% bedroeg, tegenover 96,5% op het einde van het vorige boekjaar. Op 30/09/2023 was de gemiddelde resterende looptijd van de bezettingscontracten in de Ascencio portefeuille 7,0 jaar tot hun vervaldatum ("WALT") en 2,7 jaar tot hun eerste breakmogelijkheid ("WALB").

## INVESTERINGEN

De Vennootschap heeft het afgelopen boekjaar geen nieuwe acquisities gedaan, maar heeft 2,1 miljoen EUR werken uitgevoerd binnen haar vastgoedportefeuille, voornamelijk in

- de voltooiing van de uitbreiding van haar Intermarché-supermarkt in Ottignies (België);
- de renovatie van de daken van 3 winkelruimtes in haar retailpark "Orchidée Plaza" te Hannuit (België), in het kader van een programma dat al enkele jaren loopt om de site te herontwikkelen en te hercommercialiseren;
- de renovatie van het dak van haar Casino-supermarkt in Aix-en-Provence (Frankrijk).

## VASTGOED WAARDERINGEN

Rekening houdend met al deze transacties en zonder investeringen, bleef de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio stabiel (-0,2 miljoen EUR/-0,02%), vergeleken met de sterke stijging van 23,8 miljoen EUR in het vorige boekjaar. Deze stabiliteit is des te opmerkelijker omdat ze komt op een moment

dat de rentevoeten al meer dan een jaar ongekend snel stijgen. In tegenstelling tot andere vastgoedsegmenten heeft commercieel vastgoed in de tegenperiferie zijn veerkracht getoond in tijden van crisis en is zelfs een interessant alternatief gebleken voor beleggers die op zoek zijn naar rendement. Dit vastgoedsegment heeft zich in feite altijd op hogere rendementsniveaus ont-

wikkeld, waardoor de waarden ervan minder gevoelig zijn geworden voor veranderingen in de rentetarieven.

Er zijn door de experts echter enkele renteaanpassingen toegepast op bepaalde activa, waarvan het negatieve effect over het algemeen werd gecompenseerd door de stijging van de markthuren in dezelfde periode.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille van Ascencio aan het einde van de laatste twee boekjaren waren als volgt:

Vastgoed-beleggingen	30/09/2023				30/09/2022		
	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad	Bruto-rendement	Reële waarde (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad	Bruto-rendement
België	54%	404.493	96,9%	7,23%	393.826	96,1%	6,95%
Frankrijk	42%	305.863	99,0%	6,38%	313.936	98,3%	5,92%
Spanje	4%	30.500	100,0%	6,49%	30.850	83,5%	5,16%
<b>TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>100%</b>	<b>740.856</b>	<b>97,9%</b>	<b>6,84%</b>	<b>738.612</b>	<b>96,5%</b>	<b>6,43%</b>
Ontwikkelingsprojecten		0			320		
<b>TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN</b>		<b>740.856</b>			<b>738.933</b>		

## DUURZAAMHEID

In lijn met haar duurzaamheidsbeleid beschreven in haar jaarverslag 2022 en voortbouwend op de ervaring van het versterkte Operations & ESG-team, heeft Ascencio zich ertoe verbonden om haar ESG-strategie zowel op corporate niveau als binnen haar vastgoedportefeuille uit te rollen.

De belangrijkste initiatieven en resultaten gedurende het jaar waren de volgende:

#### Op milieuniveau:

1. Ascencio heeft een samenwerkingsovereenkomst getekend met de firma Powerdot. Deze verbindt zich om zelf te investeren in de installatie van bijna 260 snellaadpunten voor elektrische voertuigen op de parkings van haar Franse sites. Deze faciliteiten zullen de

aantrekkingskracht van de sites verder vergroten door ze tot knooppunten voor elektromobiliteit te maken, met een aanvullende dienstverlening voor consumenten en lokale gemeenschappen. Tegelijkertijd werkt de Vennootschap aan een project om laadpalen te installeren in zijn Belgische portefeuille, gebaseerd op een vergelijkbaar samenwerkingsmodel.

2. Ascencio heeft zich tot doel gesteld om in 2026 een BREEAM *in use* label, ten minste 'very good', te behalen voor haar 6 grootste retailparken. In het afgelopen boekjaar werden de retailparken in Genval en Couillet in België en in Caen in Frankrijk voor het eerste geëvalueerd en werden investeringsprogramma's vastgesteld om de vereiste certificering te behalen. Deze werkzaamheden zullen van start gaan in de loop van 2024.

3. De Vennootschap is doorgegaan met het verzamelen van verbruiksgegevens van haar huurders in de Belgische en Franse portefeuilles. Tot op heden werd bijna 92% van de gegevens verkregen voor de Franse portefeuille, terwijl gegevens van de Belgische portefeuille momenteel worden verzameld.

4. De Vennootschap heeft een groene huurbijlage uitgewerkt, die bij alle nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen zal worden gevoegd, waarin huurders waaronder zich ertoe verbinden hun verbruiksgegevens te verstrekken.

#### Op sociaal niveau:

1. Als onderdeel van het HR-ontwikkelingsprogramma heeft Ascencio een Academy, een mentoringplan en een opleiding op maat van haar medewerkers opgezet.

2. Ascencio zet de overgang van haar wagenpark naar elektromobiliteit voort, met een wagenpark dat nu voor 50% hybride of elektrisch is.

3. Ascencio werkt een programma af om haar kantoren te reorganiseren met het oog op het stimuleren van de samenwerking en de interne communicatie.

4. De bevordering van sport en de strijd tegen honger waren tijdens het boekjaar het onderwerp van verschillende initiatieven.

#### Op corporate governance niveau:

1. Het uitvoerend comité van Ascencio werd vervolledigd door de komst van Bernard Sergeant als director of Operations & ESG.

2. Ascencio heeft het "Gold" label verkregen voor haar EPRA sBPR-rapportage (*sustainability best practice recommendations*).

3. Ascencio is een digitaliseringsproject van het bedrijf gestart dat gericht is op het verbeteren van de efficiëntie van haar interne processen en het monitoren van de prestatie-indicatoren van haar vastgoedportefeuille.



## • GECONSOLIDEERD JAARRESULTATEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>51.322</b>	<b>47.849</b>
Met verhuur verbonden kosten	-223	684
Recuperatie van vastgoedkosten	956	681
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-312	-108
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-26	-239
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>51.716</b>	<b>48.867</b>
Vastgoedkosten	-4.633	-4.004
Algemene kosten van de vennootschap	-4.657	-4.481
Overige operationele opbrengsten en kosten	1	-1
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>42.427</b>	<b>40.381</b>
<i>Operationele marge*</i>	<b>82,7%</b>	<b>84,4%</b>
Financiële inkomsten	765	134
Netto interestkosten	-6.157	-5.710
Andere financiële kosten	-685	-554
Belastingen	-342	-477
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>36.009</b>	<b>33.773</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-745	23.800
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-745</b>	<b>23.641</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-1.543	38.135
Uitgestelde belastingen	85	-4.896
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>5,46</b>	<b>5,12</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>5,13</b>	<b>13,74</b>
<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

De **huurinkomsten** bedroegen 51,3 miljoen EUR, een stijging van 7,3% ten opzichte van de vergelijkbare periode van het voorgaande boekjaar (like-for-like gelijk aan 7,3%). De verdeling per land is als volgt:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2023		30/09/2022		Δ
België	28.638	56%	26.152	55%	9,5%
Frankrijk	20.608	40%	19.781	41%	4,2%
Spanje	2.076	4%	1.917	4%	8,3%
<b>TOTAAL</b>	<b>51.322</b>	<b>100%</b>	<b>47.849</b>	<b>100%</b>	<b>7,3%</b>

\* Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het lexicon aan het einde van dit financieel verslag.

De groei van de inkomsten in alle drie landen was te danken aan het gecombineerde effect van hoge inflatie, die tot uiting kwam in de huurindexering, en in het goede vastgoedbeheer, waardoor de EPRA bezettingsgraad steeg. De verschillen in inkomensgroei tussen de drie landen worden voornamelijk verklaard door de verschillende indexeringsniveaus. Spanje zag ook een belangrijke verandering in de huursituatie, met de komst van een nieuwe huurder in de leegstaande ruimte van Valencia en de vervanging van een huurder in het gebouw van Madrid, wat resulteerde in de inning van een vergoeding voor vervroegd vertrek.

De **met verhuur verbonden kosten** werden opnieuw positief op 0,2 miljoen EUR en hebben betrekking op waardeverminderingen op dubieuze handelsvorderingen, terwijl ze vorig jaar negatief waren (-0,7 miljoen EUR) door de terugneming van voorzieningen in verband met de Covid-pandemie in afwachting van mogelijke huurkortingen die uiteindelijk niet werden toegekend.

Deze verschillende elementen, samen met de recuperatie van de vastgoedkosten en de niet doorgefactuurde huurkosten en taksen, maken dat het **vastgoedresultaat** 51,7 miljoen EUR bedraagt op 30/09/2023, een stijging met 5,8% ten opzichte van 48,9 miljoen EUR van het vorige boekjaar.

De **vastgoedkosten** stegen met 15,7% (4,6 miljoen EUR tegenover 4,0 miljoen EUR), voornamelijk als gevolg van een versterking van Ascencio's vastgoedmanagementteam en een toename van het aantal technische interventies uitgevoerd binnen de vastgoedportefeuille.

De **algemene kosten** stegen met 3,9% (4,7 miljoen EUR tegenover 4,5 miljoen EUR). Deze beperkte stijging illustreert de effectiviteit van het kostenbeheersingsbeleid dat de Vennootschap toepast, ondanks een omgeving die wordt gekenmerkt door hoge inflatie.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedroeg de **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 42,4 miljoen EUR, een stijging van 5,1% ten opzichte van 40,4 miljoen EUR vorig boekjaar, wat een operationele marge opleverde van 82,7% (vs 84,4%).

Het **financiële inkomsten** was opmerkelijk stabiel (+0,9%), voornamelijk als gevolg van het compenseren van de stijging van de rentelasten op financieringen (-4,2 miljoen EUR / +74%) en de structureringscommissies op financieringen (-0,1 miljoen EUR) door het verschijnen van financiële inkomsten gegenereerd door afdekkingsinstrumenten die door de Vennootschap worden aangehouden (+3,8 miljoen EUR) en door de realisatie van een meerwaarde op de liquidatie van afdekkingsinstrumenten (+0,8 miljoen EUR vs +0,1 miljoen EUR).

Rekening houdend met deze ontwikkelingen en een daling van de fiscale lasten bedroeg de **EPRA Earnings** 36,0 miljoen EUR op 30/09/2023, een stijging van 6,6% ten opzichte van 33,8 miljoen EUR gegenereerd het vorige boekjaar. De EPRA Earnings per aandeel stijgt daardoor tot 5,46 EUR tegenover 5,12 EUR.

De **herwaardering van de vastgoedportefeuille** was perfect stabiel, met een herwaardering exclusief investeringen van -0,2 miljoen EUR (-0,02%), vergeleken met een stijging van +23,8 miljoen EUR (+3,3%) in het boekjaar 2021/2022. Tegen een achtergrond van rentestijgingen van ongekende snelheid en omvang, lijkt een stabiele waarde voor de vastgoedportefeuille een goede prestatie, wat de bijzonder veerkrachtige en defensieve aard van Ascencio's vastgoedportefeuille aantoont. Daarnaast omvat deze rubriek een negatieve herwaardering van financiële schulden erkend volgens IFRS 16 voor een negatief bedrag van 0,6 miljoen EUR.

De **herwaardering van de afdekkingsinstrumenten** bedroeg -1,5 miljoen EUR op 30/09/2023 (vs +38,1 miljoen EUR het vorige boekjaar, toen het grootste deel van de stijging van de langetermijnrente werd opgetekend).

Tot slot bedroeg het **nettoresultaat** 33,8 miljoen EUR op 30/09/2023, vergeleken met 90,7 miljoen EUR een jaar eerder, of respectievelijk 5,13 en 13,74 EUR per aandeel. Deze aanzienlijke daling (-62,7%) houdt uitsluitend verband met de hierboven geïllustreerde herwaarderingsverschillen.

## • GECONSOLIDEERDE JAARBALANS

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>ACTIVA</b>	<b>786.469</b>	<b>783.312</b>
Immateriële vaste activa	236	24
Vastgoedbeleggingen	740.856	738.933
Andere materiële vaste activa	49	35
Andere vaste activa	30.670	31.514
Financiële vlottende activa	867	885
Handelsvorderingen	5.556	4.956
Kas en kasequivalenten	5.423	4.356
Andere vlottende activa	2.811	2.611
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>786.469</b>	<b>783.312</b>
Eigen vermogen	444.763	437.011
Langlopende financiële schulden	262.670	268.677
Andere langlopende verplichtingen	2.806	2.476
Uitgestelde belastingen	6.085	6.170
Kortlopende financiële schulden	57.829	58.038
Andere kortlopende verplichtingen	12.316	10.939
<b>IFRS NAV (EUR/aandeel)</b>	<b>67,43</b>	<b>66,25</b>
<b>EPRA NTA (EUR/aandeel)</b>	<b>63,59</b>	<b>62,35</b>
<b>Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)</b>	<b>44,0%</b>	<b>44,9%</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>43,4%</b>	<b>44,4%</b>

### ACTIVA

De activa van de balans van de Vennootschap bestaan voor 94% uit de **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde (met inbegrip van investeringen en ontwikkelingsprojecten) 740,9 miljoen EUR bedraagt op 30/09/2023, tegen 738,9 miljoen EUR op 30/09/2022. Er moet worden opgemerkt dat deze portefeuille ook,

overeenkomstig IFRS 16, de gebruiksrechten omvat die de Vennootschap in erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 4,4 miljoen EUR.

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



Vastgoedbeleggingen	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR) 30/09/2023	Reële waarde (000 EUR) 30/09/2022	Δ Reële waarde 2022/2023
België	54%	404.493	393.826	+2,1%
Frankrijk	42%	305.863	313.936	-2,7%
Spanje	4%	30.500	30.850	-1,1%
<b>TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>100%</b>	<b>740.856</b>	<b>738.612</b>	<b>-0,02%</b>
Ontwikkelingsprojecten		0	320	
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>740.856</b>	<b>738.933</b>	<b>-0,02%</b>

In België steeg de waarde van de portefeuille zowel door herwaardering (+8,2 miljoen EUR) als door investeringen voor een totaalbedrag van 1,8 miljoen EUR; deze laatste voornamelijk met betrekking tot de voltooiing van de uitbreiding van de supermarkt in Ottignies en werkzaamheden i.v.m. de commercialisering van het retailpark "Orchidée Plaza" in Hannuit.

In Frankrijk leed de portefeuille onder een negatieve herwaardering van -8,4 miljoen EUR, terwijl 0,3 miljoen EUR aan investeringen werd uitgegeven, voornamelijk voor de renovatie van het dak van de Casino-supermarkt in Aix-en-Provence.

In Spanje bedroeg de herwaardering van de portefeuille -0,4 miljoen EUR en werden er geen investeringen gedaan gedurende het boekjaar.

Bovendien hebben geen nieuwe aan- of verkopen plaatsgevonden binnen de vastgoedbeleggingen portefeuille.

**Andere vaste activa** bestaan voornamelijk uit afdekkingsinstrumenten die binnen meer dan een jaar vervallen en een positieve waardering genieten, en die op 30/09/2023 30,3 miljoen EUR bedroegen, vergeleken met 31,0 miljoen EUR een jaar eerder.

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

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 5,6 miljoen EUR op 30/09/2023 (vergeleken met 5,0 miljoen EUR). Tegen de achtergrond van hoge inflatie, die de winstgevendheid van ondernemingen onder druk zet, heeft Ascencio bijzonder belang gehecht aan het bewaken van haar handelsvorderingen. Gedurende het verstreken boekjaar was er geen significante toename van onbetaalde vorderingen waarvoor significante voorzieningen moesten worden geboekt.

Het saldo van de rubriek **kas en kasequivalenten** steeg licht door de verwachting van een contante betaling die de dag na de afsluitdatum van het boekjaar zou plaatsvinden, terwijl de rubriek **overige vlottende activa** relatief stabiel bleef en geen specifiek commentaar vereiste.

## • EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Op 30/09/2023 bedroeg het totale **eigen vermogen** 444,8 miljoen EUR, een stijging met 1,8% ten opzichte van de 437,0 miljoen EUR opgetekend op 30/09/2022. Deze stijging is te danken aan de realisatie van een hogere nettowinst (+33,8 miljoen EUR) dan het dividend dat in februari 2023 werd uitgekeerd (26,1 miljoen EUR). Op deze basis is netto actief waarde per aandeel (IFRS) 67,43 EUR (vs 66,25 EUR op 30/09/2022), terwijl de EPRA NTA per aandeel 63,59 EUR bedraagt (vs 62,35 EUR).

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden** (lang- en kortlopend) 320,5 miljoen EUR, een daling tegen 326,7 miljoen EUR op 30/09/2022. Naast de werkelijk gebruikte financieringslijnen ten belope van 316,4 miljoen EUR, waaronder uitstaande bankleningen maar ook uitgegeven institutionele schulden (commercialpaper, *medium term notes* en obligaties), omvatten de financiële schulden leasing-financieringsschulden ten belope van 4,4 miljoen EUR die onder IFRS 16 zijn geboekt en kredietestructureringscommissies van -0,3 miljoen EUR.

Het saldo van de rubriek **andere langlopende verplichtingen** steeg van 2,5 miljoen naar 2,8 miljoen EUR. Deze rubriek bestaat voornamelijk uit huurgaranties ontvangen van huurders, met name in Spanje met de komst van de nieuwe huurder in Valencia.

De rubriek **uitgestelde belastingen verplichtingen** werd zeer licht geherwaardeerd (+0,01 miljoen EUR), aangezien de basis voor de berekening van de fiscale latentie (het verschil tussen de reële waarde van de Franse activa en hun nettoboekwaarde) relatief stabiel bleef.

De geconsolideerde **schuldratio** was 44,0% op 30/09/2023 (EPRA LTV: 43,4%), een daling ten opzichte van 44,9% op 30/09/2022 (EPRA LTV: 44,4%). Als gevolg hiervan profiteert de Venootschap van een solide balansstructuur, waardoor het haar activiteiten kan financieren en de flexibiliteit heeft om nieuwe investeringen te doen zonder op korte termijn een beroep te hoeven doen op de kapitaalmarkt.

## • GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

	30/09/2023	30/09/2022
<b>RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>		
<b>EPRA Earnings</b>	<b>5,46</b>	<b>5,12</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>5,13</b>	<b>13,74</b>
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	444.763	437.011
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)</b>	<b>67,43</b>	<b>66,25</b>
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	6.085	6.170
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	-31.149	-31.928
Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	-236	0
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>419.463</b>	<b>411.254</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NTA per aandeel (EUR)</b>	<b>63,59</b>	<b>62,35</b>

## • VOORGESTELDE RESULTAATVERWERKING

Gelet op de resultaten van het boekjaar 2022/2023 stelt de raad van bestuur van Ascencio Management NV, bestuurder van Ascencio NV, de gewone algemene vergadering van 31/01/2024 voor de statutaire jaarrekening per 30/09/2023 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk "Verkorte jaarrekening" in dit jaarverslag) goed te keuren en een brutodividend van 4,15 EUR per aandeel uit te keren (2,905 EUR netto per aandeel), een stijging van 5,1% vergeleken met vorig boekjaar. De toekenning van dit dividend vertegenwoordigt een uitbetalingsratio van 78,0% van de netto-opbrengsten gegenereerd tijdens het boekjaar, waarbij het saldo wordt toegewezen aan de reserves van de Vennootschap om de kracht van haar balans te behouden.

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>A NETTORESULTAAT</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
<b>B TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>6.432</b>	<b>64.599</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-745	23.800
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 (+)	-1.543	38.135
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	8.720	2.665
<b>C VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1*</b>	<b>24.055</b>	<b>18.954</b>
<b>D VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C</b>	<b>3.319</b>	<b>7.100</b>

\* Volgens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23 april 2018, met betrekking tot GVV.

Op die manier wil de Vennootschap een dividendbeleid toepassen dat in lijn is met haar EPRA-resultaat.

	30/09/2023	30/09/2022
Geconsolideerde EPRA Earnings per aandeel (EUR)	5,46	5,12
Brutodividend <sup>1</sup> per aandeel (EUR)	4,15	3,95

<sup>1</sup> Voor 2022/2023, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2024.



Na goedkeuring zal de uitbetaling van dit dividend plaatsvinden overeenkomstig de financiële kalender weergegeven op pagina 166 van dit jaarverslag.

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

Het voorgestelde dividend voldoet aan de bepalingen van artikel 13, § 1, alinea 1 van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 met betrekking tot 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen.	30/09/2023 (000 EUR)	30/09/2022 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
(+) Afschrijvingen	23	35
(+) Waardeverminderingen	-169	114
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)	-1.732	-8.607
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)	1.543	-38.135
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingschulden)	-383	3.932
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	0	159
(+/-) Resultaat verkoop financiële activa en passiva	-765	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	2.775	-14.229
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>	<b>35.098</b>	<b>33.923</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>TOTAAL ((A + B) x 80%)</b>	<b>28.078</b>	<b>27.138</b>
(-) <b>DALING VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>-4.023</b>	<b>-8.184</b>
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>	<b>24.055</b>	<b>18.954</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>	<b>27.373</b>	<b>26.054</b>
<b>PAY-OUT RATIO (**)</b>	<b>78,0%</b>	<b>76,8%</b>

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

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

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

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
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 (+)	62.951	63.696
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-9.923	-9.923
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 (+/-)	22.837	29.697
<b>Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen</b>	<b>367.878</b>	<b>375.482</b>
<b>Statutair eigen vermogen na uitkering</b>	<b>417.224</b>	<b>410.792</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>49.346</b>	<b>35.310</b>

## • GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Ascencio verwierf op 14/11/2023 100% van de aandelen van de vennootschap Holdtub SA, eigenaar van 3 onlangs herontwikkelde en volledig verhuurde commerciële units in het retailpark "Bellefleur" in Couillet (Charleroi - België), voor een totale oppervlakte van bijna 3.000 m<sup>2</sup>.

Deze investering, volledig gefinancierd met schulden, gebeurt op basis van een waardering van 7,0 miljoen EUR, in lijn met de marktwaarde bepaald door de deskundige.

Deze operatie past perfect in de strategie van Ascencio om te investeren in retailparken die profiteren van de vereiste intrinsieke kwaliteiten, zowel op het gebied van locatie, commerciële aantrekkelijkheid als historische prestaties.

## • FINANCIERING & RENTEAFDEKKING

Tegen deze macro-economische achtergrond van hoge rentevolatiliteit en afnemende beschikbaarheid van financieringsbronnen, bleef het beheren van de liquiditeitspositie een belangrijke prioriteit voor Ascencio.

De Vennootschap is de looptijd van haar schuldenportefeuille blijven beheren en anticipeert op de herfinanciering van kredietlijnen die binnen 12 maanden vervallen. Dit proactieve beheer heeft de Vennootschap in staat gesteld om te allen tijde liquiditeit te behouden op haar kredietlijnen, die voor een bedrag van ongeveer 85 miljoen EUR gedekt zijn. Gezien de oppervlakkigheid van de markt en de onaantrekkelijke voorwaarden op de obligatiemarkten, heeft Ascencio haar inspanningen geconcentreerd op herfinanciering via bankkredietlijnen, zowel door haar zakelijke relaties te onderhouden met bestaande bankpartners als door relaties met nieuwe instellingen op te bouwen.

In wezen heeft Ascencio 7 nieuwe "revolving" kredietlijnen afgesloten met 4 financiële instellingen (Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Hauts de France en CBC Bank), met vaste looptijden tussen 4 en 8 jaar, voor een totaal nominaal bedrag van 80 miljoen EUR, tegen financiële voorwaarden die in grote lijnen overeenkomen met eerdere herfinancieringen.

Deze nieuwe kredietlijnen zullen de Vennootschap in



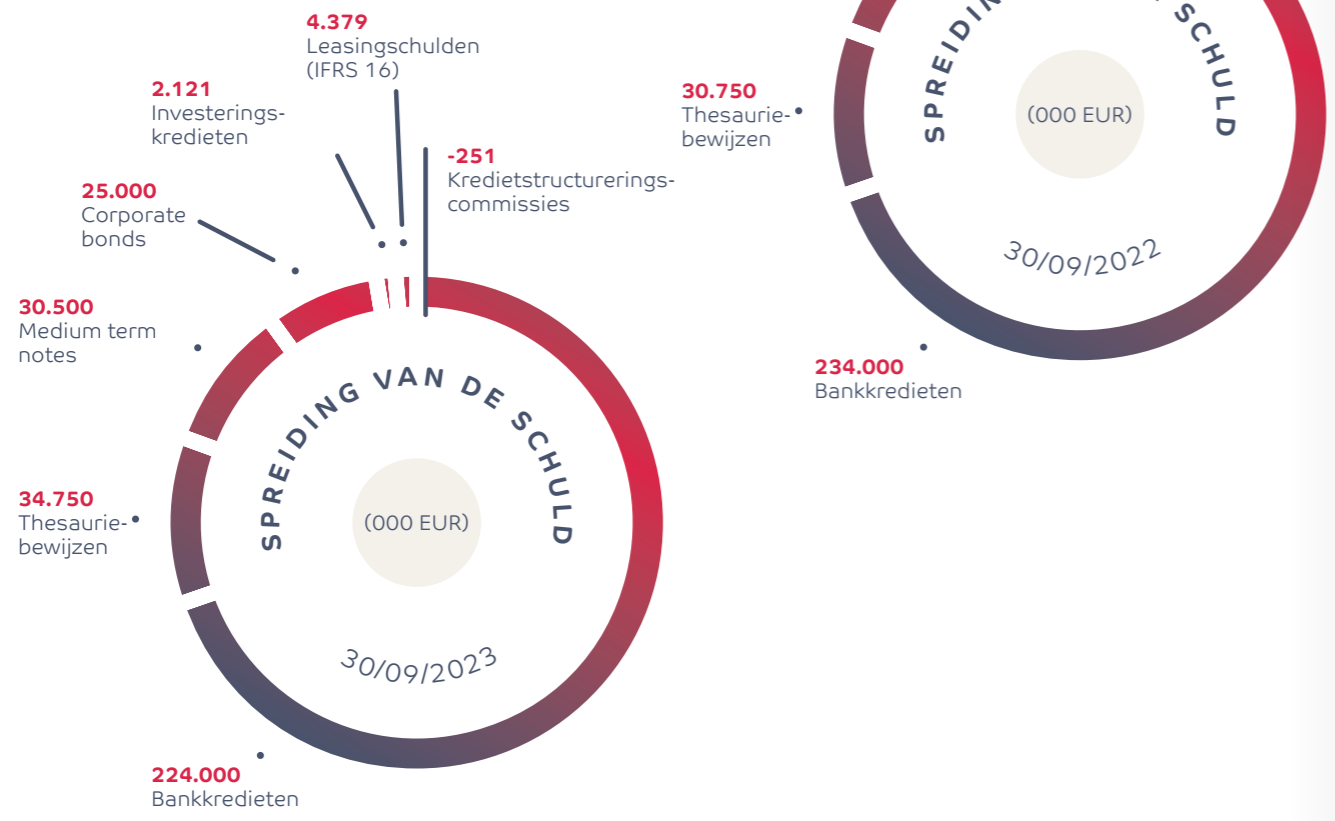
staat stellen om de gemiddelde resterende looptijd van haar schuld te verhogen tot 3,4 jaar (vergeleken met 3,3 jaar op 30/09/2022) en om te profiteren van ongebruikte kredietlijnen voor een totaal van 119 miljoen EUR op 30/09/2023, waarvan 57 miljoen EUR beschikbaar zullen blijven nadat rekening is gehouden met de 100% back-up van de uitgifte van commercial paper en de toekomstige financiering van het dividend van dit jaar.

Tegen de achtergrond van financiële markten die onder druk staan, gekenmerkt door het opdrogen van institutionele vastgoedfinanciering en een toegenomen selectiviteit van bankinstellingen bij het verstrekken van krediet, heeft Ascencio met het afsluiten van deze nieuwe lijnen aan marktvoorwaarden laten zien dat zij in staat is haar herfinanciering op lange termijn veilig te stellen.

Aan het einde van het boekjaar was de financiële schuld van de Vennootschap als volgt verdeeld:

(000 EUR)	30/09/2023		30/09/2022	
	Langlopende	Kortlopende	Langlopende	Kortlopende
Bankkredieten	221.249	2.500	207.234	26.500
Commercial paper	0	34.750	0	30.750
Medium Term Notes	10.500	20.000	30.500	0
Institutional bonds	25.000	0	25.000	0
Investeringskredieten	1.542	579	2.121	743
<b>Leasingschulden (zonder IFRS 16)</b>	<b>258.291</b>	<b>57.829</b>	<b>264.855</b>	<b>57.993</b>
Leasingschulden IFRS 16	4.379	0	3.822	45
<b>Leasingschulden (met IFRS 16)</b>	<b>262.670</b>	<b>57.829</b>	<b>268.677</b>	<b>58.038</b>
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>320.499</b>		<b>326.716</b>	

Om de volatiliteit van haar financiële lasten te beperken, heeft Ascencio een portefeuille van afdekkingsinstrumenten van het IRS-type en beheert deze op een zodanige wijze dat wordt voldaan aan haar **afdekkingsbeleid**, d.w.z. het handhaven van een afdekkingsniveau van ten minste 75% van haar verwachte schuld over een periode van minimaal 5 jaar.



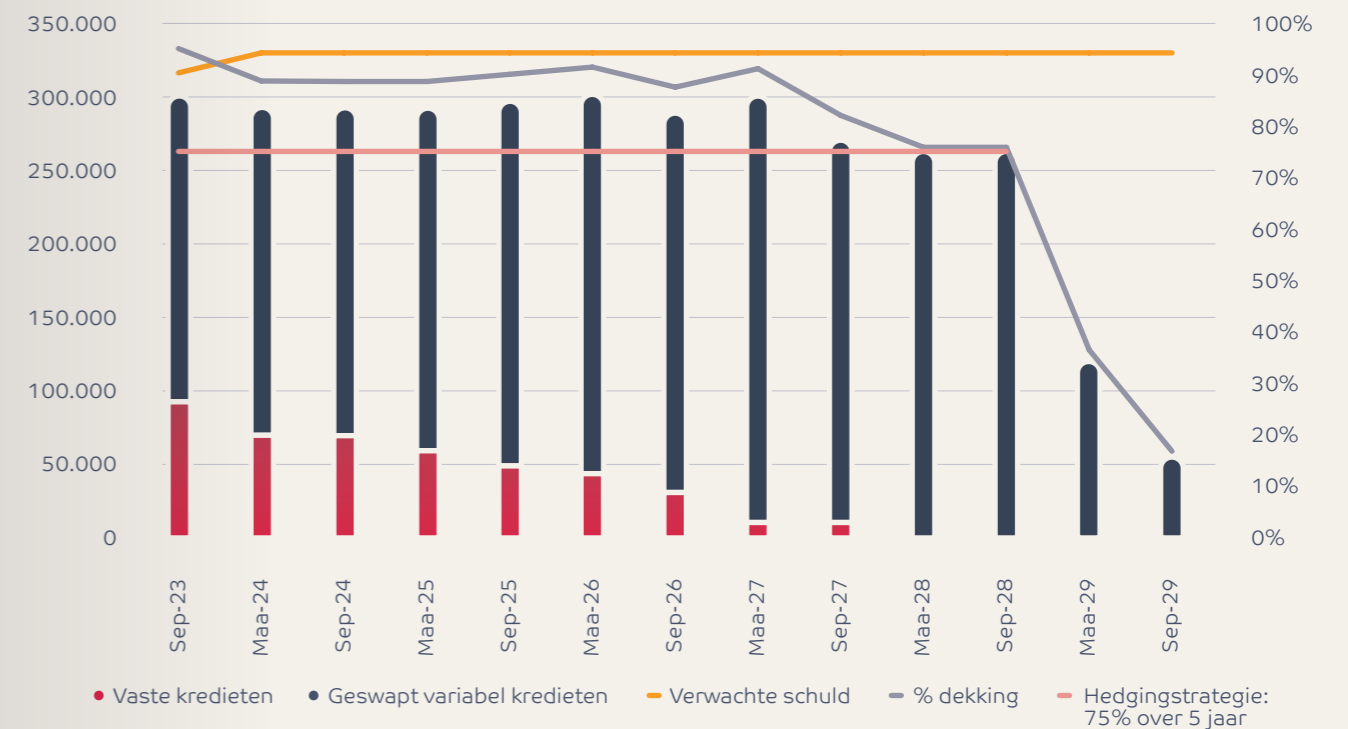
Om deze strategische doelstelling voor de middellange termijn te bereiken en tegelijkertijd haar afdekkingsratio op korte termijn te versterken, heeft Ascencio een aantal transacties uitgevoerd:

- de verwerving van 4 renteswaps (IRS) met een totaal nominaal bedrag van 40 miljoen EUR, waarvan de helft de afdekkingsperiode dekt van 30/06/2023 tot 31/12/2029 en de andere helft de periode van 31/12/2026 tot 31/12/2028;
- de liquidatie van 4 IRS'en in haar bestaande portefeuille, met een totaal notioneel bedrag van 45 miljoen EUR en voor afdekkingsperioden tussen maart 2025

en juni 2030, en de herinvestering van het liquidatiesaldo in de verwerving van 3 nieuwe IRS'en actieven over dezelfde perioden en met variabele notionele bedragen.

Als gevolg van deze transacties had de Vennootschap op 30/09/2023 een afdekkingsratio van 95,0% en heeft de Vennootschap haar bovenstaande afdekkingsdoelstelling tot december 2028 bereikt.

### AFDEKKINGS STRUCTUUR



Rekening houdend met deze transacties ter herfinanciering en versterking van de portefeuille van afdekkingsinstrumenten, bedroegen de gemiddelde financieringskosten van de Vennootschap 2,02% op 30/09/2023 (vergeleken met 1,80% op 30/09/2022), voor een gemiddelde schuld van 326,3 miljoen EUR.



**“Deze marginale stijging van de gemiddelde financieringskosten, ondanks de aanzienlijke stijging van de rentevoeten in het afgelopen jaar, illustreert de effectiviteit van het beleid ter herfinanciering en renteafdekking dat Ascencio heeft geïmplementeerd.”**  
— Cédric Biquet, Chief Financial Officer

## C • BESTUURSVERKLARING

- 40 • **Corporate governance**
- 42 • Beheerstructuur van de Vennootschap
- 43 • Aandeelhoudersstructuur
- 44 • De statutaire zaakvoerder en zijn bestuursorgaan: de raad van bestuur
- 51 • De comités
- 55 • Diversiteitsbeleid
- 57 • **Remuneratiebeleid**
- 65 • **Remuneratieverslag over het boekjaar 2022-2023**
- 69 • Belangenconflictenregeling
- 71 • Interne controle

### • CORPORATE GOVERNANCE

Ascencio past de Belgische code voor corporate governance 2020 ('Code 2020') rekening houdend met de specifieke voorschriften van de GVV-wetgeving. De Code 2020 kan geraadpleegd worden op de website [www.corporategovernancecomitee.be](http://www.corporategovernancecomitee.be).

De Code 2020 volgt het beginsel comply or explain (toepassen of verklaren), wat betekent 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 verder).

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 rechtsvorm, met de nauwe banden die ze van plan is te onderhouden met haar referentieaandeelhouders en met haar omvang, waarbij haar autonomie toch gevrijwaard blijft.

Het Corporate Governance Charter beschrijft de krachtlijnen inzake corporate governance van Ascencio NV en haar enige statutaire bestuurder, Ascencio Management NV. Het charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

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

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

### Ascencio Management NV

## Ascencio NV (België – GVV-statuut)

### Ascencio NV bijkantoor (Frankrijk – SIIC-statuut)

### Ascencio Iberia SAU (Spanje – SOCIMI-statuut)

- 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

Dochterondernemingen van de Franse vestiging

## • BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Ascencio NV is opgericht als een naamloze vennootschap, met als enige statutaire bestuurder de naamloze vennootschap Ascencio Management. Ascencio heeft gekozen voor een monistische of *one-tier* beheerstructuur, zoals voorzien in artikel 7:85 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

### De Corporate Governance-structuur van Ascencio bestaat uit:

<p><b>RAAD VAN BESTUUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zet de strategische krijtlijnen van de Vennootschap uit</li> <li>• Houdt actief toezicht op de kwaliteit van het beheer en de overeenstemming met de strategie</li> <li>• Onderzoekt de kwaliteit van de verstrekte informatie aan beleggers en het publiek</li> <li>• Bepaalt het bestuur van de onderneming</li> <li>• Zet de ESG-krijtlijnen uit en ziet toe op de uitvoering ervan</li> </ul>	<p><b>EFFECTIEVE LEDEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder toezicht van de raad van bestuur, zorgend voor de naleving van de managementstructuur, interne controle, interne audit, naleving van regelgeving en risicobeheer</li> </ul>	<p><b>COMPLIANCE OFFICER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziet toe op de naleving van de gedragscode: belangenconflicten, respect voor de waarden van het bedrijf, misbruiken en marktmanipulatie</li> <li>• Ziet toe op de naleving van alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen</li> </ul>
<p><b>AUDITCOMITEE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Helpt de raad van bestuur bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het opstellen van de financiële, niet-financiële en duurzaamheidsgegevens</li> <li>• de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer</li> <li>• de interne audit en de doeltreffendheid daarvan</li> <li>• de wettelijke controle van de jaarrekening en geconsolideerde jaarrekening</li> <li>• ecologische, sociale en governance-aspecten (ESG)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Helpt de raad van bestuur: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij alle kwesties in verband met de samenstelling van de raad van bestuur en de comités</li> <li>• in de selectie, beoordeling en aanduiding van de leden van de raad van bestuur</li> <li>• bij het beloningsbeleid voor de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>UITVOEREND COMITÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staat in voor het dagelijks beheer van de onderneming, onder leiding van de CEO</li> <li>• Stelt de strategie van de vennootschap voor aan de raad van bestuur, inclusief wat ESG betreft</li> <li>• Voert de gekozen strategie door de raad van bestuur uit</li> </ul>
<p><b>INTERNE AUDITOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voert alle controlewerkzaamheden uit volgens de instructies van het auditcomité</li> <li>• Evalueert de betrouwbaarheid, consistentie en integriteit van gegevens en operationele procedures</li> <li>• Licht de huidige systemen door om ervoor te zorgen dat de organisatie de regels, plannen, procedures, wetten en reglementen naleeft die een substantiële invloed kunnen hebben op haar activiteiten</li> </ul>	<p><b>DE INVESTERINGCOMITÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeft, na analyse en uitwisseling van standpunten, een adviserend advies aan de raad van bestuur met betrekking tot investerings- en desinvesteringdossiers</li> </ul>	

### DEZE NIEUWE ESG-FUNCTIE BINNEN HET DIRECTIECOMITÉ

- Hanteert een holistische benadering van de ecologische, sociale en bestuursaspecten door deze aspecten in te bedden in de activiteiten van de verschillende afdelingen
- Bevordert een dialoog met alle betrokken partijen om te bepalen waar de inspanningen opgeschroefd moeten worden en om samenwerkingen op lange termijn te ontwikkelen die de positieve impact van de toegepaste maatregelen verhogen
- Beoordeelt en beheert de risico's en kansen die voortvloeien uit de klimaatverandering en stelt concrete en economisch haalbare maatregelen voor teneinde de milieuprestaties te verbeteren van de vennootschap, haar vastgoedportefeuille en, in het verlengde daarvan, de lokalen die haar huurders betrekken
- Ziet erop toe dat de Vennootschap de wettelijke, nationale en internationale milieunormen naleeft
- Op het terrein, in samenwerking met de operationele teams, de uitvoering van de milieustrategie van de groep in alle bedrijfsdivisies

De aandeelhouders  
Carl, Eric en John Mestdagh  
100%

De aandeelhouders

Ascencio Management NV  
De enige bestuurder

De GVV Ascencio NV

## • AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Alle aandeelhouders van Ascencio NV worden gelijk behandeld en de Vennootschap respecteert hun rechten.

Aandeelhouders hebben toegang tot het gedeelte 'Voor de belegger' op de website 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.

Op 30/09/2023, het kapitaal bedraagt 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 voorrecht aandelen.

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en bepalingen van de wet van 2 mai 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 stemrechten verbonden aan de effecten die hij aanhoudt de wettelijke drempel van 5% overschrijden of onderschrijven. De Vennootschap heeft geen statutaire drempel vastgelegd die lager ligt dan de wettelijke drempel.

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 'Voor de belegger' op de website van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

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

AG Finance NV	5%	329.572
Carl, Eric en John Mestdagh en de vennootschappen die zij controleren	10%	684.578
Free float	85%	5.581.835
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>6.595.985</b>

## • DE ENIGE STATUTAIRE BESTUURDER EN ZIJN BESTUURSORGAAN: DE RAAD VAN BESTUUR

**Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio Management NV als enige statutaire bestuurder met name de bevoegdheid om:**

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

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

Ascencio Management NV wordt binnen Ascencio NV vertegenwoordigd door een permanente vertegenwoordiger, Vincent H. Querton. De vaste vertegenwoordiger is belast met de uitvoering van de door de raad van bestuur van de enige statutaire bestuurder genomen besluiten in naam en voor rekening van de Vennootschap.

## TAAKSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De bevoegdheden van de enige statutaire bestuurder van de Vennootschap worden uitgeoefend door de raad van bestuur van Ascencio Management NV of onder zijn verantwoordelijkheid.

**De raad van bestuur van de enige statutaire bestuurder heeft als opdracht alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van Ascencio NV 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;
- afsluiten van de jaarrekening en het opmaken van de halfjaarrekeningen van Ascencio NV; het opstellen van het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders; het goedkeuren van fusievoorstellen; uitspraak doen over het gebruik van het toegestane kapitaal en het bijeenroepen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders;
- toezicht uitoefenen op de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de mededelingen en verslaggeving aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persberichten;

- erop toezien dat de referentieaandeelhouders hun positie niet misbruiken en de regels van corporate governance naleven.

**In het kader van de hierboven vermelde taken heeft de raad van bestuur van de enige statutaire bestuurder zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende kwesties, waaronder met name:**

- de strategie van de Vennootschap op haar verschillende markten en potentiële markten;
- het financierings- en renteaafdekkingsbeleid van de Vennootschap;
- het verslag van de effectief leidinggevendende interne controle;
- de investerings- en desinvesteringdossiers;
- de oproeping tot een buitengewone algemene vergadering met het oog op een statutenwijziging die betrekking heeft op de rechtsvorm van de Vennootschap, de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap en de machtigingen met betrekking tot het toegestane kapitaal, de aankoop en verkoop van eigen aandelen;
- ESG-aangelegenheden.

## WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van de enige statutaire bestuurder 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 Management NV is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen.

Elke beslissing van de raad van bestuur met betrekking tot het beheer van Ascencio Management NV (en zolang deze laatste de enige statutaire bestuurder van de Vennootschap is) 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.

De raad van bestuur onderwerpt zichzelf en zijn comités regelmatig aan een evaluatie.

## ESG-OPDRACHT

De ESG-opdracht van de raad van bestuur bestaat in het uitstippelen, toezicht houden op en valideren van de strategieën en praktijken van de Vennootschap op het gebied van maatschappelijke verantwoordelijkheid. Dit omvat het uitwerken van een duidelijke visie op de relevante ESG-uitdagingen voor de Vennootschap en de integratie van deze visie in de algemene strategie.

De raad speelt een bepalende rol door erop toe te zien dat de onderneming de risico's en opportuniteiten verbonden aan deze uitdagingen evalueert en actief beheert, en daarbij garant te staan voor de transparantie en doeltreffende communicatie naar de betrokken partijen toe.

Het is tevens zijn verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat ESG-aspecten in aanmerking worden genomen in de operationele en strategische beslissingen. Dit houdt een nauwe samenwerking in met het uitvoerend comité om duidelijke doelstellingen vast te leggen, de vooruitgang ervan te meten en te maken dat de onderneming alle relevante regels naleeft. Daarnaast kan de raad ook een rol spelen in het versterken van de bedrijfscultuur door erop toe te zien dat de ESG-waarden op alle niveaus van de organisatie in acht worden genomen.

## SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

- de Raad bestaat overwegend uit niet-uitvoerende bestuurders;
- de Raad bestaat uit minstens drie onafhankelijke bestuurders de criteria van artikel 7:87 § 1 van het Wetboek van Venootschappen en Verenigingen en van artikel 3.5 van de Code 2020;
- de Raad bestaat overwegend uit bestuurders die geen band hebben met de aandeelhouders.

Zolang de groep AG Finance NV ("AGF"), een onderdeel van de Ageas-groep, waarvan ook AG Real Estate ("AGRE") deel uitmaakt, aandelen van Ascencio NV in haar bezit heeft die minstens 8% vertegenwoordigen van alle aandelen die deze laatste heeft uitgegeven, zetelen er twee bestuurders op voordracht van AGRE in de raad van bestuur. Dit aantal wordt teruggebracht tot één wanneer de aandelen van AGF minder dan 8%, maar minstens 5% van het totaal aantal uitgegeven aandelen vertegenwoordigen. Op heden verklaart de groep AG Finance NV 5% van de Ascencio aandelen in bezit te hebben, waardoor het één zetel in de Raad krijgt.

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

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 hoogstens vier jaar en zijn herbenoembaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen, zonder schadevergoeding.

NAAM	HOEDANIGHEID	ONAFHANKELIJK	AANVANG MANDAAT	EINDE MANDAAT
Carl Mestdagh <sup>1</sup>	Voorzitter van de raad van bestuur van de enige statutaire bestuurder, niet-uitvoerend bestuurder		Mei 2008 <sup>1</sup>	Juni 2025
Serge Fautré	Ondervoorzitter		Juni 2012	Juni 2025
Vincent H. Querton	Afgevaardigd bestuurder - Uitvoerend		Oktober 2017	Juni 2025
Laurence Deklerck	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Januari 2015	Juni 2025
Patrick Tacq	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juni 2017	Juni 2025
Stéphanie Boniface	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Maart 2018	Juni 2024
Alexandra Leunen	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Maart 2018	Juni 2024
Olivier Beguin	Niet-uitvoerend bestuurder		Maart 2018	Juni 2026
Jean-Louis Watrice	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juni 2021	Juni 2025
Gérard Lavinay	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Juni 2022	Juni 2024

<sup>1</sup> Als natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.

## EVOLUTIE VAN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN HET BOEKJAAR 2022/2023

Het mandaat van Alexandra Leunen is afgelopen op de gewone algemene vergadering van 09/06/2023.

De algemene vergadering heeft na beraadslaging vastgesteld dat Alexandra Leunen aan elk van de onafhankelijkheidscriteria voldoet, zoals bepaald in artikel 7:87 van het Wetboek van Venootschappen en Verenigingen en in artikel 3.5 van de Code 2020 en heeft daarom met eenparigheid van stemmen beslist om haar mandaat als onafhankelijk bestuurder te verlengen voor een termijn van een jaar, tot de gewone algemene vergadering die wordt bijeengeroepen om de per 31/12/2023 afgesloten jaarrekening goed te keuren.

### DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

- dat hem opdrachten toegewezen worden in verband met de strategie en de ontwikkeling van de GVV;
- dat hij op ad-hocbasis nauw samenwerkt met de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevendenden door hen bijstand en advies te verlenen, met inachtneming van hun uitvoeringsbevoegdheden;
- dat hij de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevendenden te allen tijde kan vragen verslag uit te brengen over het geheel of een deel van de activiteiten van de onderneming;
- dat hij de vergaderingen van de raad van bestuur organiseert; hij legt zo nodig in onderling overleg met de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevendenden het tijdschema en de agenda vast voor de bijeenkomsten van de raad van bestuur;
- dat hij als taak heeft de vergaderingen van de raad van bestuur voor te bereiden, voor te zitten en te leiden en erop toeziet 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**  
**Voorzitter van de raad van bestuur, Voorzitter van het benoemings en remuneratiecomité, Niet-uitvoerend**  
> Equilis Europe SA  
Avenue Jean-Mermoz 1/4  
6041 Gosselies

Carl Mestdagh<sup>2</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>2</sup> Als natuurlijk persoon of via de SPRL CAI.



**SERGE FAUTRÉ**  
**Vicevoorzitter, Niet uitvoerend**  
> AG Real Estate SA  
Avenue des Arts 58  
1000 Brussels

Serge Fautré maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO. Voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002 - april 2012). Voordien bekleedde hij functies bij 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). Tevens behaalde hij in 2009 een diploma van het *Dartmouth Executive Program (Strategic Leadership)*. Hij is erevoorzitter van de European Public Real Estate Association (EPRA) en van de *Union Professionnelle du Secteur Immobilier* (UPSI) en bestuurder van de Société de la Tour Eiffel. Hij is tevens voorzitter van de Advisory Board van de EMI (Executive Master en Immobilier) aan de Université St Louis in Brussel.

- 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 NV  
Avenue Jean-Mermoz 1/4  
6041 Gosselies

Vincent H. Querton is licentiaat Rechten en heeft een MBA van het INSEAD-CEDEP. Vincent H. Querton beschikt over een bewezen ervaring in de bank- en vastgoedssector in België en in het buitenland. Hij was met name Senior Vice President van Fortis Real Estate van 1996 tot 2002 en was daarna actief binnen de vennootschap Jones Lang LaSalle van 2003 tot 2017 als International Director en CEO Benelux. Vincent H. Querton is voorzitter van de raad van bestuur van Befimmo NV.

- Aanvang van het mandaat: oktober 2017
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 1.995



**LAURENCE DEKLERCK**  
**Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder**  
> Avenue des Chênes 19/A  
1180 Ukkel

Laurence Deklerck behaalde in 1980 haar licentiaatsdiploma Rechten (ULB) en werkt sinds 1981 als advocate gespecialiseerd in fiscale zaken aan de Balie van Brussel. Laurence Deklerck is bovendien lid van de Fiscale Commissie van de Franstalige Orde van Advocaten bij de Balie van Brussel en docent in de *Executive Master de l'Immobilier* (Saint-Louis/UCL Louvain).

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



**PATRICK TACQ**  
**Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder**  
> Zwanenlaan 28  
2610 Wilrijk

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

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



**STÉPHANIE BONIFACE**  
**Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder**  
> Avenue de Brigode 183  
F-59650 Villeneuve D'Ascq

Stéphanie Boniface is deskundig op het gebied van de Franse retailvastgoedmarkt. Na het behalen van een masterdiploma in het beheer en bestuur van ondernemingen aan de faculteit Rechten van Rijssel 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**  
**Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder**  
> Rue Van Hammée 41  
1030 Brussels

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 marketinggegradeerde 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 2024
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



**OLIVIER BEGUIN**  
Niet-uitvoerend  
bestuurder

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

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

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2026
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 327



**JEAN-LOUIS WATRICE**  
Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder,  
Voorzitter van het auditcomité

> 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* (intussen Francisco Ferrer). Hij is tevens 'Chartered Surveyor' (MRICS). Hij heeft zijn hele carrière doorgebracht in de bank- en verzekeringssector, met name bij Citibank Belgium (Banque Sud Belge, inmiddels BeObank), 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: 5.025



**GÉRARD LAVINAY**  
Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

> Ch. de Saint Zacharie 236  
13790 Peynier

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 tezelfdertijd 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 enige statutaire bestuurder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vijf 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.

## ESG-OPDRACHT

De opdracht van het auditcomité op gebied van ESG (Environment, Social, Governance) en financiële verslaggeving bestaat er hoofdzakelijk in om erop toe te zien dat de Vennootschap de risico's en kansen in verband met ESG-kwesties correct inschat, beoordeelt, beheert en hierover op gepaste wijze communiceert. Deze opdracht houdt in dat er nagegaan wordt of de vermelde ESG-gegevens in de financiële en niet-financiële verslagen correct, volledig, relevant en betrouwbaar zijn.

Bovendien moet het comité erover waken dat de Vennootschap over degelijke interne procedures beschikt voor het verzamelen, verifiëren en verspreiden van ESG-gegevens, en dat deze processen op consistente wijze worden geïntegreerd in het globale internecontrole- en bestuurskader van de onderneming.

Het auditcomité speelt daarnaast een cruciale rol in het toezicht op de naleving door de Vennootschap van de relevante normen, regelgeving en richtlijnen op het gebied van ESG en financiële verslaggeving.

Het auditcomité brengt regelmatig verslag uit 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 opstelt.

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:**

- driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstrekking;
- financierings- en renteafdeckingsbeleid;
- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren;
- doorlichting van het huishoudelijk reglement;
- budget en vooruitzichten;
- verslag van de onafhankelijke interne auditor;
- beleid van interne controle en het verslag van de effectieve leidinggevendenden over de interne controle;
- samenvatting van de geschillen en bijhorende voorzettingen;
- verslaggeving over de risico's;
- *compliance-programma*.

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

## **HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ**

Het Benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders: Carl Mestdagh, Laurence Deklerck en Patrick Tacq. De meerderheid van de leden van het benoemings- en remuneratiecomité zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikel 3.5 van de Code 2020. Hun mandaat vervalt tegelijkertijd 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 twee keer bijeengekomen.

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

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 leden van het uitvoerend comité 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 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 bezoldiging:**

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid voor de bestuurders, de CEO, de effectieve leidinggevendenden en, desgevallend, van het management;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders, de CEO, de effectieve leidinggevendenden en, desgevallend, de leden van het management, met daarbij voor deze laatste categorie, de bepaling van het variabele gedeelte van hun vergoeding en de langetermijnincentives - al dan niet gebonden aan aandelen - verleend onder de vorm van opties of andere financiële instrumenten en de vetrekvergoedingen;
- 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 CEO, de effectieve leiders en, desgevallend, van het management;
- het remuneratieverslag opstellen overeenkomstig artikel 3:6, § 3, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen om dit bij te voegen in de verklaring inzake corporate governance in het jaarverslag;
- het remuneratieverslag toelichten op de jaarlijkse gewone algemene aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de nadere regels en voorwaarden met betrekking tot de contracten van de bestuurders, de CEO, de effectieve leidinggevendenden 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 huishoudelijk reglementen herzien en de nodige aanpassingen, indien nodig, voorstellen aan de raad van bestuur.

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

- de prestatiedoelstellingen en toekenningscriteria beoordeeld voor de variabele bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- het remuneratieverslag opgesteld.

Na een grondige doorlichting en overweging van verschillende relevante criteria, heeft het Comité een gemotiveerd en beargumenteerd advies gegeven over de hernieuwing van het mandaat van een bestuurder waarvan het mandaat tijdens het boekjaar is afgelopen, en benadrukte daarin de bijdrage aan de strategie en het bestuur van de onderneming.

Het huishoudelijk reglement 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 en Olivier Beguin) en de leden van het uitvoerend comité.

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 comité is het afgelopen boekjaar zeven keer bijeengekomen.

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

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

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

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

#### Het investeringscomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- de rangschikking van de portefeuille geanalyseerd;
- de overzichtstabel met aan Ascencio voorgestelde investeringsdossiers geanalyseerd;
- bepaalde investeringsdossiers grondig geanalyseerd.

Het huishoudelijk reglement van het investeringscomité is beschikbaar op de website van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

## HET UITVOEREND COMITÉ

Binnen de strategie en het beleid dat werd vastgelegd door de raad van bestuur, heeft het uitvoerend comité 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 uitvoerend comité werken nauw en collegiaal samen. Hun beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. De leden van het uitvoerend comité vergaderen zo vaak als nodig. Zij bereiden de dossiers voor die aan de raad van bestuur van de enige statutaire bestuurder moeten voorgelegd worden en brengen hem verslag uit over hun werkzaamheden.

Naast de Chief Executive Officer Vincent H. Querton bestaat het uitvoerend comité 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 Vastgoed aan de Solvay Business School afgerond.

#### • PHILIPPE SCHEIRLINCKX<sup>3</sup> Directeur Asset Management & Acquisitions

Philippe Scheirlinckx is zijn carrière bij Ascencio begonnen in 2017.

Na verschillende jaren commerciële functies te hebben bekleed 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*, *Médiacité*) en ten slotte als commercieel directeur van een winkelcentrumbeheermaatschappij (Devimo Consult).

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

<sup>3</sup> Voor de SRL Philippe Scheirlinckx.

#### • BERNARD SERGEANT Director Operations & ESG

Bernard Sergeant is in 2022 bij Ascencio in dienst getreden.

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 hij 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, maakte Stéphanie Vanden Broecke in 2003 de overstap naar de Groep Lhoist, als verantwoordelijke voor de *corporate housekeeping*. In deze functie deed zij een ruime ervaring op met vennootschapsrecht en corporate governance.

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).



"Ascencio is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot evenwichtige interacties, een verrijkte visie en reflectie, innovatie en een optimale werkomgeving."

— Stéphanie Vanden Broecke, Secretary General & General Counsel

## DE EFFECTIEF LEIDINGGEVENDEN

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

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

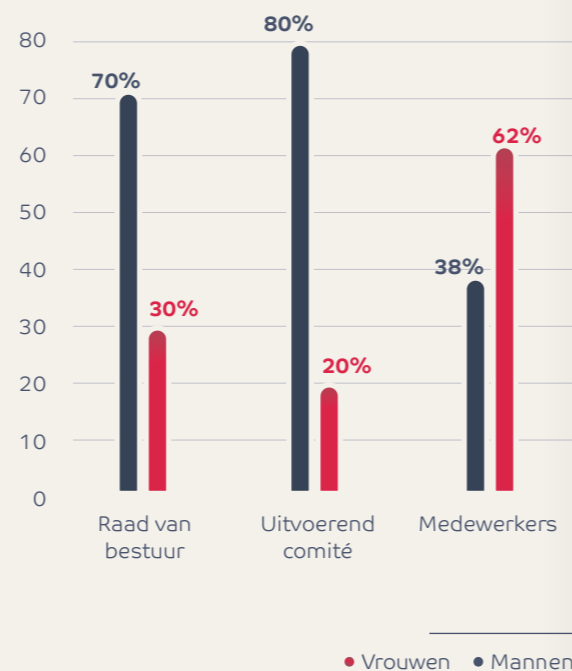
Dit vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling van de raad van bestuur qua vaardigheden, kennis en ervaring. De samenstelling van een raad van bestuur bestaande uit drie vrouwen en drie mannen voldoet in voldoende mate aan de wettelijke bepalingen inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 van het Wetboek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

De leden van het uitvoerend comité 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 corporate governance 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 staat garant voor gelijkheid van mannen en vrouwen. Het is uitsluitend gebaseerd op interne consistentie en externe benchmarks.

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

- respect voor het genderevenwicht in het team (38%-62%);
- naleving van genderquota in de raad van bestuur;
- samenstelling van beheerorganen op basis van de complementariteit van competenties, ervaring, leeftijd en kennis, 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 Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020') en de bepalingen van de SRD II-richtlijn, omgezet in Belgisch recht door de wet van 28/04/2020.

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 beginselen van het remuneratiebeleid en het niveau van de bezoldiging van de enige statutaire bestuurder, zijn raad van bestuur en de leden van het uitvoerend comité.

### REMUNERATIEBELEID

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

Het remuneratiebeleid van Ascencio NV, haar enige statutaire bestuurder, haar bijkantoor en haar dochterondernemingen (hierna "Ascencio") is opgesteld in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de Wet van 12/05/2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen ("GVV-wet") en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2020").

Het beoogt de verschillende betrokkenen bij het bestuur van Ascencio zodanig te belonen dat zij worden aangetrokken, in dienst blijven en gemotiveerd zijn, 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 georga-

niseerd. Zij raadpleegt deze specialisten ook af en toe, los van enige benchmarkingoperatie.

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het Corporate Governance Charter van Ascencio NV dat werd gepubliceerd op de website van de Vennootschap ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

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 ENIGE STATUTAIRE BESTUURDER, ASCENCIO MANAGEMENT NV

#### BESLUITVORMINGSPROCES

In de statuten van Ascencio NV staat beschreven hoe de enige statutaire bestuurder wordt vergoed. Dit kan bijgevolg uitsluitend gewijzigd worden door een beslissing om de statuten te wijzigen door de algemene aandeelhoudersvergadering van Ascencio NV.

#### SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

De enige statutaire bestuurder ontvangt een deel van de 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 voor de enige statutaire bestuurder 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 berekening van het aandeel van de enige statutaire bestuurder wordt ter controle voorgelegd aan de commissaris.

De belangen van Ascencio Management NV, waarvan de vergoeding gekoppeld is aan het resultaat van de GVV, stroken dus met die van alle aandeelhouders.

## REMUNERATIEBELEID VOOR NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS VAN ASCENCIO MANAGEMENT NV

### BESLUITVORMINGSPROCES

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

Deze vergoeding valt ten laste van Ascencio NV. Deze wettelijk bepaalde bevoegdheidsverdeling garandeert dat er geen (potentiële) belangenconflicten ontstaan.

### SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

#### Zijn vergoeding bestaat uit:

- een vast jaarlijks bedrag;
- zitpenningen.

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 penning 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 vergoedingen zoals bonussen en lange termijnincentives, 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 Management NV benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar. Er zijn geen specifieke wettelijke opzegtermijnen of schadeloosstellingen voorzien 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 Management NV, de enige uitvoerende bestuurder, oefent de functie van Chief Executive Officer uit. Hij is tevens de permanente vertegenwoordiger van de enige statutaire bestuurder en de effectief leidinggevende van Ascencio NV in de zin van artikel 14 § 3 van de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Hij oefent zijn functie uit als zelfstandige, als natuurlijke persoon.

Het mandaat van de CEO als uitvoerend bestuurder van Ascencio Management NV is onbezoldigd.

### BESLUITVORMINGSPROCES

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

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

### SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

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

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

De **variabele vergoeding** (alleen in contanten) beloont een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaten, 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 bestaat de variabele bezoldiging uit twee delen:

#### VARIABELE BEZOLDIGING OP KORTE TERMIJN VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

##### Doelstelling variabele bezoldiging op korte termijn

Het streefbedrag van de variabele bezoldiging op korte termijn van de Chief Executive Officer (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<sup>ste</sup> 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 werden als volgt vastgesteld, verdeeld in twee delen:

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

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>Vastgoed criterium</b> Vastgoedprestaties van de portefeuille	Dit criterium omvat de volgende financiële en kwantitatieve criteria: EPRA 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 personeelsbeleid</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° 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 het benoemings- en remuneratiecomité. Deze worden elk jaar in detail beschreven in het remuneratieverslag.

#### VARIABELE BEZOLDIGING OP MIDDELLANGE TERMIJN

*Doelstelling voor de variabele bezoldiging op middellange termijn*

Het streefbedrag van de jaarlijkse 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 de CEO. De doelstellingen hebben betrekking op een referentieperiode van één jaar (1<sup>ste</sup> 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 uitvoerend comité.

Criteria	Evaluatiemethode
<b>Uitvoering van de ESG-strategie</b>	Kwalitatieve, financiële en kwantitatieve criteria, te toetsen aan de markt en kwaliteit
<b>Digitalisering van het bedrijf</b>	Kwalitatieve en kwantitatieve criteria
<b>Personeelsbeheer - Ontwikkeling op lange termijn, inclusief opvolgingsplannen</b>	Kwalitatieve en kwantitatieve criteria

**Diverse kosten en voordelen van alle aard:** Ascencio neemt de beroepsmatige kosten van de Chief Executive Officer bij de uitoefening van zijn taken voor haar rekening, op basis van bewijsstukken en, desgevallend, afhankelijk van het bedrag, mits voorafgaande toestemming van de Voorzitter van de raad van bestuur. Deze kosten mogen een budget dat jaarlijks door de raad van bestuur van Ascencio Management NV wordt vastgesteld niet overschrijden.

Behalve een laptop en een beveiligde internetverbinding beschikt de Chief Executive Officer 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 het bijkantoor van Ascencio NV. 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 NV resulteren in de beëindiging van de mandaten van de Chief Executive Officer met de dochterondernemingen van Ascencio NV en haar bijkantoor.

#### VERTREKVERGOEDING

Wanneer op initiatief van Ascencio NV de overeenkomst tussen de Chief Executive Officer en Ascencio NV vóór de vervaldag verbroken wordt en afgezien van de contractueel bepaalde gevallen van ernstige tekortkomingen of nalatigheden waarin er geen vergoeding verschuldigd is, heeft de Chief Executive Officer volgens deze overeenkomst recht op een beëindigingsvergoeding gelijk aan 12 maanden vergoeding, overeenstemmend met de gemiddelde vaste en variabele vergoeding die hij ontving voor de uitvoering van zijn overeenkomst met Ascencio NV gedurende de laatste twaalf maanden voor de verbreking van de overeenkomst.

#### BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET CONTRACT

De rechten en plichten verbonden aan de positie van de CEO zijn formeel neergelegd 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 UITVOEREND COMITÉ

##### BESLUITVORMINGSPROCES

De raad van bestuur beslist over de aanwerving, de bevordering en de vaste en variabele vergoeding van elk van de overige leden van het uitvoerend comité op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, die hierover van tevoren met de Chief Executive Officer heeft overlegd.

##### SAMENSTELLING VAN DE BEZOLDIGING

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

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

De **variabele vergoeding** (alleen in contanten) belooft een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaten, professionaliteit en motivatie.

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

#### VARIABELE BEZOLDIGING OP KORTE TERMIJN

*Doelstelling voor de variabele bezoldiging op korte termijn*

Het streefbedrag van de variabele bezoldiging op korte termijn van de andere leden van het uitvoerend comité (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 de overige leden van het uitvoerend comité. 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 uitvoerend comité en hun weging voor de variabele bezoldiging op korte termijn werden als volgt vastgesteld, verdeeld in twee delen:

- **1° luik, goed voor 25%** van de doelstelling van de variabele bezoldiging op korte termijn: criteria in verband met de prestaties van de Vennootschap (deze doelstellingen gelden voor alle leden van het uitvoerend comité). Ze zijn identiek dezelfde als die voor de CEO die hierboven vermeld staan.

- **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 van aard. De financiële doelstellingen omvatten doorgaans EPRA bezettingsgraad, 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 in detail 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 de overige leden van het uitvoerend comité. 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 uitvoerend comité 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 uitvoerend comité 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. De werkgever draagt ook bij aan een hospitalisatieverzekering en een groepsverzekering.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE CONTRACTEN MET DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De overige leden van het uitvoerend comité oefenen hun functie uit in het kader van een management- of arbeidsovereenkomst. Deze contracten worden voor onbepaalde duur gesloten.

De arbeidsovereenkomsten van onbepaalde duur met de andere leden van het uitvoerend comité 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 schadevergoeding in geval van beëindiging wegens ernstige tekortkomingen.

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

### 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 Chief Executive Officer), en op basis van een gemotiveerd voorstel van de Chief Executive Officer in overleg met de Voorzitter van de raad van bestuur (voor de prestaties van de andere leden van het uitvoerend comité).

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

## BOVENGRENS VAN DE VARIABELE BEZOLDIGING

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 uitvoerend comité.

## BETALING VAN DE 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 bezoldiging. 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 uitvoerend comité en heeft verzocht om een uitdrukkelijk akkoord in die zin op haar algemene vergadering van 31/01/2022.

Ascencio kiest voor een systeem waarin:

- (i) de variabele bezoldiging op korte termijn wordt betaald in de maand december na de vaststelling van de verwezenlijking 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 uitvoerend comité 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 uitvoerend comité 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 Chief Executive Officer geformuleerde voorstellen met betrekking tot het globale (en niet-individuele) budget van de vaste en variabele vergoedingen van de medewerkers van Ascencio.

De raad van bestuur heeft aan de Chief Executive Officer en aan de leden van het uitvoerend comité het onderzoek en de beslissingsbevoegdheid gedelegeerd inzake de individuele vaste en variabele vergoeding van de medewerkers van Ascencio en de buitenwettelijke voordelen (zoals maaltijdcheques, wagen, gsm, enz.) in functie van de verantwoordelijkheden en de ervaring van ieder van hen.

De variabele vergoeding van de medewerkers bestaat uit een gedeelte dat is verbonden met hun individuele doelstellingen en een gedeelte aan hun gezamenlijke prestatiedoelstellingen (Bonusplan CAO 90). De EPRA Earnings en de EPRA bezettingsgraad bepalen derhalve in welke mate de gezamenlijke variabele vergoeding 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, zijn rol te vervullen in het streven naar duurzame waardecreatie door het uitstippelen van Ascencio's strategie, het verstrekken van effectief, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en het voortdurend opvolgen van de prestaties van de Vennootschap.

Ascencio's remuneratiebeleid voor de CEO, leden van het uitvoerend comité en andere medewerkers van Ascencio 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 vergoeding ontvangen in 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 vergoedingen en met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders is Ascencio van oordeel dat de (gedeeltelijke) toekenning van een vergoeding in aandelen niets bijdraagt aan het behalen van de doelstellingen van de Code 2020 om deze bestuurders een langetermijnvisie te laten onderschrijven. Het algemene beleid van Ascencio en de manier waarop de Vennootschap werkt, voldoet al aan de doelstelling van aanbeveling 7.6 van de Code 2020, die gericht is op het bevorderen van waardecreatie op lange termijn en van een evenwicht tussen de wettige belangen en verwachtingen van de aandeelhouders en alle belanghebbenden. Deze principes zijn met name opgenomen in het Corporate Governance Charter en in het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur, die door elke bestuurder worden onderschreven.

### MINIMUM AANTAL AANDELEN DAT DE LEIDINGGEVENDEN MOETEN AANHOUDEN

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

**EXPLAIN** - Ascencio wijkt af van dit principe en bepaalt geen minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen door haar Chief Executive Officer, noch voor de overige leden van het uitvoerend comité. Als GVV/REIT streeft Ascencio ernaar haar dividend stabiel te houden met het oog op een langetermijnaandeelhouderschap. Ascencio biedt een degelijk, rendabel en liquide alter-

natief 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 uitvoerend comité van Ascencio moet worden omgezet. Ascencio oordeelt dat haar eenvoudig en transparant remuneratiebeleid tegenover de leden van het uitvoerend comité 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 vergoedingen terug te vorderen, of de betaling van de variabele vergoeding in te houden, en specificeert de omstandigheden waarin dit aangewezen zou zijn, voor zover wettelijk afdwingbaar.

**COMPLY** - De leden van het uitvoerend comité schikken zich naar het beleid van de Vennootschap voor 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 zware 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 het voortbestaan van de Vennootschap in haar geheel te dienen of om haar levensvatbaarheid te verzekeren, kan de raad van bestuur, op gemotiveerd advies van het benoemings- en remuneratiecomité, bepaalde afwijkingen van het huidige remuneratiebeleid toestaan met betrekking tot de volgende elementen van de bezoldiging van de Chief Executive Officer en het uitvoerend comité:

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

## • REMUNERATIEVERSLAG VOOR HET BOEKJAAR 2022-2023

Het remuneratieverslag geeft een overzicht van de bezoldigingen, met inbegrip van alle toegekende of

verschuldigde voordelen in het boekjaar 2022-2023 aan de enige statutaire bestuurder, aan de bestuurders, de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité.

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

### VERGOEDING VAN DE ENIGE STATUTAIRE BESTUURDER: ASCENCIO MANAGEMENT NV

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de bezoldiging van de enige statutaire bestuurder 1.095.000 EUR.

### VERGOEDING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

**De bezoldiging van de bestuurders bestaat uit:**

- een vast jaarlijks bedrag
- zitpenningen

De basisvergoeding van de Voorzitter van de raad van bestuur van de enige statutaire bestuurder 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 enige statutaire bestuurder, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité of het investeringscomité of bij punctuele opdrachten zoals het bezoek aan een vestiging.

Met de bestuurders werd geen enkele overeenkomst gesloten. De vergoeding van de bestuurders heeft geen rechtstreekse of onrechtstreekse band met de door de Vennootschap uitgevoerde verrichtingen. Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen zoals bonussen en langetermijnincentives, noch voordelen in natura of pensioenvoorzieningen.

De bezoldiging van de bestuurders wordt betaald in de loop van juni 2024 na de gewone algemene vergadering van de enige statutaire bestuurder en is als volgt samengesteld:

		Vaste jaarlijkse vergoeding (in EUR)	Presentiegeld (in EUR)										Totaal (in EUR)	
			Raad van Bestuur		Auditcomité		Investeringscomité		Benoemings- en remuneratiecomité		Comité van onafhankelijke bestuurders			Werk- groep
			Pre- sentie (6)	Geld (in EUR)	Pre- sentie (5)	Geld (in EUR)	Pre- sentie (7)	Geld (in EUR)	Pre- sentie (2)	Geld (in EUR)	Pre- sentie (2)	Geld (in EUR)		
<b>Mestdagh Carl</b>	Voorzitter van de raad van bestuur	15.000	6	9.000	-	-	-	-	2	3.000	-	-	-	<b>27.000</b>
<b>Fautré Serge</b>	Ondervoorzitter van de Raad van bestuur	6.000	5	7.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>13.500</b>
<b>Deklerck Laurence</b>	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	6	9.000	5	7.500	-	-	2	3.000	-	-	-	<b>25.500</b>
<b>Tacq Patrick</b>	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	6	9.000	-	-	6	9.000	2	3.000	2	3.000	-	<b>30.000</b>
<b>Beguín Olivier</b>	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	6	9.000	5	7.500	7	10.500	-	-	-	-	-	<b>33.000</b>
<b>Boniface Stéphanie</b>	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	5	7.500	-	-	6	9.000	-	-	2	3.000	-	<b>25.500</b>
<b>Leunen Alexandra</b>	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	5	7.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>13.500</b>
<b>Watrice Jean-Louis</b>	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	6	9.000	5	7.500	-	-	-	-	2	3.000	-	<b>25.500</b>
<b>Lavinay Gérard</b>	Niet-uitvoerende bestuurder	6.000	4	6.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>12.000</b>
<b>Totaal bestuurders (in EUR)</b>		<b>63.000</b>		<b>73.500</b>		<b>22.500</b>		<b>28.500</b>		<b>9.000</b>		<b>9.000</b>		<b>205.500</b>

## VERGOEDING VAN HET UITVOEREND COMITÉ

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

De afgevaardigd bestuurder van Ascencio Management NV, de enige uitvoerende bestuurder, oefent de functie van Chief Executive Officer uit. Hij is tevens de permanente vertegenwoordiger van de enige statutaire bestuurder en de effectief leidinggevende van Ascencio NV in de zin van artikel 14 § 3 van de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Het mandaat van de CEO als uitvoerend bestuurder van Ascencio Management NV is onbezoldigd.

Voor het afgelopen boekjaar werd de variabele bezoldiging van de CEO vastgesteld met inachtneming van gemeenschappelijke en individuele criteria voor het uitvoerend comité. De raad van bestuur heeft op 22/11/2023 na een grondige analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde individuele en gemeenschappelijke doelstellingen werden behaald.

### Boekjaar 2022/2023

Basisdoelstellingen gekoppeld aan de prestaties van de Vennootschap zoals beschreven in het in het remuneratiebeleid (80%)

Specifieke en bijzondere doelstellingen voor het boekjaar 2022/2023 (20%)

Impuls geven aan het ESG-beleid, analyse, beslissing en resultaten (laadpalen installeren, beleid voor zonnepanelen, enz.)

Uitvoering van het digitaliseringsproject van de Vennootschap (beslissing en sturing van de implementatie)

Aanwezigheid van Ascencio in Spanje bevestigen in alle activiteitssectoren

Integratie van de nieuwe directeur Operations & ESG

CEO - Middellangetermijndoelstellingen zoals uiteengezet in het remuneratiebeleid

Specifieke doelstellingen An&Mo

De portefeuille juridisch in overeenstemming brengen met de ESG-wetgeving

- Herwaardering van de rating van de Franse portefeuille

- Versterking van de relatie met banken in Frankrijk

Analyse en advies over de Franse juridische structuur van Ascencio

## OVERIGE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De overige leden van het uitvoerend comité oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst of van een dienstverleningsovereenkomst.

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

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

De variabele vergoeding van de overige leden van het uitvoerend comité voor het voorbije boekjaar werd beslist op basis van gemeenschappelijke criteria voor het uitvoerend comité. Ieder van hen kreeg bovendien bijkomende individuele objectieven opgelegd, die beantwoorden aan hun operationele verantwoordelijkheden. De raad van bestuur heeft op 22/11/2023 na een grondige analyse en advies van het benoemings- en remuneratiecomité beslist dat alle vooropgestelde individuele en gemeenschappelijke doelstellingen werden behaald.

(in EUR)	Vergoeding <sup>1</sup>	Variabele vergoeding <sup>2</sup>	Groepsverzekering	Voordelen in natura	Totale vergoeding
<b>CEO</b>					
Vincent H. Querton	220.000€	90.000€	N.v.t.	N.v.t.	310.000€
sprl AN&MO	115.000€	40.000€	N.v.t.	N.v.t.	155.000€
<b>Totaal CEO</b>	<b>335.000€</b>	<b>130.000€</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>465.000€</b>
<b>Overige leden van het directiecomité</b>	<b>791.771€</b>	<b>260.896€</b>	<b>17.879€</b>	<b>9.000€</b>	<b>1.079.546€</b>
<b>Totaal leden van het directiecomité</b>	<b>1.126.771€</b>	<b>390.896€</b>	<b>17.879€</b>	<b>9.000€</b>	<b>1.544.546€</b>
					<b>Verhouding variabele / totale vergoeding<sup>3</sup></b>
<b>CEO</b>					<b>27,96%</b>
<b>Overige leden van het directiecomité</b>					<b>24,17%</b>

<sup>1</sup> Bevat de brutovergoeding en de forfaitaire kosten.

<sup>2</sup> Inclusief bonus en CAO 90.

<sup>3</sup> Totale vergoeding in de zin van artikel 3:6 § 3<sup>1</sup> van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## JAARLIJKSE VARIATIE VAN DE GLOBALE BEZOLDIGING

De verhouding tussen de hoogste vergoeding van een lid van het uitvoerend comité en de laagste vergoeding van de medewerkers, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1/14.

Jaarlijkse variatie (in%)	2018/2019 t.o.v. 2017/2018	2019/2020 t.o.v. 2018/2019	2020/2021 t.o.v. 2019/2020	2021/2022 t.o.v. 2020/2021	2022/2023 t.o.v. 2021/2022
<b>Vergoeding van de Zaakvoerder</b>	3%	4%	1%	7%	5%
<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>	-19%	29%	5%	-4%	-18%
<b>Serge Fautré (Benoeming op 08/06/2012)</b>	0%	0%	22%	0%	-18%
<b>Laurence Deklerck (Benoeming op 25/01/2015)</b>	-22%	24%	19%	-16%	-19%
<b>Patrick Tacq (Benoeming op 09/06/2017)</b>	-30%	13%	50%	-30%	5%
<b>Olivier Beguin (Benoeming op 28/03/2018)</b>	N.v.t.	27%	29%	-11%	38%
<b>Stéphanie Boniface (Benoeming op 28/03/2018)</b>	N.v.t.	7%	25%	-5%	-11%
<b>Alexandra Leunen (Benoeming op 28/03/2018)</b>	N.v.t.	33%	0%	8%	-31%
<b>Jean-Louis Watrice (Benoeming op 11/06/2021)</b>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	292%	0%
<b>Gérard Lavinay (begin mandaat 28/06/2022)</b>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	300%
<b>Vergoeding van de CEO<sup>2</sup></b>	2%	6%	-5%	10%	1%
<b>Gemiddelde totale vergoeding van de overige leden van het uitvoeren comité</b>	4%	12%	1%	6%	6%
<b>Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten<sup>3</sup></b>	21%	30%	8,72%	8%	10%
<b>Prestaties van de Vennootschap</b>					
<b>Reële waarde van de vastgoedportefeuille</b>	1%	11%	3%	4%	0%
<b>EPRA Earnings per aandeel<sup>4</sup></b>	7%	3%	4%	11%	7%
<b>Brutodividend per aandeel</b>	3%	4%	1%	7%	5%

### • BELANGENCONFLICTEN-REGELING

#### BEGINSELEN

Inzake het voorkomen van belangenconflicten is Ascencio tegelijk onderworpen aan:

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

- een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de wet van 12/05/2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen die met name voorziet in de verplichting om de FSMA vooraf ter kennis te brengen van bepaalde verrichtingen door personen die bedoeld zijn in deze bepalingen, die aan gewone marktvoorwaarden moeten uitgevoerd worden en deze verrichtingen openbaar maken;
- en aan de regels die hiervoor voorzien zijn in het Corporate Governance Charter.

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

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

<sup>2</sup> Vincent Querton & Sprl ANGMO 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.

## TOEPASSELIJKE 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 verrichtingen 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 12/05/2014 en het bijbehorende Artikel 8 van het Koninklijk besluit van 13/07/2014 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 aanhoudt<sup>5</sup>, de overige aandeelhouders van een vennootschap uit de consolidatiekring<sup>6</sup> van de GVV, de bestuurders, zaakvoerders en leden van het uitvoerend comité van de GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar, alsook dat die verrichting zich binnen haar beleggingsbeleid situeert, tegen normale marktvoorwaarden. Indien deze verrichting een onroerend goed betreft, moet een onafhankelijke vastgoeddeskundige de reële waarde beoordelen die de prijs bepaalt waartegen dit actief kan worden verkocht of de maximumprijs waartegen het kan worden aangeschaft. De GVV moet dit openbaar maken op het moment dat de verrichting wordt afgesloten en van commentaar voorzien in het financieel jaarverslag.

### IV. Verplichte vermeldingen krachtens artikel 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 23 november 2022 heeft Vincent H. Querton, afgevaardigde bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent de beoor-

<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 gereglementeerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van haar dochtervennootschappen, overeenkomstig het artikel 2, 18° van de GVV-Wet van 12/05/2014.

deling en de vaststelling van de variabele bezoldiging van de CEO voor het boekjaar 2021/2022.

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 2021/2022 een variabele bezoldiging uit te keren ten belope van:

- 80.000 EUR aan Vincent H. Querton als Chief Executive Officer,
- 50.000 EUR aan de Sprl AN&MO voor opdrachten uitgevoerd voor rekening van het Franse bijkantoor van Ascencio.

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

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

## BEPALINGEN IN HET CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

### I. Beleid van Ascencio NV 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 NV een verrichting wil afsluiten met een bestuurder of een verbonden onderneming die niet onder artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen valt (met uitzondering van de corporate opportunities waarvoor enkel de regels van dit charter van toepassing zijn, onverminderd de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten) vindt Ascencio NV 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 NV, de betrokken bestuurder ingelicht wordt over de voorwaarden waartegen Ascencio NV 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 'Corporate governance' 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 Management N.V. worden benoemd op basis van hun competentie en hun ervaring op vlak van vastgoed; het is derhalve mogelijk dat zij mandaten of functies uitoefenen in andere vastgoedondernemingen of in vennootschappen die een deelneming hebben in andere vastgoedondernemingen.

Het kan dus voorvallen dat een operatie die wordt voorgesteld aan de raad van bestuur (zoals de verwerving van een onroerend goed bij opbod) 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 NV beslist een procedure toe te passen die grotendeels geïnspireerd is door de procedure in 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 NV 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 NV). 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 enige statutaire bestuurder 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 19/02/2019, 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 12/05/2014 ("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, effectief leidinggevende, werd aangesteld als *compliance officer*.

### INTEGRITEITSBELEID

Het integriteitsbeleid van Ascencio vormt een belangrijk onderdeel van haar corporate governance.

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.

### VOORKOMEN 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 enige statutaire bestuurder 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 website [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.

<sup>7</sup> Verordening (EU) Nr. 596/2014 van het Europees Parlement en van de Raad van 16/04/2014 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 27/06/2016 tot wijziging, met het oog op de omzetting van richtlijn 2013/50/EU en de tenuitvoerlegging van verordening 596/2014, van de wet van 02/08/2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, van de wet van 16/06/2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en van de wet van 02/05/2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

## PERSOON MET TOEGANG TOT VOORKENNIS

Het is elke persoon die beschikt over voorkennis niet toegestaan:

- 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 'need to know' basis.

## 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 '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 VERRICHTINGEN UITGEVOERD DOOR LEIDINGGEVENDE PERSONEN

Leidinggevend en personen die met hen een nauwe band hebben zijn verplicht om aan de compliance officer en aan de FSMA elke 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 website van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)).

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

## GESLOTEN EN VERBODSPERIODEN

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

- de periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarcijfers;
  - de periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van de kwartaalcijfers;
- waarbij bij elke periode de dag wordt gevoegd waarop de publicatie van de resultaten plaatsvindt.

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

<sup>9</sup> Met andere woorden, het geheel van transacties uitgevoerd nadat het bedrag van 5.000 EUR in een kalenderjaar werd bereikt.

## WHISTLEBLOWING POLICY

Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving heeft de onderneming een meldingsbeleid ingevoerd, ook wel 'whistleblower' of klokkenluidersbeleid genoemd, waarbij alle betrokken partijen, of het nu gaat om werknemers, interne consultants, leden van de raad van bestuur of andere personen in alle vertrouwelijkheid laakbaar of ongeoorloofd gedrag kunnen melden. Dit bedoeling van dit beleid is het melden van eventuele misbruiken te stimuleren en daarbij de transparantie en integriteit binnen de organisatie te garanderen en de klokkenluider tegen represailles te beschermen.

## 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 corporate governance 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 door de raad van bestuur van de bereidheid om risico's te nemen;
- 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. Bovendien wordt elk groot project onderworpen aan een analyse van de specifieke risico's die de kwaliteit van de informatie bij het besluitvormingsproces verbetert.

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.

Cédric Biquet, effectief leidinggevende, werd aangesteld tot interne verantwoordelijke voor de interne auditfunctie.

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

In het afgelopen boekjaar waren de werkzaamheden van de interne auditor gericht op het waarderingproces van gebouwen.

Het verslag van de interne auditor werd voorgelegd aan het auditcomité, dat hierover verslag heeft uitgebracht aan de raad van bestuur.

## ELEMENTEN DIE EEN WEERSLAG KUNNEN HEBBEN WANNEER EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD WORDT UITGEBRACHT

Ascencio geeft hierna toelichting bij de elementen die, op grond van artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14/11/2007 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 op 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 aandelenplannen voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;**

**5. Elke wettelijke of statutaire beperking op de uitoefening van het stemrecht.**

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio NV bedraagt 39.575.910 EUR en wordt per 30/09/2023 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 op 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 bestuursorgaan, meer bepaald betreffende de volmacht om aandelen uit te geven of in te kopen;**

Op 05/07/2023 heeft de buitengewone algemene vergadering van Ascencio NV beslist om, voor zover nodig, eenvoudigweg de door de buitengewone algemene vergadering van 17/10/2019 verleende machtigingen aan de enige bestuurder (voordien de statutaire zaakvoerder) met betrekking tot het toegestane kapitaal in te trekken, blijkens de gepubliceerde notulen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 25/11/2019 onder het nummer 15013964 en de enige bestuurder een statutaire machtiging te verlenen 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 NV mag de enige bestuurder dus het kapitaal in één of meerdere keren verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

**a.** negentien miljoen zeventienhonderdveertigduizend negenhonderdvijfenvijftig euro (€ 19.787.955,00) of vijftig procent (50%) van het bedrag van het kapitaal op datum van 05/07/2023, indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is door middel van inbreng in contanten,

**i.** met de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in de artikels 7:188 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, of

**ii.** met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in artikel 26, § 1, lid 1 en 2 van de GVV-wet;

**b.** zeven miljoen negenhonderdvijftienduizend honderdtweëntachtig euro (€ 7.915.182,00), of twintig (20%) van het bedrag van het kapitaal op datum van 05/07/2023, indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is in het kader van de uitkering van een keuzedividend, zoals voorzien in artikel 26, § 1, laatste lid van de GVV-wet; en

**c.** drie miljoen negenhonderdzevenenvijftigduizend vijfhonderdeenennegentig euro (€ 3.957.591,00) of tien procent (10%) van het bedrag van het kapitaal op datum van 05/07/2023 voor:

**i.** kapitaalverhogingen door inbreng in natura,  
**ii.** kapitaalverhogingen door inbreng in contanten zonder mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, of  
**iii.** elke andere vorm van kapitaalverhoging.

In het kader van deze machtiging kan het kapitaal in geen geval verhoogd worden met een bedrag dat hoger is dan het gecumuleerde bedrag van de hierboven bedoelde verschillende machtigingen inzake het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 05/07/2023, hetzij 03/08/2023, waarop deze machtiging werd verleend.

Deze machtiging kan worden verlengd voor perioden van maximaal vijf (5) jaar, bij besluit van de algemene vergadering, genomen volgens de regels voor een statutenwijziging, mits voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de enige bestuurder.

Voor het overige wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Verklaring inzake corporate governance' in dit jaarverslag.

**9. 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.

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

Er bestaat een akkoord tussen Vincent H. Querton en Ascencio NV, 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 vergoeding verwijzen we naar het hoofdstuk 'Remuneratieverslag' in dit jaarverslag.

# D • VASTGOEDVERSLAG

## • MARKT VOOR WINKELVASTGOED

### DE MARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED IN BELGIË

#### MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren (in%)	2019	2020	2021	2022
Economische groei (wijziging op jaarbasis in%)	2,1	-5,7	6,1	3,1
Werkloosheid (wijziging op jaarbasis) <sup>1</sup>	5,5	5,8	6,3	5,6
Inflatie (wijziging op jaarbasis in%)	0,9	0,4	6,6	10,2

Bron: NBB & Inflation.eu

De Belgische economie, een van de meest stabiele van Europa, heeft de voorbije jaren al bij al goed standgehouden tegen enkele grote schokken: COVID-19, de overstromingen tijdens de zomer van 2021 en vervolgens, als gevolg van onder andere de oorlog in Oekraïne, een energie- en looncrisis in 2022.

Na een stevige expansie (6%) in 2021 is het bbp van België in 2022 verder gegroeid (+3,1%) in hetzelfde tempo als het gemiddelde van de eurozone. De handel met het buitenland, de private consumptie door de gezinnen en de overheidsuitgaven leverden allemaal een positieve bijdrage aan deze groei.

Wat de werkgelegenheid betreft, kan België rekenen op een solide arbeidsmarkt - de geharmoniseerde werkloosheid bedraagt 5,6% in 2022, lager dan dezelfde periode vorig jaar en een stuk lager dan het gemiddelde van de eurozone (6,5%) - ondanks het groot aantal vacatures die niet ingevuld raken (4,7% tegenover gemiddeld 2,6% in de eurozone) door het gebrek aan geschoolde arbeidskrachten in sleutelsectoren zoals de bouw en informatica.

Tot slot klokte de inflatie op jaarbasis af op 10,2% in 2022 - iets hoger dan het gemiddelde van de Europese Unie (+9,3%) en de eurozone (+8,5%) - hoewel ze in de maanden daarop aanzienlijk gedaald is tot 4% in augustus 2023.

#### RETAILMARKT - TAKE-UP

De vraag naar winkelruimte was bijzonder groot in 2022, met een record van 516.000 m<sup>2</sup> voor ongeveer 1.000 afgeronde transacties. Met dit cijfer overtreffen we het record van vorig jaar (480.000 m<sup>2</sup>), vooral dankzij de winkels buiten het stadscentrum (330.000 m<sup>2</sup>).

Dit resultaat is te wijten aan een zeker herwonnen vertrouwen bij winkeliers - ondanks een algemene daling van de omzet van kleinhandelaars door de fors gestegen prijzen van voeding en energie, wat echter voor een deel gecompenseerd werd door de indexering van de lonen en hogere bezoekersaantallen in commerciële sites - en tal van nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de stad die de vraag bij huurders naar dit soort activa deden toenemen.

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

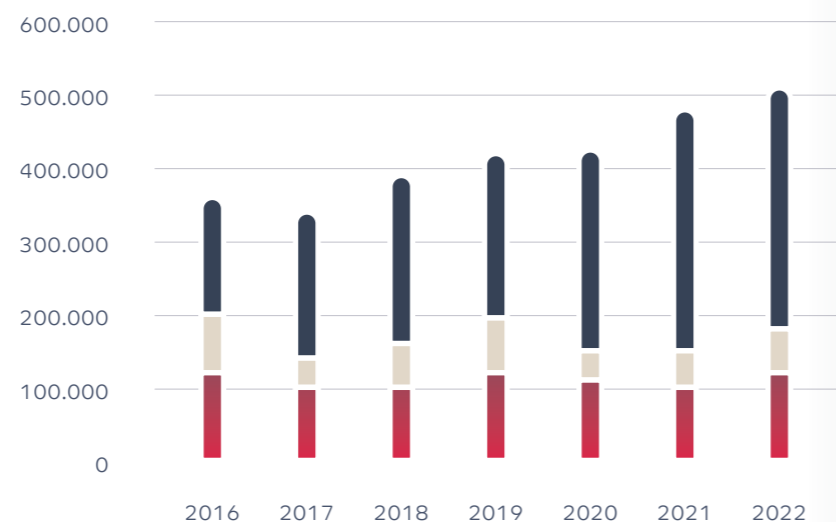




De take-up in winkelstraten en winkelcentra – met een stabiele ingebruikname van respectievelijk 124.000 m<sup>2</sup> en 61.000 m<sup>2</sup> – was grotendeels afkomstig van de bestaande sites, want op de uitbreiding van het Westland Shopping in Anderlecht na, werden er geen grote nieuwe projecten ontwikkeld in 2022.

#### BELGIUM RETAIL TAKE-UP (2016-2022)

- Winkelstraat
- Winkelcentrum
- Retailparken



Wat de vraagzijde betreft, was de groei in 2022 onder meer te danken aan de uitbreiding van supermarkketens (Jumbo, Albert Heijn, Delhaize, Carrefour, Lidl, enz.) en het groeiende succes van recreatieformules (O'Learys, MONK, Basic Fit, enz.) en de ondertekening van verschillende belangrijke huurovereenkomsten in de modesector (JBC, Zara, H&M, P&C, New Yorker, Nike, enz.).

Als we deze vraag wat grondiger analyseren, stellen we vast dat de merken hun ontwikkeling baseren op een netwerk van overwegend zelfstandig uitgebate winkels, die beter in staat zijn om zich aan te passen aan de veranderende gewoontes van de consument, zoals bijvoorbeeld 's zondags de winkel openen.

Eind september 2023 stond de teller op 598 transacties met een totale oppervlakte van 295.550 m<sup>2</sup> en 600 transacties (tegen 350.000 m<sup>2</sup> in dezelfde periode in 2022).

Dat de take-up lager is dan vorig jaar is hoofdzakelijk te wijten aan de teruglopende huuractiviteit in de winkels aan de stadsrand en retailparken. In dit segment is de EPRA bezettingsgraad met meer dan 27% gedaald en registreerden we een kwart minder transacties.

Er zijn momenteel weinig nieuwe projecten verhuurd, met uitzondering van Funpark van De Vlier in Châtelineau.

De winkelcentra presteerden eveneens op hun niveau, met een take-up van 35.000 m<sup>2</sup> (- 5%) en 113 transacties (+ 5%). Er werden enkele belangrijke transacties gesloten met SportDirect.com (1.700 m<sup>2</sup>) in Rive Gauche, Naumy (1.665 m<sup>2</sup>), in de Galeries St-Lambert en BasicFit (1.523 m<sup>2</sup>) in Les Bastions.

Met een historische take-up van 93.000 m<sup>2</sup> was het high-streetsegment echter de grote uitbinker op de markt. De bezetting was zelfs een kwart hoger dan het gemiddelde van de voorbije jaren. Er werden tien transacties van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> beklonken, waarvan de belangrijkste die met New Yorker (2.549 m<sup>2</sup>) in Brugge, H&M (2.353 m<sup>2</sup>) in Namen en C&A (2.200 m<sup>2</sup>) in Hasselt waren.

Van de winkelruimte die tot eind september 2023 verhuurd werd, blijft de horeca de meest actieve sector, goed voor 22% van de transacties. Mode en decoratie vervulden de top drie, hoewel ze allebei ver onder het niveau van de voorbije vijf jaar blijven.

Net als de voorbije jaren vertoont de geografische spreiding van de kleinhandel een overgewicht voor het Vlaams Gewest, waar 61% van de transacties plaatsvonden. Het Waals Gewest was goed voor 20% van de transacties en de resterende 19% was voor rekening van Brussel.

#### LEEGSTAND

Leegstand en take-up zijn geen communicerende vaten en kunnen tegelijkertijd omhoog gaan, maar naast het recordbedrag aan inhuurnames is ook de leegstand voor het tweede jaar op rij gedaald. Eind 2022 stonden er 22.557 winkelpanden leeg en daalde de leegstand van 11,6% naar 11,3%.

Dit is wellicht opnieuw te wijten aan het beperkt aantal nieuwe projecten van formaat, een grote vraag naar kleinere buurtwinkels (wellicht een gevolg van de coronacrisis) gecombineerd met de groeiende trend waarbij commerciële gebouwen omgebouwd worden tot kantoren of woningen.

Eind 2022 stond bijna 8,4% van de winkelruimte leeg in het Vlaams Gewest, bijna 10% in het Waals Gewest en 9,1% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

#### HUURWAARDEN

De huurprijzen in de kleinhandel hebben de voorbije jaren een correctie ondergaan, hoofdzakelijk als gevolg van de coronacrisis en de groeiende concurrentie van e-commerce.

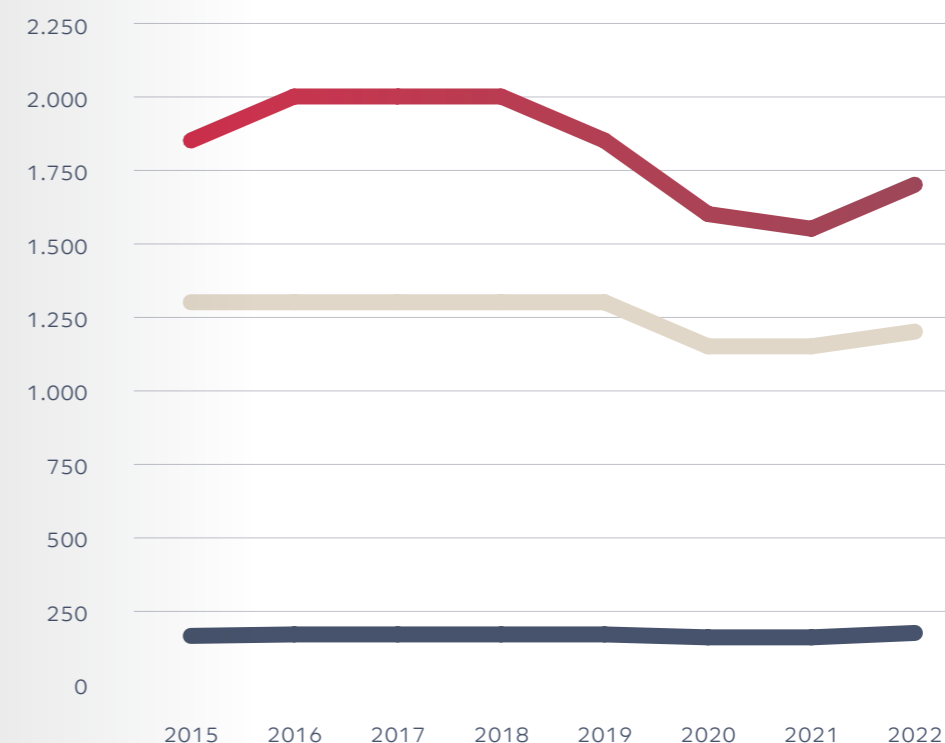
Sinds 2021 is echter een zekere stabilisering merkbaar bij de 'prime'-huurprijzen.

In het high-streetsegment schommelt de huurprijs tussen 1.550 en 1.650 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw. Voor de winkelcentra bedraagt dit 1.050 tot 1.150 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw).

Het segment aan de stadsrand, dat beter bestand is tegen de effecten van de opeenvolgende crisissen, zag zijn gemiddelde tophuren stijgen tot boven de 170 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw voor een oppervlakte van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> in 2023, een lichte stijging ten opzichte van de voorgaande jaren (160 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw in 2020 en 2021, 170 EUR/m<sup>2</sup>/jaar excl. btw in 2022).

#### EVOLUTIE VAN DE PRIME-HUREN IN DE DETAILHANDEL

- Retailparken
- Winkelcentrum
- Winkelstraat



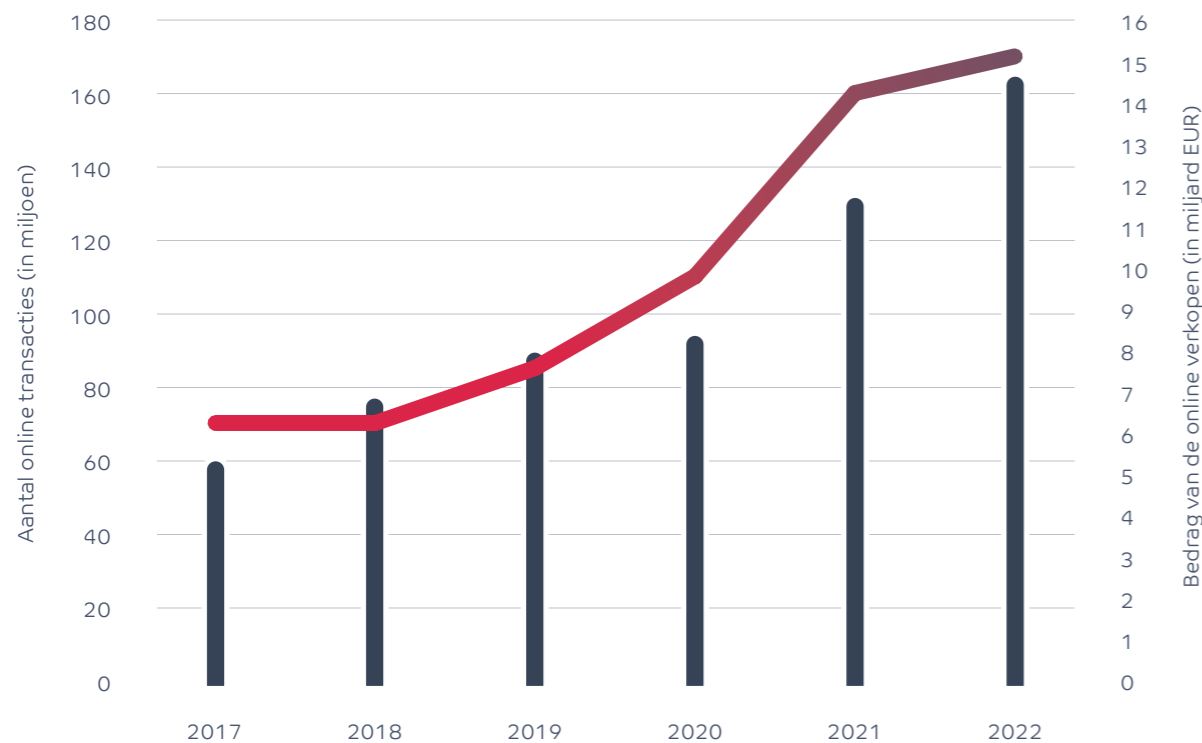
## E-COMMERCE

In 2022 hebben 8,5 miljoen Belgen ongeveer 170 miljoen online transacties uitgevoerd (tegenover 160 miljoen in 2021), voor een totaal aankoopbedrag van 14,7 miljard EUR (tegen 11,7 miljard EUR in 2021).<sup>2</sup>

E-commerce maakt almaar meer deel uit van ons dagelijks leven (+75% op 5 jaar tijd): 15% van de producten worden online aangekocht. Voor diensten stijgt dit cijfers zelfs tot 66% (vliegtickets, overnachtingen, vrije tijd, culturele events, enz.).

### ONLINE RETAILVERKOOP EN AANTAL TRANSACTIES

● Online-detailhandel ● Onlinetransactie



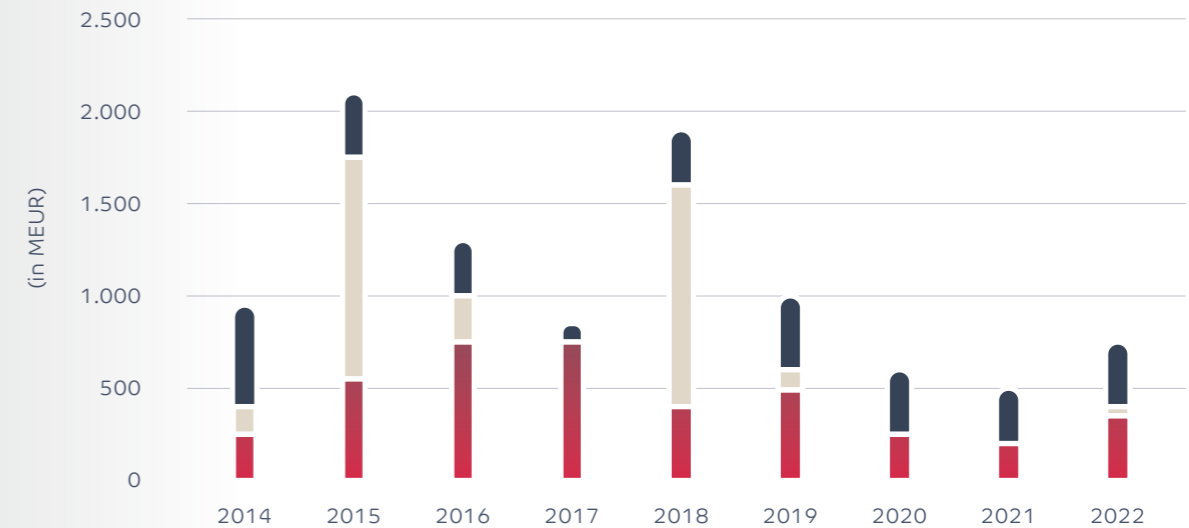
<sup>2</sup> Volgens een enquête van GfK voor BeCommerce, de Belgische federatie voor de e-commerce.

In het segment 'fysieke' producten, zijn de drie grootste uitgavenposten in 2022 dezelfde als in 2021. Kleding blijft de grootste uitgavenpost (22%) vóór voeding en aanverwante producten (15%) en schoenen en accessoires (11%).

## DE INVESTERINGSMARKT EN DE VOORUITZICHTEN

### EVOLUTIE VAN DE INVESTERINGEN IN RETAIL (2014-2022)

● Winkelstraat ● Winkelcentrum ● Retailparken



Terwijl de markt in 2020 en 2021 naar historisch lage niveaus was teruggezak en hoofdzakelijk aangejaagd werd door de 'family offices' en de overname van winkels aan de stadsrand en supermarkten, luidde 2022 de terugkeer in van de interesse in stadswinkels en die van institutionele investeerders.

Terwijl de investeringen in kantoren en logistiek opdroogden in de zomer van 2022, heeft commercieel vastgoed optimaal kunnen profiteren van de correctie die de rendementen en huurprijzen hebben ondergaan tijdens de pandemie, toen er nog geen sprake was van een oorlog, galopperende inflatie of stijgende rentevoeten, wat resulteerde in een investeringsvolume van 774 miljoen EUR (bron: Expertise) verspreid over 140 transacties.

De transacties bestonden voornamelijk uit operaties van kleine en middelgrote omvang (geen verkoop in het segment van de winkelcentra in 2022).

Ondanks de terugkeer van de winkels in het stadscentrum, bleef het segment van de winkels aan de stadsrand en supermarkten (110 miljoen EUR alleen al in dit segment) in goede doen, met een bedrag van 437 miljoen EUR (tegen 317 miljoen EUR in 2021 en een jaargemiddelde van 303 miljoen), of het hoogste volume van de afgelopen 10 jaar.

Als belangrijkste transacties van 2022 vermelden we de verkoop van Shopping Fléron door Redevco (35 miljoen EUR), een portefeuille van 11 supermarkten van Equilis aan de Groep Vanhee (30 miljoen EUR), twee aankopen door Pertinea in Bree (Gerdingen Park) en Gosselies (Parenthèse - Equilis), de uitstap uit Court-Saint-Etienne en uit fase 2 en 3 van Papeteries de Genval door Equilis, de verkoop van de flagshipstore van het merk Zara en de aangrenzende winkels in Brussel (60 miljoen EUR), van de commerciële pijler van de Antwerp Tower aan Baloise (35 miljoen EUR) en van de voormalige Sarma op de Korenmarkt in Gent aan QRF (21 miljoen EUR).

## BELANGRIJKSTE TRANSACTIES 2022

Actief	Categorie	Waarde (bij benadering)	Koper	Agent
Brussel, Nieuwstraat 20 (Zara)	Winkelstraat	60 MEUR	Lone Star Funds	CBRE JLL Savills
Fléron, Shopping Fleron	Retailpark	35 MEUR	Privé	CBRE
Anvers, Meir 23	Winkelstraat	35 MEUR	Bestseller	CW
Anvers, De Keyserlei 5, Anvers Tower Retail	Winkelstraat	35 MEUR	Baloise Insurance	Avenue CBRE
Portfolio Equilis Intermarché	Retailpark	30 MEUR	Groep Vanhee	CBRE CW
Gosselies N5, Parenthèse	Retailpark	23 MEUR	Pertinea	CW
Bree, Sportlaan, Gerdingen Park	Retailpark	22 MEUR	Pertinea	DG Real Estate CW
Ghent, Korenmarkt 1	Winkelstraat	21 MEUR	QRF	Avenue CW
Dour, Rue d'Elouges, Espace C	Retailpark	20 MEUR	Privé	N/A
Brussel, Nieuwstraat 39	Winkelstraat	14 MEUR	Immobilière Sontag	N/A

Bron: Expertise Database 2023

De activiteit lijkt in 2023 op peil te blijven. Er is momenteel opdracht gegeven voor de verkoop van de portefeuilles van Mitiska (5 retailparken waaronder Malinas), De Vlier (3 retailparken) en Nextensa (retailpark in Zaventem), en de groei trekt weer aan in het segment van de winkelstraten (investering door FICO op de Meir in Antwerpen en een groot assortiment aan stadswinkels, met name in Antwerpen, Brussel en Gent staan op het punt om van eigenaar te veranderen).

Halverwege september 2023 bedroeg het investeringsvolume 585 miljoen EUR, 5% meer dan het gemiddelde op 5 jaar aan het einde van het derde kwartaal.

45% van het investeringsvolume ging naar retailparken en andere winkels in de stadsrand, 32% naar panden in winkelstraten en 23% naar winkels uit de categorie winkelcentra. In dat laatste segment was de belang-

rijkste transactie de verkoop van een deel van Woluwe Shopping Center (het gedeelte dat in handen was van AG Real Estate werd voor 69,6 miljoen EUR verkocht aan Eurocommercial Properties, dat voortaan 100% eigenaar is van het winkelcentrum). De tweede transactie was de verkoop voor 60 miljoen EUR van de Grand Bazar in Antwerpen (17.900 m<sup>2</sup> voor 50 in 2011 gerenoveerde winkels) door IRET Development aan Axa. Het gaat om de eerste twee contracten die ondertekend werden sinds de coronacrisis.

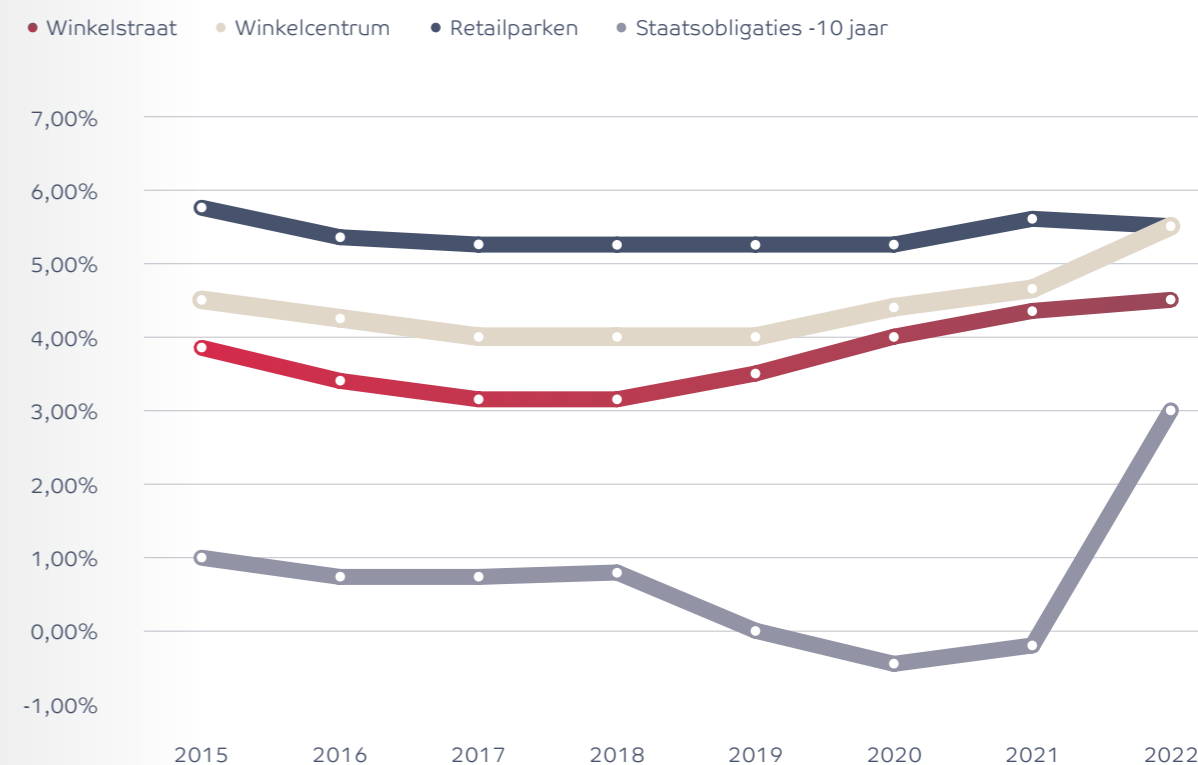
In het segment van de winkels aan de stadsrand werden er 23 transacties geregistreerd sinds het begin van het jaar, met als belangrijkste de verkoop aan particuliere investeerders van Shopping Pajot in Sint-Pieters-Leeuw in de Brusselse rand, voor 40 miljoen EUR.

## TOP 8 INVESTERINGSOPERATIES - 1<sup>E</sup> HELFT VAN 2023 (in miljoen EUR- excl. portfolio)

Categorie	Adres	Stad	Totale oppervlakte	Prijs	Verkoper	Koper
Winkelcentrum	Rue St Lambert 1	Brussel	10.000	70 MEUR	AG Real Estate	Eurocommercial Properties
Winkelcentrum	Beddeenstraat 2 / Groenplaats	Antwerpen	17.904	65 MEUR	Axa IM Real Estate	IRET Development
Stadscentrum	Rue Neuve 20	Brussel	5.800	60 MEUR	Private Investor Belgium	Lone Star Funds
Retailpark	Bergensesteenweg 65	St-Pieters-Leeuw	15.000	40 MEUR	RVM Invest	Private Investor Belgium
Stadscentrum	De Keyserlei 7	Antwerpen	4.200	35 MEUR	Matexi	Baloise Insurance
Stadscentrum	Meir 61-63	Antwerpen	1.645	16 MEUR	Prowinko	FICO
Retailpark	Zeelsebaan 83	Dendermonde	16.000	11 MEUR	Primonial	Private Investeerder België
Winkel in de stadsrand	Antwerpsesteenweg 384	Lier	3.000	9 MEUR	Group Bouwen	Private Investeerder België

## RENDEMENT

### EVOLUTIE RENDEMENT PRIME-SEGMENT IN VERGELIJKING MET OVERHEIDSOBLIGATIES



Het rendement onderging een correctie in het laatste kwartaal van 2022. Volgens het internationaal kantoor Cushman & Wakefield (CW) mogen we voortaan rekenen op een 'prime'-rendement van 4,70% voor handelszaken op het gelijkvloers (tegen 4,35% in 2021), een segment waarvoor CBRE rekt op 4,50%.

De prime-rendementen in winkelcentra zijn sinds het derde kwartaal van 2022 met 45 basispunten gedaald, tot 5,20% nu.

In het segment van de stadsrand bedraagt de 'prime yield' 5,80% (tegenover 5,60% in 2021 en volgens CW zullen deze percentages normaal niet naar boven bijgesteld worden, tenzij het gaat om een goed draaiende supermarkt. Volgens CBRE levert dit eersterangs actief een rendement op van 5,50%, misschien minder.

Naar schatting zou het rendement eind 2023/begin 2024 echter in stijgende lijn gaan.

## PROJECTONTWIKKELING

Zoals gezegd concentreerde het gros van de commerciële vastgoedontwikkeling zich in 2022 in de stadsrand.

In 2022 werd er in totaal 60.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe winkelruimte opgeleverd (iets meer dan 100.000 m<sup>2</sup> in 2021).

Als noemenswaardige projecten vermelden we Rich'L in Waterloo (23.600 m<sup>2</sup>), Westpark in Veurne (11.350 m<sup>2</sup>), ZR in Zoersel (9.875 m<sup>2</sup>), Quartier Enée in Gembloux (10.500 m<sup>2</sup>) en Ninouter te Ninove (10.300 m<sup>2</sup>).

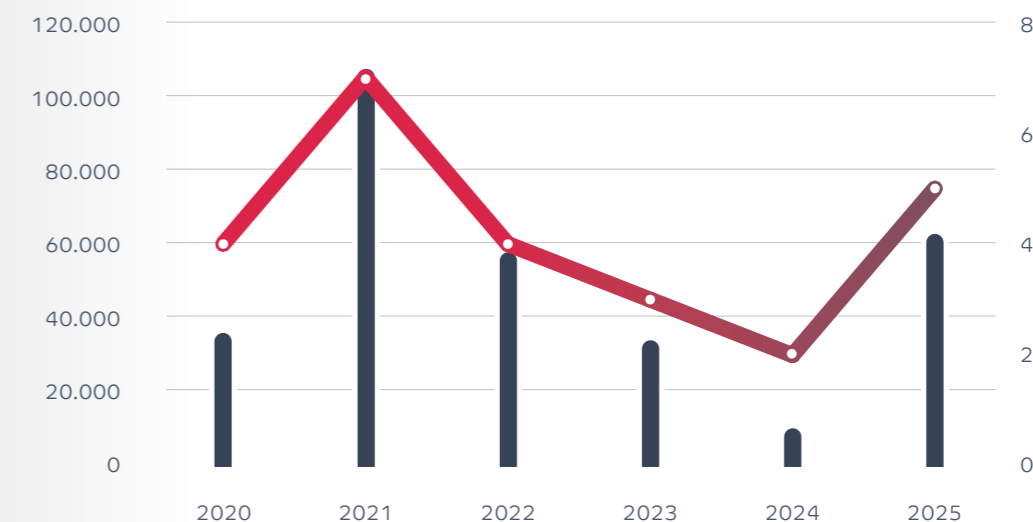
De beperkingen door de overheid ('de betonstop'), de financieringskosten en de inflatie (hoge kostprijs van bouwmaterialen) hebben een reële impact op de markt, en de 'realistische' pijplijn voor 2023 en 2024 is veel beperkter, met een geschatte totale oppervlakte van ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> voor de komende twee jaar.

Alleen de meest vermogende marktspelers zullen in staat zijn om de extra kosten van tijdrovende haalbaarheidsstudies, langere vergunnings- en aanvechtingstermijnen, herhaaldelijke wijzigingen van de plannen en milieu-effectenrapporten te betalen.

Positief is dan weer dat de projecten die opgetrokken worden een veeleisender proces doorlopen, waardoor ze uiteindelijk een product opleveren dat kwalitatiever, esthetischer en ecologischer van aard is dat bovendien nauw aansluit bij de stedenbouwkundige visie op de stad van morgen.

## OPENINGEN RETAIL & PIPELINE

• Oppervlakte (m<sup>2</sup>) • Nummer



Bronnen: NBB, FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, BeCommerce, GKK, Cushman & Wakefield Belgium, CBRE Belgium, JLL Belux



## DE MARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED IN FRANKRIJK

### MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren (in%)	2019	2020	2021	2022
Jaarlijkse groei van het bbp	1,8	-7,9	6,8	2,5
Evolutie van de werkloosheid (op jaarbasis) (**)	8,1	7,8	7,8	7,2
Jaarlijkse inflatie (IPCH**)	1,1	0,5	1,6	5,2

Bronnen: JLL, INSEE

(\*): geharmoniseerde consumptieprijsindex.

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

Frankrijk is in 2022 ontsnapt aan een recessie, ondanks de onzekerheid die de energiecrisis, de vertragende wereldwijde economische activiteit en de strakkere financieringsvoorwaarden veroorzaakten. Na twee negatieve maar niet aaneengesloten kwartalen (-0,2% in het eerste en vierde kwartaal) strandde de groei op het einde van het jaar op 2,5% (volgens het INSEE), tegenover 3,3% in de eurozone, doordat de vraag van de gezinnen op peil bleef en door het herstel van de dienstensector.

In het licht van de exponentieel groeiende staatsschuld en op advies van het IMF (Internationaal Monetair Fonds) heeft de stopzetting van de massale 'koste-wat-het-kost' steunmaatregelen voor bedrijven en gezinnen en er wordt nu meer gebruik gemaakt van gerichte steun in een context waarin de inflatie nog altijd hoog is.

De inflatie blijft knagen aan de consumptie van de gezinnen (+1,6% in 2021 tegen +5,2% in 2022) die ondanks de verhoging van sommige lonen, hun spaartegoeden aanspreken om te compenseren voor hun dalende koopkracht (-0,6% per inwoner in 2022).

De aanhoudende verslechtering van de economische indicatoren had een negatief effect op het vertrouwen bij de gezinnen, dat met gemiddeld 13 punten gedaald is ten opzichte van 2021, terwijl het ondernemersvertrouwen blijf gaf van een zekere stabiliteit (-0,75 punten in 2022).

De arbeidsmarkt bleef in goede doen, ook al is het groeitempo sinds 2021 gedaald. De werkloosheid klokte af op 7,2% aan het einde van het jaar, en evolueert mee met de beroepsbevolking.

Tegelijkertijd worden er veel meer faillissementen geregistreerd (+48% in 2022), hoofdzakelijk bij de micro-ondernemingen/kmo's, die geconfronteerd worden met de terugbetaling van leningen aan de Franse staat en stijgende energieprijzen.

In de eerste helft van 2023 gaf de Franse economie blijf van een zeker weerstandsvermogen. Na een heel bescheiden stijging van 0,1% van het bbp in het eerste kwartaal van 2023 is ze in het tweede kwartaal met 0,5% gegroeid dankzij het herstel van de export, de industriële productie en de bedrijfsinvesteringen.

Toch wordt er in de tweede helft van het jaar een vertraging verwacht (+0,1% in het derde kwartaal en 0,2% in het vierde) want het ondernemersvertrouwen is inmiddels onder het gebruikelijke gemiddelde gezakt, en de intentie van de regering om het overheidstekort terug te dringen betekent dat de economie minder ondersteund zal worden met overheidsuitgaven.

Een herstel van de consumptie lijkt onwaarschijnlijk ondanks het langzaam wijken van de inflatie. De gezinnen houden de vinger op de knip en de plannen om grote aankopen te doen blijven dalen.

### RETAILMARKT - INHUURNAME - TAKE-UP

In tegenstelling tot in 2021, waarin de winkelactiviteit volop profiteerde van de inhaalbeweging na de coronacrisis, is de situatie in 2022 onzekerder geworden.

Na de protesten van de 'gilets jaunes', de stakingen in het openbaar vervoer, de coronacrisis en de historische

prijsstijgingen, vormen de effecten van de inflatie op de huurlasten, die op hun beurt hun huurcapaciteit aantasten, en de vrees voor een recessie een nieuwe test voor de Franse retailmarkt.

Deze laatste heeft tot dusver nochtans goed standgehouden en profiteert onder meer van de expansiedrift van de grote merken: tussen 2019 en 2022 is het gecumuleerde aantal winkels van de 6 discountketens (ACTION, STOKOMANI, CENTRAKOR, GIF, B&M en NORMAL) bijvoorbeeld gestegen van 1.540 tot iets meer dan 2.000 in Frankrijk (+ 33% over de periode).

De discountmerken zijn niet de enige die volop aan het uitbreiden zijn: de voedingssector en horeca waren bijzonder dynamisch, net als de sport- en recreatiesector (bv: Basic Fit dat 120 nieuwe clubs opende op 1 jaar tijd, of bijna 600 geopende vestigingen sinds de intrede van het bedrijf op de Franse markt in 2014).

Het aandeel van de modemerken blijft echter slinken.

Ook de groei van het aantal buitenlandse winkelketens die hun eerste vestiging op Frans grondgebied openen is een bewijs van het weerstandsvermogen van de markt. Alle sectoren samen hebben 49 buitenlandse winkelketens in 2022 hun eerste winkel geopend in Frankrijk (Aquazzura, David Yurman, P448, Airness, Stussy, Ganni, etc.), een niveau dat in 10 jaar niet is bereikt, met uitzondering van 2019.

Aan deze stijging kwam geen einde in 2023: er werden 29 nieuwe winkelketens geteld tussen januari en september, waarvan verschillende exclusieve en luxemerken (Jovadi, Dita, Palm Angels, enz.) evenals een zwaargewicht in de discountsector, het Duitse TEDI.

In 2020 en 2021 waren er heel wat overnames, en ook in 2022 werden er ketens overgenomen, die al dan niet in moeilijkheden verkeerden, in sectoren zoals de horeca (Pitaya overgenomen door de Bertrand-groep bijvoorbeeld, of Invivo Retail, dat Boulangeries Louise heeft overgenomen), speelgoed (Joué Club dat LGR overnam), mode (bijvoorbeeld: GAP door JD) en sport (Go Sport door Intersport bijvoorbeeld).

Wat de winkelopeningen betreft, waren de ketens die het meest actief waren in 2022 en begin 2023 de volgende: Basic Fit (+126 openingen in de 12 maanden van september 2022 tot september 2023), Action (+ 50 verkooppunten), Marie Blachère (+ 44 verkooppunten), Normal (+40 verkooppunten), Dreams Donuts (+ 39 verkooppunten) en Rituals (+29 verkooppunten).

### LEEGSTAND

De leegstand over alle segmenten heen bedroeg 9,13% in 2022 (tegenover 9,83% in 2021) waarvan 6,54% in de stadsrand.

De procedures werden in 2022 voortgezet voor alle sectoren (14 winkelketens) en hebben zich sinds begin 2023 vermenigvuldigd, hetzij 32 procedures tot en met eind augustus.

Zo tellen we tussen 2020 en het derde kwartaal van 2023 103 voor 80 winkelketens, waarvan het grootste deel actief in de textielsector (44%), waaronder enkele Franse zwaargewichten uit de distributiesector zoals Conforama, Courte Paille, Camaïeu, La Grande Récré, La Halle, Naf Naf, DPAM, GAP, Sergent Major, André, enz.

Slechts in een minderheid van de gevallen leidde de procedure tot het verdwijnen van de winkelketen. Toch is het effect ervan op de vastgoedmarkt zeker niet te verwaarlozen, omdat dit het netwerk van verkooppunten doet krimpen: van de 8.800 winkels die deze 80 ketens aanvankelijk telden, gingen er 3.200 dicht. Sommige van deze verkooppunten konden opnieuw verhuurd worden, maar andere staan nog steeds te huur, wat het risico inhoudt op een duurzame toename van de leegstand in de minst gegeerde commerciële sites en gebieden van Frankrijk (secundaire straten in stadscentra, galerijen in verval, winkelgebieden van lagere rang).

## HUURWAARDEN

De huurwaarden werden zwaar getroffen door de impact van de opeenvolgende crisissen van de voorbije jaren, maar de neerwaartse trend lijkt niettemin vaart te minderen. De huurwaarden bleven gedurende 2022 min of meer stabiel.

Alleen in de retailparken, een segment dat redelijk goed bestand is tegen crisissen, bleef de prime-referentieprijs op peil, rond 210 EUR/m<sup>2</sup>/jaar.

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

Oppervlakte	Standalone	Retailpark	Prime	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

De Fransen spendeerden in 2022 meer dan 147 miljard EUR op het internet. Een resultaat dat vooral te danken is aan het stevige herstel van de verkoop van diensten, met name in de sector toerisme/ontspanning.

De huidige trend lijkt echter te gaan in de richting van een normalisering van de online verkoop, vooral door toedoen van de afname van het thuiswerken, de hogere inflatie, de problemen in de aanvoerketens, maar ook het feit dat sommige online platformen een einde maakten aan hun gratis retourzendingen.

De online verkoop van fysieke producten, die een terugval kende door de terugkeer van de klant naar de winkels en het einde van het coronatijdperk, heeft zich evenwel gestabiliseerd in 2023.

### E-COMMERCE IN FRANKRIJK (IN MILJARD EUR)



Bron: Fevad

## DE INVESTERINGSMARKT EN DE VOORUITZICHTEN

Het jaar 2022 bleek het op twee na beste jaar van het decennium te zijn voor het commerciële vastgoedtransactievolume, met 5,6 miljard EUR, onder meer dankzij de terugkeer van transacties van meer dan 100 miljoen EUR (16 operaties, in vergelijking met 7 in de voorbije twee jaar, waarvan 3 van meer dan 200 miljoen EUR).

2022 tegenover meer dan 40% voordien), ondanks de uitstekende huur dynamiek met de Olympische Spelen in het vooruitzicht.

De activiteit was hoofdzakelijk geconcentreerd in de eerste 9 maanden, waarna de markt in het vierde kwartaal sterk gekrompen is vanwege het effect van de galopperende inflatie en stijgende rentevoeten.

De winkelcentra knoopten opnieuw aan met hun niveau van 2020 (29%) dankzij 6 transacties van meer dan 100 miljoen EUR waarvan een derde arbitrages uitgevoerd door URW (Carré Sénart en V2).

Uiteindelijk heeft het aandeel van de handel in de investeringen in bedrijfstvastgoed het niveau van voor de crisis overschreden (met 22%), hoofdzakelijk onder impuls van Franse investeerders (76% tegen een tienjarig gemiddelde van 60%).

Het activiteitenpark aan de rand van de stad en zijn belofte van lage prijzen blijft een vaste waarde (21% van het totale investeringsvolume). Vier grote transacties (meer dan 80 miljoen EUR) vuurden de markt in 2022 aan, wat weinig gebruikelijke waarderingniveaus zijn voor dit soort activa, waaronder de retailparken Shopping Park Carré Sénart, Mon Beau Buchelay en Enox in de regio Parijs.

Het jaar 2022 werd ook gekenmerkt door een herstel van de investeringen in het stadscentrum, met dank aan een transactie van meer dan 600 miljoen EUR op de Champs-Élysées in Parijs, die moeite heeft om terug het niveau van voor de coronacrisis te halen (28% in

Dit uitzonderlijke resultaat is een signaal dat deze markt stilaan volwassen is voor deze sector, nu investeerders stilaan vertrouwd zijn met dit formaat, dat al verschillende jaren zijn waarde bewezen heeft en goed standgehouden heeft tijdens de coronacrisis.

### EVOLUTIE VAN HET INVESTERINGSVOLUME IN HANDELSVOLUME

• Omzet (miljard EUR)



Kerncijfers Investerings in retail	2020	2021	2022
Investeringsvolume Frankrijk	4,6 miljard EUR	3,3 miljard EUR	<b>5,6 miljard EUR</b>
Aandeel retail in totale investeringsvolume	16%	13%	<b>22%</b>
Aantal transacties in Frankrijk	212	204	<b>271</b>
Aantal transacties >100 M EUR	7	7	<b>16</b>
Aandeel portefeuilles	57%	46%	<b>34%</b>
Aandeel buitenlandse investeerders	27%	40%	<b>24%</b>

Eind augustus 2023 is er voor 2 miljard EUR geïnvesteerd in de Franse commerciële vastgoedmarkt, of 43% minder dan dezelfde periode in 2022 (3,5 miljard EUR).

Deze negatieve marktrendens betekent niet dat de investeerders hun interesse in dit soort activa verloren zijn, maar stemt overeen met een algemene daling van de markt voor bedrijfsvastgoed (in de eerste drie kwartalen van 2023 werden er 8,7 miljard EUR aan investeringen geregistreerd, 57% minder dan in dezelfde periode in 2022).

Achter deze geïnvesteerde 2 miljard (27% van het investeringsvolume) gaan echter verschillende grote transacties schuil:

- Het winkelcentrum Italie 2 (13<sup>e</sup> arr. Parijs) is door Hammerson en AXA IM verkocht aan Ingka Centres (IKEA) voor 450 miljoen EUR
- Overname door Mata Capital van 5 outlets (207 miljoen EUR)
- De portefeuille met 38 Grand Frais winkels die door Abenex verkocht is aan La Française voor 190 miljoen EUR
- Verschillende gemengde deals met kantoren/winkels in winkelstraten zoals 101 Champs Elysées (40% winkels), overgenomen door LVMH van Gecina voor ongeveer 700 miljoen EUR, of 35 Montaigne door Kering voor 225 miljoen EUR).
- Aankoop van Passy Plaza door AEW voor een bedrag van ongeveer 130 miljoen EUR.

Deze duidelijke achteruitgang van het investeringsvolume, vooral vanaf het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2023 is te wijten aan de strengere financieringsvoorwaarden die een effect hadden op de overnemers, vermits de interesten mee stijgen met de almaar hogere beleidsrente van de ECB.

Deze financieringskosten ('einde van het tijdperk van het gratis geld') verkleint de mogelijkheden om waarde te creëren met vreemd vermogen en maakt dat investeerders die financiering nodig hebben een afwachtende houding aannemen.

Toch blijft retail een van de meest aantrekkelijke segmenten, met de hoogste rendementspercentages.

#### VOORBEELDEN VAN TRANSACTIES MET RETAILVASTGOED IN FRANKRIJK IN 2023

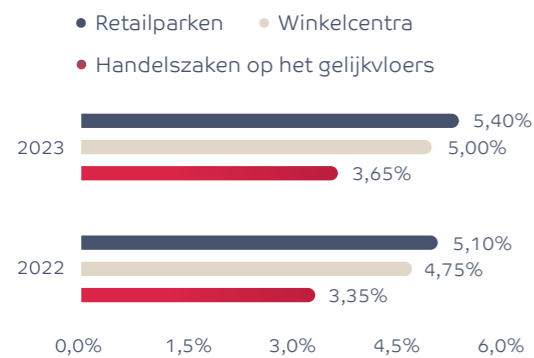
Jaar	Kwartaal	Koper	Verkoper	Naam/Adres	Stad	Bedrag (in mln. EUR)	Oppervlakte
<b>Handelszaken op het gelijkvloers</b>							
2023	T1	Kering	Foncière du Triangle d'Or	35-37 Avenue Montaigne	Parijs 8	225	1.200 m <sup>2</sup>
2023	T1	Black Swan Real Estate Capital	Primonial	Castorama-CAP15-1/15 Quai de Grenelle	Parijs 15	50	6.000 m <sup>2</sup>
2023	T2	La Française	Guibor	9-11 Rue Foyatier	Parijs 18	18	870 m <sup>2</sup>
<b>In winkelcentra</b>							
2023	T1	Ingka Investments BV	Hammerson	"Italie 2" 30, Avenue d'Italie	Parijs 13	450	56.600 m <sup>2</sup>
2023	T2	Aew Ciloger	Generali Re	Passy Plaza – 53 Rue de Passy	Parijs 16	120	8.113 m <sup>2</sup>
2023	T1	Ingka Investments BV	Hammerson	"Italik (extension)", 30, Avenue d'Italie	Parijs 13	70	6.500 m <sup>2</sup>
<b>Handelszaken aan de stadsrand</b>							
2023	T1	Mata Capital	CNP Assurances	Portefeuille Frankrijk "Outlet Mata"	Frankrijk	207	85.504 m <sup>2</sup>
2023	T1	BNP Reim	SAS Parc Ile Roche	Retail Park l'Ile Roche-Clos de l'Ile Roche	Sallanches	32	12.500 m <sup>2</sup>
2023	T1	Roche Dubar & Associés	Feridis	ZAC Claude Chappe	Tollevast	24	8.700 m <sup>2</sup>

Bronnen: JLL/ImmoStat



## RENDEMENTEN

Net als bij andere soorten activa is het prime-rendement op handelszaken op het gelijkvloers, winkelcentra en retailparken op het einde van 2022 gestegen, tot respectievelijk 3,35%, 4,75% en 5,10%. Aan het einde van de eerste helft van 2023 zijn diezelfde percentages verder gestegen tot respectievelijk 3,65%, 5,00% en 5,40%.



Classificatie	Rendement op handelszaken op het gelijkvloers (in%)
Prime	3,65 - 3,90
Core	3,90 - 4,90
Core+	4,90 - 5,30
Opportunistic	5,90 et +

Classificatie	Rendement winkelcentra (in%)
Prime	5,00 - 5,25
Core	5,25 - 5,75
Core+	5,75 - 7,25
Opportunistic	7,25 et +

Classificatie	Rendementen van retailparken (in%)
Prime	5,40 - 5,65
Core	5,65 - 6,15
Core+	6,15 - 6,90
Opportunistic	6,90 et +

Bron: JLL/ImmoStat

Commerciële activa ondergingen vanwege de grote impact van de coronacrisis weliswaar al een correctie in 2020 en 2021, maar toch ontsnapten vastgoedinvesteringen in het algemeen niet aan een repricing in de

afgelopen maanden, aangezien de rente in 2022 fors gestegen is door het strakker monetair beleid van de centrale banken.

## PROJECTONTWIKKELING

Na een stevige daling in 2020 door het uitbreken van de coronacrisis, begon het aantal vergunningen en nieuwe commerciële vastgoedprojecten weer aan te trekken in 2021 en 2022.

Deze trend zal zich echter niet voortzetten in 2023: door de rijping van het vastgoedaanbod, het groeiend aantal dossiers dat aangevochten wordt en de strengere regels wordt het aantal nieuwbouwprojecten drastisch beperkt, vooral als het om grote oppervlaktes gaat.

Het aantal projecten waarvoor de Franse stedenbouwkundige commissie (CNAC) een vergunning uitreikt is een mooi voorbeeld van de achteruitgang van het aantal nieuwe ontwikkelingen: met een totaal van 39 vergunningen in de eerste helft van 2023 zijn ze met 28% gedaald ten opzichte van dezelfde periode in 2022 en met 45% ten opzichte van de piek van 2017. De gemiddelde oppervlakte van de door de CNAC vergunde projecten bedroeg 2.111 m<sup>2</sup>, dat wil zeggen een verhoging van 37% op een jaar tijd maar een daling van 66% in vergelijking met 2017.

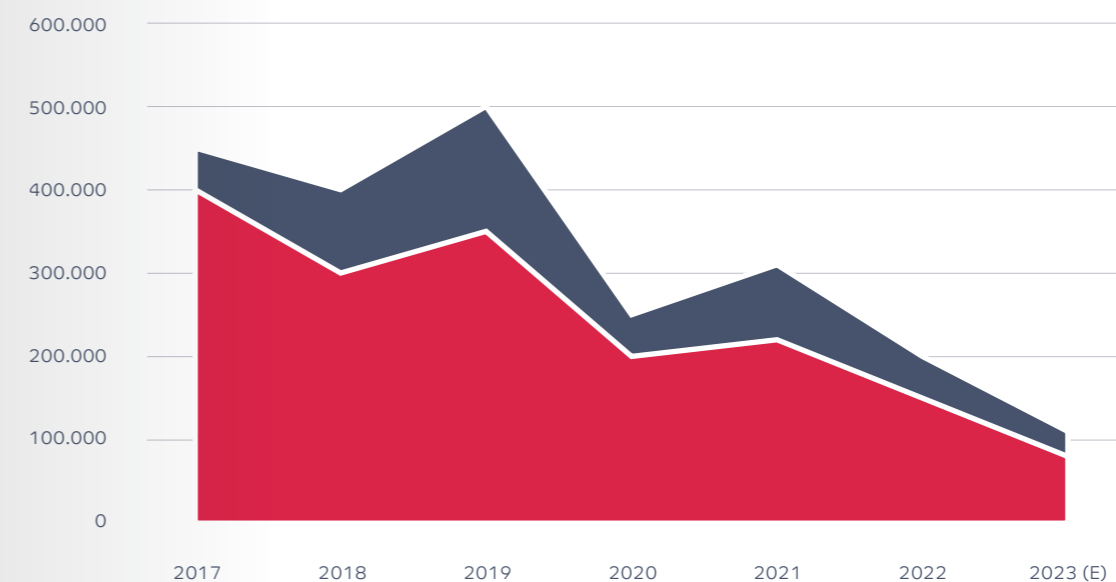
De daling van het aantal vierkante kilometers nieuwe winkelruimte begon in 2020 en werd bevestigd in 2022, met 366.000 m<sup>2</sup> die in Frankrijk in gebruik genomen werd, tegen gemiddeld 755.000 m<sup>2</sup>/jaar in de vijf jaar vóór de coronacrisis.

Vooraf in het segment van de retailparken, dat in de vijf jaar vóór het uitbreken van de coronacrisis nog goed was voor gemiddeld 450.000 m<sup>2</sup> in Frankrijk, is de oppervlakte van de nieuwe winkelruimte met bijna de helft gedaald tussen 2020 en 2022.

De trend blijft in dalende lijn gaan in 2023, waardoor het aantal opleveringen mogelijk een historisch dieptepunt zal bereiken. Amper 52.000 m<sup>2</sup> werd tussen januari en september 2023 geopend en minder dan 120.000 m<sup>2</sup> wordt potentieel verwacht tegen het einde van het jaar, vooral in de vorm van projecten met een omvang van 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup>. Als belangrijkste projecten vermelden we de afwerking van het Otium-project in Dreux - een zeldzaam nieuwbouwproject - en de uitbreiding van La Vigie in de regio Straatsburg.

## OPENINGEN VAN RETAILPARKEN IN FRANKRIJK IN M<sup>2</sup>

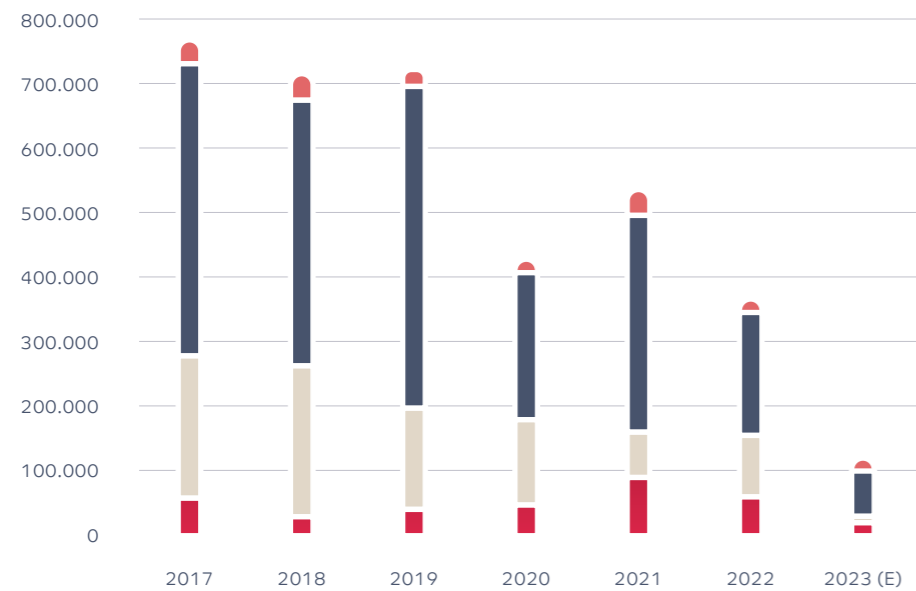
• Creaties • Overige (uitbreidingen, verbouwingen)





**EVOLUTIE VAN DE OPENINGEN NAARGELANG OMVANG**  
(in Frankrijk, op het totale volume in m<sup>2</sup>)

• Winkelstraten • Winkelcentra • Retailparken • Overige



**VOORBEELDEN VAN OPENINGEN VAN RETAILPARKEN**

Centrum	Stad	Type	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Neyrpic	St-Martin-d'Hérès (38)	Nieuwbouw	34.300
Otium	Dreux (28)	Nieuwbouw	21.500*
Cap Koad	Bain-de-Bretagne (35)	Nieuwbouw	13.000
La Nef	Le Havre (76)	Nieuwbouw	13.000
O'Centre	Vendenheim (67)	Herontwikkeling/uitbreiding	12.480
Le Mascaret (Rives d'Arcins)	Bégles (33)	Uitbreiding	12.000
Les Rives du Lot	Cahors (46)	Nieuwbouw	11.500
Zac de Montvrain 2	Mennecy (91)	Herontwikkeling/uitbreiding	11.000
La Vigie	Geispolsheim (67)	Uitbreiding	10.000
Zone Commerciale des Soarns	Orthez (64)	Uitbreiding	9.200
Le Monkey	Laval (53)	Nieuwbouw	7.000
Les Prés Blancs	Herbignac (44)	Nieuwbouw	6.000

Bron: Knight Frank/\* naast de opening van een horecapijler die in 2021 geopend werd



## DE MARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED IN SPANJE

### MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

Economische indicatoren Spanje	2019	2020	2021	2022
Economische groei (bbp, in%)	1,9	-11,3	5,5	<b>5,8</b>
Werkloosheid (op jaarbasis,% v.d. act. bevolking)	13,8	16,1	14,8	<b>12,9</b>
Inflatie op jaarbasis (in%, dec. t.o.v. dec.)	0,8	-0,5	6,5	<b>5,7</b>

Bron: Cushman & Wakefield

In tegenstelling tot de buurlanden heeft Spanje nog niet de activiteitsgraad van vóór de coronacrisis bereikt.

Deze achterstand is vooral te wijten aan de private consumptie die eind 2022 nog 3,6 basispunten onder het niveau van voor de pandemie ligt, en de investeringen in residentieel vastgoed, die nog altijd 15 basispunten onder het niveau van vóór de pandemie noteren.

Hoewel het land niet rechtstreeks blootgesteld is aan het conflict tussen Rusland en Oekraïne, voelde de Spaanse economie wel indirect de effecten van de oorlog via de ingevoerde inflatie. Bijgevolg kreeg Spanje net als de rest van Europa af te rekenen met een inflatiegolf die we al sinds de jaren '80 niet meer gezien hadden (+10,8% in juli 2022), grotendeels het gevolg van de hogere energieprijzen die geleidelijk in de hele economie doorsijpelden.

In deze omstandigheden kondigde Spanje verschillende steunmaatregelen aan om de economische effecten van de oorlog op te vangen, wat in de periode 2021-2023 in totaal uitmondde in bijna 47 miljard EUR aan steun, of 3,9% van het bbp.

De belangrijkste maatregelen waren de verlaging van diverse belastingen op energie en voedingsproducten en de invoering van een mechanisme om de groothandelsprijzen voor elektriciteit te beperken, dat eind 2023 opgedoekt wordt. Daarnaast waren er ook diverse maatregelen om de koopkracht te ondersteunen, met name voor kwetsbare gezinnen, en nieuwe gewaarborgde leningen voor bedrijven.

De Spaanse regering heeft zijn macro-economische vooruitzichten en die voor de overheidsfinanciën bijgewerkt in april 2023 en verwacht een dynamische groei van 2,1%, in lijn met de verwachtingen van de belangrijkste nationale en internationale organisaties. De groei zou enerzijds aangejaagd worden door het toerisme en anderzijds door de private consumptie, die profiteert van een dynamische arbeidsmarkt en de geleidelijke afzwakking van de inflatie. De snelle verstrakking van het monetair beleid van de ECB wordt echter gezien als het voornaamste negatieve risico voor dit scenario.

Wat de arbeidsmarkt betreft, heeft Spanje opnieuw het niveau van voor de coronacrisis bereikt. Ook al kampt Spanje nog altijd met een van de hoogste werkloosheidspercentages van de Europese Unie (13,3% in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2023).

Wat de overheidsfinanciën betreft, is het tekort op de begroting sterk gedaald (van 6,9% van het bbp in 2021 naar 4,8% van het bbp in 2022) dankzij de recordinkomsten die het herstel van de bedrijvigheid en de geleidelijke afbouw van de noodmaatregelen opleverden.

Tot slot vermelden we ook dat 2023 een verkiezingsjaar is in Spanje.

### RETAILMARKT - TAKE-UP

De inflatie en de hogere exploitatiekosten hebben de winkelketens nauwelijks afgeremd in hun ontwikkelingsplannen.

In 2022 openden 450 winkels hun deuren in winkelcentra en retailparken, of een stijging met 18% in vergelijking met 2021.

Opgesplitst per sector waren 46% daarvan modewinkels (-27% t.o.v. 2021), gevolgd door restaurantketens met 16% (+24%), huishoudelijke apparaten met ± 9% en gezondheid/schoonheid met ± 8%.

De onderneming Pepco staat bovenaan het klassement met 23 openingen, gevolgd door Singularu (10), JD Sports (8) en Kiwoko (7).

2022 was over het algemeen een positief jaar qua openingen, zelfs al stuurden tal van marktspelers hun doelstellingen bij.

Deze trend lijkt bevestigd te worden in 2023 met opmerkelijke inhuurnames zoals die van Cortefiel, Women' Secret, Springfield, Sushisom en Xiaomi en Vialia Vigo, die van de merken Polinesia, Hubsidestore, GoWok en Ramen in Parque Principado (Oviedo) of de vier openingen in het Parque Corredor in Madrid (Pandora, WaffleTime, Beds en Ikea).

Winkelketens blijven in 2023 hun activiteiten gestaag uitbreiden in Spanje, zoals Supercor, Primaprix, Centrakor, Action, Zeeman, Pepco, Normal, enzovoort.

De conjunctuurgevoeligere winkelstraten knopen net als de winkelcentra weer aan met de goede resultaten en bezoekersaantallen van weleer, met dank aan de terugkeer van de toeristen.

Bijgevolg is de leegstand geleidelijk gedaald, vooral in de grote steden, en bedraagt momenteel 10%.

Het aantal winkels in de stadscentra is al sinds 2010 aan het dalen, toen er nog 617.548 actieve kleinhandelszaken geteld werden door het INE (Instituto Nacional de Estadística) tot 543.650 in 2022, een daling van bijna 12%.

Een deel van deze achteruitgang is echter te wijten aan de winkeluitbreiding van sommige ketens zoals, onder andere, Pepco, JYSK, Basic Fit, Media Markt, Kiwoko, Leroy Merlin of Decathlon die kleinere, aanpalende winkels opslorpen.

Het klimaat, de structuur van de steden, het groeiende toerisme, de consumptiegewoontes en de bezoekersaantallen, vooral in de historische stadscentra, bevorderen zowel de opening van belangrijke flagshipstores in de grote verkeersaders als de ontwikkeling van een commercieel netwerk in de stadsrand, die stilaan weer opleeft. Het gevolg is dat het aantal winkelunits in de loop van 2021 licht gestegen is (+0,4%).

## HUURWAARDEN

In 2022 en tot het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2023 bleven de gemiddelde huurprijzen in winkelcentra en retailparken vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Voor winkelcentra schommelden ze tussen 18 en 19 EUR/m<sup>2</sup>/maand exclusief btw, waarbij de huurprijs op toplocaties kan oplopen tot 85 EUR.

Voor retailparken schommelden ze tussen 9 en 10 EUR/m<sup>2</sup>/maand exclusief btw, met prime-huren van 17 EUR.

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 Via in Madrid) tot 265 EUR/m<sup>2</sup>/maand (Portal Del Angel - Barcelona).

## E-COMMERCE

### RETAILVERKOOP IN SPANJE VOLGENS VERKOOPKANAAL



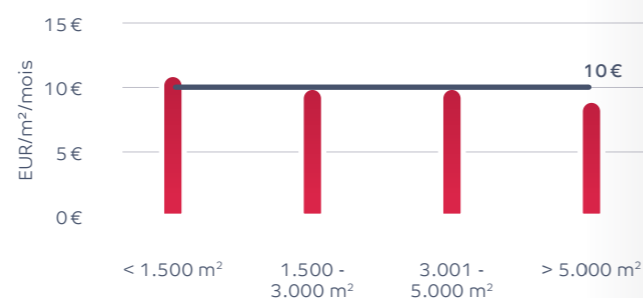
Bron: Savill's

De omzet van de e-commerce in Spanje is gestegen tot meer dan 52,75 miljard EUR in de eerste 9 maanden van 2022, een groei van 29% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De veranderende wisselwerking tussen offline en online verkoopkanalen en het einde van de coronamaatregelen leidden tot een tragere groei van het aantal elektronische retailtransacties, die met 12,9% gestegen zijn in de eerste 9 maanden van 2022, tegenover 18,1% het jaar voordien.

### GEMIDDELDE HUURPRIJS RETAILPARKEN IN SPANJE (EUR/m<sup>2</sup>/maand)

• huur/m<sup>2</sup>/maand per perceelgrootte



De gemiddelde aankooptransactie is echter met 15% gestegen, van 72 EUR in 2021 naar 83 EUR in 2022 (9 maanden).

Per segment bekeken zijn de groepen waarvan de online verkoop het sterkst gestegen is tussen het 1<sup>e</sup> kwartaal en 3<sup>e</sup> kwartaal van 2022 de recreatiesector, met 51%, gevolgd door diensten (28%) en restaurants (21%), wat getuigt van een verschuiving van de consumptiegevoontes in de richting van belevingsgerichte uitgaven.

Als we de sectoren van de retailverkoop analyseren, heeft de mode haar stuk van de e-commerce taart het meest verhoogd, met 6,3%, gevolgd door gok- en kansspelen (4%), en recreatie (3,3%).

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

Daardoor is het marktaandeel van de onlineverkoop (13%) veel lager dan in andere Europese landen.

## DE INVESTERINGSMARKT EN VOORUITZICHTEN

De Spaanse markt voor investeringen in commercieel vastgoed sloot 2022 af met een totaal volume van 2,063 miljard EUR, of 107% meer dan in 2021.

Het gros van de transacties werd geregistreerd in het segment van de stadscentra, met bijna 750 miljoen EUR, gevolgd door supermarkten, nog altijd populair bij investeerders, met meer dan 650 miljoen EUR.

In de eerste maanden van 2023 stellen we echter een opmerkelijke daling van de investeringen vast (184 miljoen EUR tussen januari en april, 95% minder dan dezelfde periode in 2022), voornamelijk vanwege het gecombineerde effect van de stijgende rentevoeten, hogere financieringskosten en een daling van de consumptie.

De meest opmerkelijke transactie tijdens de periode was de verkoop van het retailpark Quadernillos (30.000 m<sup>2</sup>- Alcalá de Henares - Madrid) door Proudreed Spanje en BPN Capital Partners. Bij de overige transacties in de stadsrand vermelden we ook de verkoop door Silicius

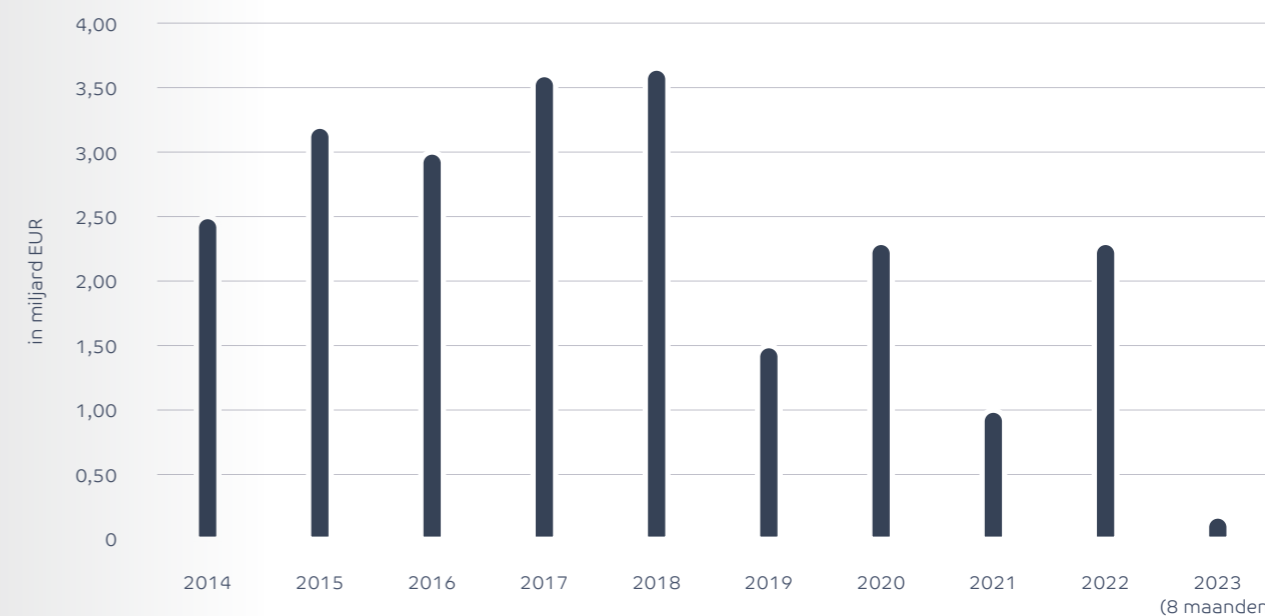
van de Leroy Merlin in Getafe aan Nassica voor 18,4 miljoen EUR en Viapark (16.420 m<sup>2</sup> - Vícar, Almería) dat door Axiare verkocht werd aan Inmobiliaria Colonica voor 19,5 miljoen EUR.

Vooraf Franse, Belgische, Duitse en enkele lokale vastgoedvennootschappen (SOCIMI) waren actief op de markt.

De vooruitzichten voor de komende maanden hangen sterk af van hoe de economie en de rentevoeten zich ontwikkelen. Wellicht zal de voedingssector weer even belangrijk worden als in 2020 en de retailparken en het middelgrote marktsegment zullen een veilige haven zijn voor tal van investeerders.

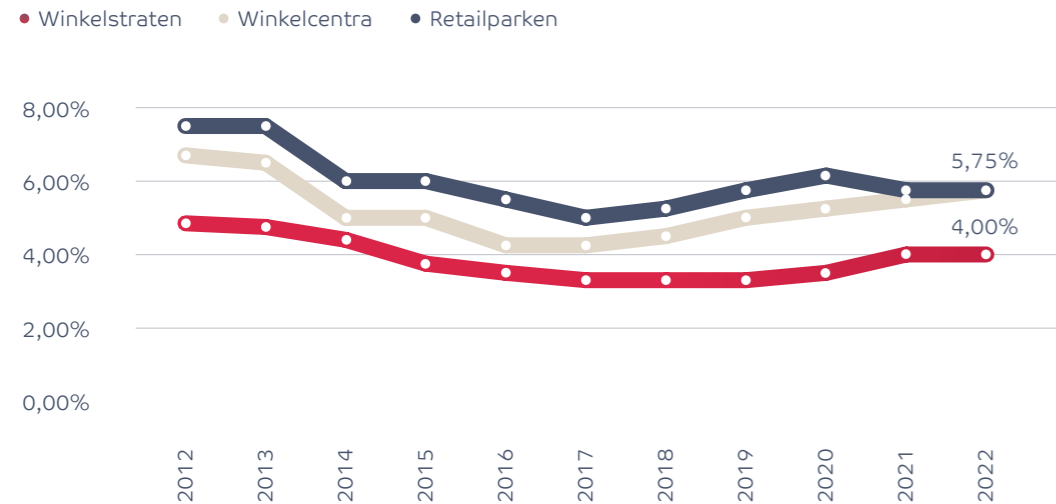
Desondanks verwachten we dat het volume eind 2023 lager zal zijn dan in 2022 omdat er geen grote transacties waren in het segment van de winkelcentra.

### EVOLUTIE VAN DE COMMERCIËLE ONROEREND GOED INVESTERINGSMARKT



## RENDEMENT

### RENDEMENT VAN DE PRIME-RETAILMARKT



De hogere financieringskosten hadden een onmiddellijk effect op het rendement.

Deze trend is sinds de 2<sup>e</sup> helft van 2022 duidelijk zichtbaar. Dat jaar werd afgesloten met een rendement van 5,75% voor prime winkelcentra en 7,25% voor secundaire winkelcentra, in beide gevallen de hoogste percentages sinds 2013.

Voor de eerste keer in meer dan 15 jaar stemde het rendement van de commerciële activiteitenparken overeen met dat van de winkelcentra: 5,75% voor de toplocaties.

### VOORBEELDEN VAN BELANGRIJKE TRANSACTIES IN 2022 TOT APRIL 2023 MET WINKELS IN DE STADSRAND EN WINKELCENTRA

Beschrijving	Oppervlakte GLA	Verkoper	Koper	Classificatie	Prijs bij benadering (EUR)
El Osito Open Park, La Pobla, Valencia (May 23)	20.300m <sup>2</sup>	Private investeerder	Iroko Zen	Retail park	26.5 MEUR (Yield 6.8%)
Viapark Retail Park, Roquetas de Mar, Almeria (Mar23)	16.300m <sup>2</sup>	Colonial	Private investeerder	Sub Regional Retail park	20 MEUR (vertrouwelijk door C&W geadviseerde verkoper)
Retail Warehouse leased to Leroy Merlin, Getafe, Madrid (Mar23)	10.000m <sup>2</sup>	Silicius / Mazabi	Private investeerder	Retail Warehouse Unit	18 MEUR (Yield 6%)
Quadernillos Retail Park, Alcala de Henares, Madrid (Feb23)	30.000 m <sup>2</sup>	Private investeerder	Proudreed Spain y BPN Capital Partners	Sub Regional Retail park	26 MEUR Door C&W geadviseerde verkoper
Portfolio of 10 retail warehouses, Barcelona (Jun22)	15.000 m <sup>2</sup>	Cerberus Capital	Onbekend	Retail Warehouse Units	4.2 MEUR (Yield 7%)
Alcora Plaza, Alcorcon, Madrid (May22)	16.800 m <sup>2</sup>	Goldman Sachs	AEW Europe	Retail Warehouse Units (recently opened)	50 MEUR Door C&W geadviseerde verkoper

## PROJECTONTWIKKELING

De winkeldichtheid is een van de meest geschikte indicatoren om de verzadiging van de markt te meten: de gemiddelde winkeldichtheid in Spanje bedraagt 375 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners (in België 620 m<sup>2</sup>), met grote verschillen tussen de regio's.

De markt voor winkelcentra is intussen een volwassen markt, met een beperkt aantal geplande projecten, maar de retailparken hebben nog een hele weg te gaan. De winkeldichtheid ervan bedraagt 71m<sup>2</sup>/1000 inwoners, of 10 m<sup>2</sup> minder dan het Europees gemiddelde (120 m<sup>2</sup> in Frankrijk bijvoorbeeld).

In 2022 werden er meer bepaald 9 grote commerciële projecten, goed voor een totale oppervlakte van 165.500 m<sup>2</sup>, in gebruik genomen en meer dan 50% daarvan, zowel qua aantal als oppervlakte, waren retailparken.

In 2023 (9 maanden) waren retailparken goed voor 64% van het aantal projecten en 55% van de oppervlakte, exclusief uitbreidingen.

De meeste nieuwe retailparken worden opgetrokken aan de rand van secundaire steden op een gemiddelde oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup>.

Net als de voorbije jaren zal de groei in het segment van de winkelcentra afkomstig zijn van renovatieprojecten, uitbreidingen of door herpositionering, hetzij door een wijziging van de commerciële mix, hetzij door ruimte vrij te maken voor gemengd gebruik.

Ongeveer 30 winkelpanden, goed voor in totaal 1 miljoen m<sup>2</sup>, zouden bijvoorbeeld op korte/middellange termijn geheel of gedeeltelijk gerenoveerd worden. Daarvan houdt 77% van het aantal en 84% van de oppervlakte verband met een winkelcentrum.

Een goed voorbeeld hiervan is de heropening van Las Ramblas Shopping in Cartagena (35.0000 m<sup>2</sup> - zie tabel hieronder), een project dat het verschillende jaren zonder commerciële activiteiten moest stellen, met Mercadona als voedingssupermarkt op ongeveer 4.500 m<sup>2</sup>.

### BELANGRIJKSTE GEPLANDE INGEBRUIKSNAMES OF UITBREIDINGEN IN 2023 (OP EEN TOTAAL VAN 334.900 M<sup>2</sup>)

Provincie	Stad	Naam van het project	Ontwikkelaar	Categorie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Murcia	Cartagena	Las Ramblas Shopping	General de Galerias Comerciales	Medium SC	35.000
Madrid	Fuenlabrada	Nexum Retail Park	Equilis	Retail park	26.000
Barcelona	Vila nova I la Geltru	Nova Center	Titan Properties	Medium SC	23.000
Santa Cruz de Tenerife	San Cristóbal de La Laguna	Leroy Merlin Phygital & Co	Inmobiliaria Leroy Merlin	Retailpark	23.000
León	León	Oalmacenter (Parque Comercial La Lastra)	Oalma Center	Retailpark	18.000
Cádiz	San Fernando	Parque Comercial La Isla (Tiro Janer)	Ten Brinke	Retailpark	15.403
Madrid	Getafe	Parque Comercial Imagina	Sociedad Parque Imagina	Retailpark	13.000
Coruña. A	A Grela	A Revolta	Private	Retailpark	10.000

Totaal projecten: 250.700 m<sup>2</sup>

Totaal uitbreidingen: 84.200m<sup>2</sup>

Bron: AECC (Asociación Española de Centros Comerciales) Savills (03/2023)

• VASTGOEDPORTEFEUILLE

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO

COMMERCIELE VASTGOED BELGIE -  
VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2023 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio NV)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Aarschot (3200) 21 Liersesteenweg	Cluster	2000	2.955 m <sup>2</sup>	329	100%	329	302
Andenne (5300) 135 Avenue Roi Albert	Standalone (voeding)	2000	2.386 m <sup>2</sup>	192	100%	192	179
Anderlecht (1070) 1024 Chaussée de Ninove	Standalone	1962	1.061 m <sup>2</sup>	163	100%	163	106
Anderlecht (1070) 112-113 Digue du Canal	Standalone (voeding)	2018	1.977 m <sup>2</sup>	309	100%	309	257
Auderghem (1160) 1130 Chaussée de Wavre	Standalone	2006	1.810 m <sup>2</sup>	336	100%	336	272
Berchem (2600) 85 Fruithoflaan	Standalone (voeding)	1971	2.685 m <sup>2</sup>	294	100%	294	269
Bonnelles (4100) 20-24 Route du Condroz	Cluster	1995	3.000 m <sup>2</sup>	553	100%	553	469
Bonnelles (4100) 114 Rue de Tilff	Cluster	2004	602 m <sup>2</sup>	142	100%	142	117
Braine-l'Alleud (1420) 15 Place St Sébastien	Standalone (voeding)	1978	1.525 m <sup>2</sup>	113	100%	113	114
Bruges (8000) 160 Legeweg	Standalone	1995	999 m <sup>2</sup>	100	100%	100	95
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) 93 Rue de la Hestre	Standalone (voeding)	1973	2.237 m <sup>2</sup>	250	100%	250	179
Châtelet (6200) 55 Rue de la Station	Standalone (voeding)	1998	2.500 m <sup>2</sup>	194	100%	194	175
Châtelineau (6200) 45 Rue des Prés	Standalone (voeding)	1993	1.924 m <sup>2</sup>	135	100%	135	125
Châtelineau "Cora" (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Retailpark	1990	23.253 m <sup>2</sup>	2.707	100%	2.707	2.428

Vestigingen (op 30/09/2023 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio NV)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Couillet "Bellefleur" (6010) 219 Chaussée de Philippeville	Retailpark	1970	2.757 m <sup>2</sup>	103	82%	118	81
Couillet "Bellefleur" (6010) 304-317 Chaussée de Philippeville	Retailpark	1990	228 m <sup>2</sup>	51	100%	51	47
Couillet "Bellefleur" (6010) 329 Chaussée de Philippeville	Retailpark	2014	20.656 m <sup>2</sup>	2.786	100%	2.786	2.654
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Standalone (doe-hetzelf)	2005	2.495 m <sup>2</sup>	204	100%	204	176
Dendermonde (9200) 159 Heirbaan	Standalone (voeding)	1970	3.090 m <sup>2</sup>	457	100%	457	201
Dendermonde (9200) 24 Mechelsesteenweg	Cluster	1983	4.356 m <sup>2</sup>	472	100%	472	362
Frameries (7080) 5 Rue Archimède	Standalone (voeding)	1978	2.180 m <sup>2</sup>	189	100%	189	153
Gembloux (5030) 28 Avenue de la Faculté d'Agronomie	Cluster	1976	2.107 m <sup>2</sup>	189	100%	189	179
Gent Dampoort (9000) 20 Pilonijstraat	Standalone (voeding)	1960	3.037 m <sup>2</sup>	289	100%	289	252
Genval "Les Papeteries De Genval" (1332) Square des Papeteries	Handelszaak op het gelijkvloers	2015	10.271 m <sup>2</sup>	1.993	97%	2.042	1.632
Gerpines "Shopping Sud" (6280) 138 Route de Philippeville	Retailpark	2000	8.085 m <sup>2</sup>	594	100%	594	510
Gerpines (6280) 196 Route de Philippeville	Cluster	1979	3.368 m <sup>2</sup>	353	100%	353	337
Gerpines Bultia (6280) 182-184 Rue Neuve	Cluster	1988	1.509 m <sup>2</sup>	160	100%	160	143

Vestigingen (op 30/09/2023 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio NV)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Ghlin (7011) 23 Rue du Temple	Standalone (voeding)	1975	1.957 m <sup>2</sup>	0	0%	108	108
Gilly (6060) 252 Chaussée de Ransart	Standalone (voeding)	1989	2.725 m <sup>2</sup>	300	100%	300	286
Gozée (6534) 204A Rue de Marchienne	Standalone (voeding)	1977	2.431 m <sup>2</sup>	216	100%	216	219
Hamme-Mille (1320) 27 Chaussée de Louvain	Cluster	2013	3.761 m <sup>2</sup>	406	100%	406	341
Hannut "Orchidée Plaza" (4280) 54 Route de Huy	Retailpark	1986	9.563 m <sup>2</sup>	865	92%	942	914
Hannut (4280) 57 Route de Landen	Cluster	2000	3.435 m <sup>2</sup>	373	100%	373	341
Hannut (4280) 51 Route de Landen	Cluster	2000	1.889 m <sup>2</sup>	200	100%	200	192
Hoboken (2660) 586 Sint Bernardsesteenweg	Standalone (voeding)	1988	4.620 m <sup>2</sup>	370	100%	370	370
Huy (4500) 19A Quai d'Arona	Standalone (doe-het-zelf)	2002	1.969 m <sup>2</sup>	217	100%	217	177
Jambes (5100) 14 Rue de la Poudrière	Cluster	1986	2.760 m <sup>2</sup>	250	100%	250	221
Jemappes (7012) 934 Avenue Maréchal Foch	Retailpark	1966	10.335 m <sup>2</sup>	601	68%	810	646
Jemeppe-Sur-Sambre (5190) 143 Rue Hittelet	Cluster	2006	1.543 m <sup>2</sup>	170	100%	170	155
Jodoigne (1370) 61A Rue du Piétrain	Standalone (voeding)	1987	2.245 m <sup>2</sup>	180	100%	180	157
Jumet (6040) 22 Rue de Dampremy	Standalone (voeding)	1975	1.730 m <sup>2</sup>	177	100%	177	147
Kortrijk (8500) 50-56 Gentsesesteenweg	Standalone (voeding)	1965	2.309 m <sup>2</sup>	270	100%	270	231
La Louvière (7100) 5 Avenue de la Wallonie	Standalone	1991	1.000 m <sup>2</sup>	115	100%	115	105
La Louvière "Cora" (7100) 28 Rue de la Franco Belge	Retailpark	1990	25.734 m <sup>2</sup>	2.921	100%	2.921	2.679

Vestigingen (op 30/09/2023 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio NV)	Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Laeken (1020) 185-191 Rue Marie-Christine	Handelszaak op het gelijkvloers	2001	1.638 m <sup>2</sup>	338	100%	338	245
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Standalone (voeding)	1976	2.600 m <sup>2</sup>	150	100%	150	156
Leuze (7900) 1 Avenue de l'Artisanat	Cluster	2006	3.464 m <sup>2</sup>	268	82%	315	260
Liège (4000) 2-8 Rue du Laveu	Cluster	1991	2.290 m <sup>2</sup>	198	100%	198	172
Loverval (6280) 11 Allée des Sports	Retailpark	2002	5.621 m <sup>2</sup>	527	100%	527	476
Marchienne-au-Pont (6030) 3-5 Rue de l'Hôpital	Standalone (voeding)	1976	2.010 m <sup>2</sup>	177	100%	177	131
Messancy "Cora" (6780) 220 Route d'Arlon	Retailpark	2001	19.482 m <sup>2</sup>	753	86%	865	800
Morlanwelz (7140) 19 Rue Pont du Nil	Retailpark	2004	3.956 m <sup>2</sup>	314	79%	383	332
Nivelles (1400) 6 Rue du Tienne à Deux Vallées	Standalone (voeding)	1983	3.308 m <sup>2</sup>	293	100%	293	281
Ottignies (1340) 127 Avenue Provinciale	Standalone (voeding)	1984	2.797 m <sup>2</sup>	241	100%	241	241
Philippeville (5600) 47 Rue de France	Standalone (voeding)	1989	1.677 m <sup>2</sup>	227	100%	227	201
Philippeville (5600) 2 Rue de Neuville	Standalone	2003	1.236 m <sup>2</sup>	144	100%	144	124
Rocourt "Cora" (4000) 269 Chaussée de Tongres	Standalone (doe-het-zelf)	1990	7.367 m <sup>2</sup>	638	100%	638	700
Saint-Vaast (7100) 99 Rue Albert Dufrane	Standalone (voeding)	1980	2.026 m <sup>2</sup>	184	100%	184	142
Schelle (2627) 35 Boomsesteenweg	Standalone	1993	5.375 m <sup>2</sup>	648	100%	648	591

Vestigingen (op 30/09/2023 waren alle Belgische vestigingen ondergebracht bij Ascencio NV)	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Soignies (7060) 17 Rue du Nouveau Monde	Standalone (voeding)	1975	2.899 m <sup>2</sup>	271	100%	271	246
Tournai (7500) 22-24 Rue de la Tête d'Or	Standalone (voeding)	1958	2.713 m <sup>2</sup>	584	100%	584	231
Trazegnies (6183) 76 Rue de Gosselies	Standalone (voeding)	1974	2.869 m <sup>2</sup>	137	100%	137	201
Tubize (1480) 2 Rue du Pont Demeur	Cluster	2002	3.065 m <sup>2</sup>	350	100%	350	297
Turnhout (2300) 38 Korte Gasthuistraat	Standalone (voeding)	1966	2.503 m <sup>2</sup>	589	100%	589	288
Uccle "Shopping De Fré" (1180) 82 Avenue de Fré	Winkelgalerij	1970	3.826 m <sup>2</sup>	335	86%	388	367
Walcourt (5650) 34 Rue de la Forge	Standalone (voeding)	2004	1.680 m <sup>2</sup>	172	100%	172	143
Wareme (4300) 189 Chaussée Romaine	Standalone (voeding)	2003	2.043 m <sup>2</sup>	165	100%	165	184
Wavre (1300) 9 Avenue des Princes	Standalone (voeding)	1986	2.358 m <sup>2</sup>	223	100%	223	232
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË</b>			<b>281.860 m<sup>2</sup></b>	<b>29.214</b>	<b>97,17%</b>	<b>29.952</b>	<b>26.139</b>

## COMMERCEEL VASTGOED IN FRANKRIJK - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2023 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio NV)	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Aix-en-Provence (13100) Avenue des Infirmiers Quartier Saint-Jérôme (détenu par la succursale française)	Standalone (voeding)	1964	3.092 m <sup>2</sup>	841	100%	841	771
Anancy (Seynod) (74370) 18, rue Zanaroli (détenu par la SCI Seynod Barral)	Standalone (voeding)	2004	1.388 m <sup>2</sup>	221	100%	221	206
Antibes (06160) Avenue Nicolas Ausset (détenu par la succursale française)	Standalone (voeding)	1976	4.614 m <sup>2</sup>	994	100%	994	902
Bourgoin-Jallieu (38300) Rue Edouard Branly (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	1975	4.978 m <sup>2</sup>	487	100%	487	480
Brives Charensac (43700) 127, Avenue Charles Dupuy (détenu par la SCI Candice Brives)	Standalone (voeding)	2006	2.296 m <sup>2</sup>	271	100%	271	258
Chalon-sur-Saône "Les Portes du Sud" (71100) Rue René Cassin (détenu par la SCI Les Portes du Sud)	Retailpark	2010	13.179 m <sup>2</sup>	1.657	100%	1.657	1.566
Chanas (38150) Route de Lyon - ZAC du Parc du Soleil (détenu par la SCI du Rond Point)	Standalone (voeding)	1997	1.720 m <sup>2</sup>	206	100%	206	198
Chasse-sur-Rhône (38670) Rondpoint des Charneveaux - Rue Pasteur (détenu par la SCI du Rond Point)	Standalone (voeding)	2002	2.012 m <sup>2</sup>	342	100%	342	308

Vestigingen (op 30/09/2023 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100% -dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio NV)							
Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)	
Choisey (39100) 3, rue des Guyonnes - ZAC du Paradis (détenu par la 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 (détenu par la SCI Les Halles de Lozanne)	2010	2.080 m <sup>2</sup>	242	100%	242	241	
Clermont Ferrand (63000) 10, Boulevard Saint Jean (détenu par la SCI Clermont Saint Jean)	2006	2.146 m <sup>2</sup>	331	100%	331	308	
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (détenu par la succursale française)	2008	13.471 m <sup>2</sup>	1.545	100%	1.545	1.392	
Crêches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieu dit Les Bouchardes (détenu par la succursale française)	2009	11.618 m <sup>2</sup>	1.299	89%	1.442	1.324	
Crêches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieu dit Les Bouchardes (détenu par la SCI Les Halles de Crêches)	2009	1.963 m <sup>2</sup>	202	100%	202	199	
Echirolles (38130) 13, Avenue de Grugliasco (détenu par la SCI Echirolles Grugliasco)	2006	2.366 m <sup>2</sup>	353	100%	353	351	
Essey-lès-Nancy (54270) Rue Catherine Sauvage (détenu par la SCI ZTF Essey les Nancy)	2007	2.043 m <sup>2</sup>	239	100%	239	226	
Guyancourt (78280) 5-7, Route de Dampierre et 5, rue Denis Papin (détenu par la SCI GFDI 37 Guyancourt)	2015	2.348 m <sup>2</sup>	607	100%	607	604	
Houdemont (54180) 6, Avenue des Erables (détenu par la succursale française)	2014	7.000 m <sup>2</sup>	740	100%	740	650	

Vestigingen (op 30/09/2023 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100% -dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio NV)							
Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)	
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	2006	1.713 m <sup>2</sup>	269	100%	269	269	
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (détenu par la SCI La Pierre de l'Isle)	2013	1.050 m <sup>2</sup>	166	100%	166	166	
Le Cannet (06110) 17-21, Boulevard Jean Moulin (détenu par la SCI Cannet Jourdan)	2007	1.961 m <sup>2</sup>	283	100%	283	267	
Le Creusot (71200) 83, Avenue de la République (détenu par la SCI Harfleur 2005)	2006	2.169 m <sup>2</sup>	224	100%	224	187	
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (détenu par la SCI de la Cote)	2010	2.081 m <sup>2</sup>	283	100%	283	282	
Marseille Delprat (13013) Boulevard Marcel Delprat (détenu par la succursale française)	1996	5.495 m <sup>2</sup>	1.743	100%	1.743	1.304	
Mouans Sartoux (06370) 1006, Chemin des Gourettes (détenu par la succursale française)	1986	5.128 m <sup>2</sup>	968	100%	968	844	
Nîmes (30000) 1245, Route de Saint Gilles (détenu par la SCI du Mas des Abeilles)	2003	2.075 m <sup>2</sup>	284	100%	284	261	
Rots "Parc des Drapeaux" (14980) Avenue des Drapeaux (détenu par la succursale française)	2011 & 2016	23.981 m <sup>2</sup>	3.060	100%	3.060	2.926	



Vestigingen (op 30/09/2023 waren de Franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het Franse bijkantoor van Ascencio NV)

Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Saint-Aunès "Parc des Cyprès" (34130) Parc d'activités Saint Antoine (détenu par la SCI Saint Aunès Retail Parc)	2012	9.746 m <sup>2</sup>	1.324	96%	1.379	1.335
Seyssins (38180) 2, Rue Henri Dunant (détenu par la SCI Kevin)	1992	1.702 m <sup>2</sup>	205	100%	205	204
Teste de Buch (33260) 11, Avenue de Binghampton (détenu par la SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	1997	2.455 m <sup>2</sup>	341	100%	341	347
Viriat (01440) 44, Rue du Plateau (détenu par la SCI Viriat la Neuve)	2009	1.866 m <sup>2</sup>	211	100%	211	211
Le Rouret (06650) Route de Nice (détenu par la succursale française)	2011	5.327 m <sup>2</sup>	576	100%	576	514
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK</b>		<b>147.183 m<sup>2</sup></b>	<b>20.855</b>	<b>99,0%</b>	<b>21.052</b>	<b>19.439</b>

## COMMERCIEEL VASTGOED IN SPANJE - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

Vestigingen (op 30/09/2023 waren de Spaanse vestigingen ondergebracht bij Ascencio Iberia SAU, een 100%-dochteronderneming van Ascencio NV)

Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi 6-8, C/Hortells	2003	3.479 m <sup>2</sup>	714	100%	714	768
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark 2, Plaza del Comercio	2002	3.683 m <sup>2</sup>	816	100%	816	625
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Km. 345 Carretera N-III	2005	5.091 m <sup>2</sup>	516	100%	516	433
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE</b>		<b>12.253 m<sup>2</sup></b>	<b>2.047</b>	<b>100%</b>	<b>2.047</b>	<b>1.826</b>

## NIET-COMMERCIEEL VASTGOED - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

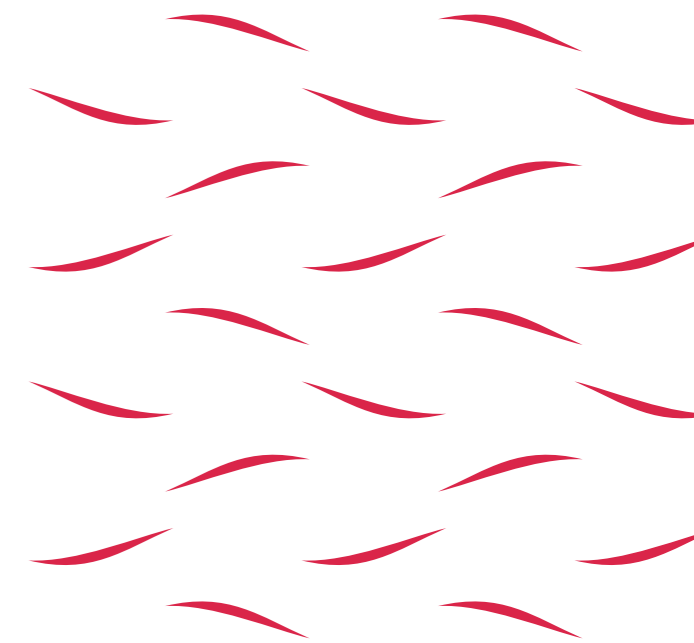
Vestigingen (op 30/09/2023 waren alle niet-commerciële vestigingen ondergebracht bij Ascencio NV)

Beschrijving	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Hannut (4280) Route de Huy 54	1986	324 m <sup>2</sup>	21	100%	21	21
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	1983	375 m <sup>2</sup>	0	0%	0	0
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	1992	7.674 m <sup>2</sup>	435	83%	516	468
Uccle "Shopping De Fré" (1180) 82 Avenue de Fré	1970	344 m <sup>2</sup>	0	0%	0	0
<b>TOTAAL OVERIGE BELGIË</b>		<b>8.717 m<sup>2</sup></b>	<b>456</b>	<b>83,4%</b>	<b>537</b>	<b>489</b>
<b>TOTAAL VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR VASTGOED</b>		<b>450.013 m<sup>2</sup></b>	<b>52.571</b>	<b>97,9%</b>	<b>53.588</b>	<b>47.893</b>
<b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>450.013 m<sup>2</sup></b>	<b>52.571</b>	<b>97,9%</b>	<b>53.588</b>	<b>47.893</b>

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

- Het retailpark te Châtelineau (BE). De belangrijkste huurders zijn Cultura, Decathlon, Brico Plan It, 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, Gémo.

De Vennoetschap 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 de nodige verzekeringen. Op 30/09/2023 bedraagt de verzekerde waarde 62% van de reële waarde van de portefeuille. 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 opstalrech-

ten. 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 zijn de onroerende goederen rechtstreeks door Ascencio verzekerd via een kaderovereenkomst en gedekt volgens het principe van de herbouw/nieuwwaarde van de gebouwen, die elk jaar geïndexeerd wordt volgens de index voor de bouwkosten.

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

	Aanschaffingswaarde (000 EUR)	Verzekerde waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)
België	346.363	278.959	400.067
Frankrijk	284.657	167.100	305.863
Spanje	27.693	12.949	30.500
<b>TOTAAL</b>	<b>658.713</b>	<b>459.008</b>	<b>736.430</b>

## OPERATIONEEL BEHEER

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

Ascencio beschikt hiervoor over een team van 21 medewerkers waarvan 2/3 bezig zijn met de commerciële activiteiten van de vennootschap.

De afdeling Asset Management & Acquisitions 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 (aanpassing van het verhuurrooster, (her)onderhandeling over de huurcontracten, commercialisering, relatie met de grote accounts enz.) en maakt tevens de voorbudgettering op. Ze staat in voor het beheer van de mede-eigendommen. Ten slotte analyseren en integreren 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 afdeling Property Management zorgt voor de instandhouding en de waardering van het patrimonium. Het stelt de lastenbudgetten op, werkt mee aan de due-diligenceactiviteiten en stelt de rapporten op. Het bepaalt het technisch beleid en stelt de renovatie- en onderhoudsplannen, de planning en het budget. In sommige gevallen wordt het team lokaal bijgestaan door 'externe' leveranciers, maar het team blijft verantwoordelijk voor deze opdracht en coördineert ze. Zie verder. De Property Management-afdeling 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.

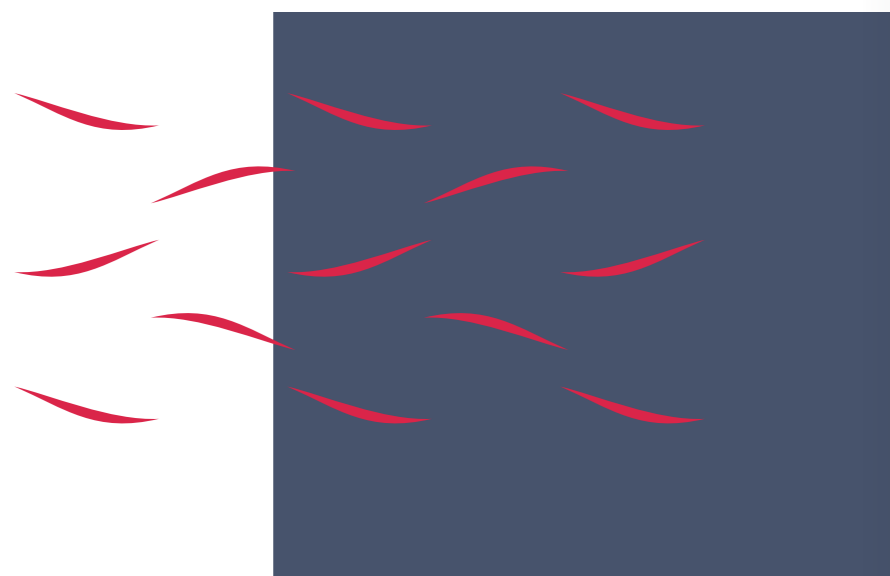
De afdeling Legal is het aanspreekpunt voor alle juridische vragen rond vastgoed. Het identificeert de risico's, zoekt oplossingen en is het eerste aanspreekpunt van de operationele teams. Om de opvolging en de naleving van de reglementaire verplichtingen te verzekeren, is de afdeling Legal eveneens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

Ascencio heeft een afdeling Investor 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 retailparken.

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





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

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

- De vennootschap TERRANAE SAS (vereenvoudigde vennootschap op aandelen), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Courbevoie (92400), Place de la Défense 12, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Nanterre onder nummer 478.511.124;
- De vennootschap GOUNY & STARKLEY (vereenvoudigde vennootschap op aandelen), waarvan de zetel gevestigd is in Opéra - 63 Boulevard Haussmann 75008 Parijs, 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 voor het boekjaar afgesloten per 30/09/2023 105.000 EUR excl. btw.

**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, naamloze vennootschap gevestigd te Brussel (1000), Marnixlaan 23, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0422.118.165;
- Jacques Berns, natuurlijke persoon, met kantoren te Messancy (6780), rue du Dolberg 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0724.427.474.

De vergoeding van de externe beheerders is in België deels evenredig met de ontvangen huurgelden. Het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt voor het boekjaar afgesloten per 30/09/2023 39.700 EUR btw inbegrepen.

**De externe beheerders van Ascencio in Spanje zijn:**

- De vennootschap CUSHMAN & WAKEFIELD RE CONSULTANTS SPAIN, S.L., naamloze vennootschap gevestigd te Madrid (28006), Edificio Beatriz, Jose Ortega y Gasset, 29 - 6º Planta, ingeschreven onder het nummer C.I.F:ESB16690075.

De vergoeding van de externe beheerder in Spanje bedraagt 12.000 EUR excl. btw voor het boekjaar afgesloten op 30/09/2023 en kan doorberekend worden aan de huurders van de verhuurde ruimte (5.100 EUR niet door te rekenen voor de leegstaande winkelruimte).

## TYPEHUUROVEREENKOMST

Ascencio sluit voor haar gebouwen doorgaans handelshuurovereenkomsten, bij voorkeur voor een termijn van 9 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.

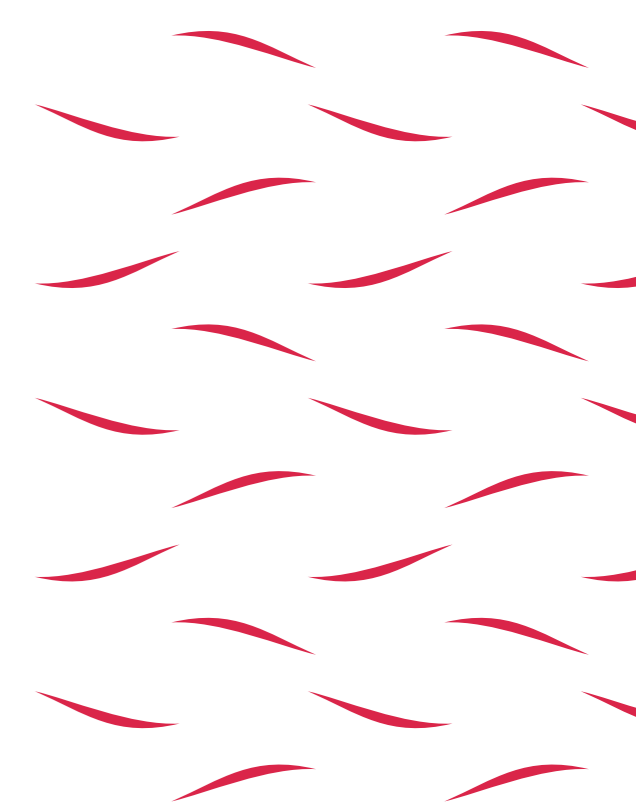
Een voorziening voor kosten wordt vastgelegd in de huurovereenkomst en eventueel aangepast naargelang de gemaakte kosten en het verbruik. Jaarlijks wordt een afrekening van de werkelijke gemaakte kosten aan de huurders verzonden. De onroerende voorheffing en belastingen worden op jaarbasis betaald nadat 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 30/04/1951 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 24/11/1994, 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.



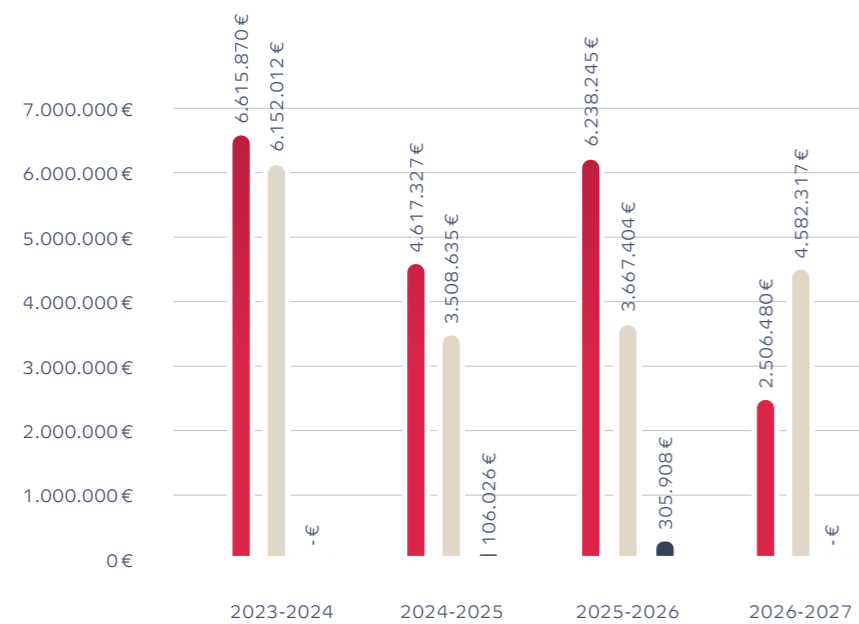
## GESCHATTE HUURWAARDE ('ERV')

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 waarderingmethodes die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebruikt worden en over de waarderingprocedure, verwijzen wij naar de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening.

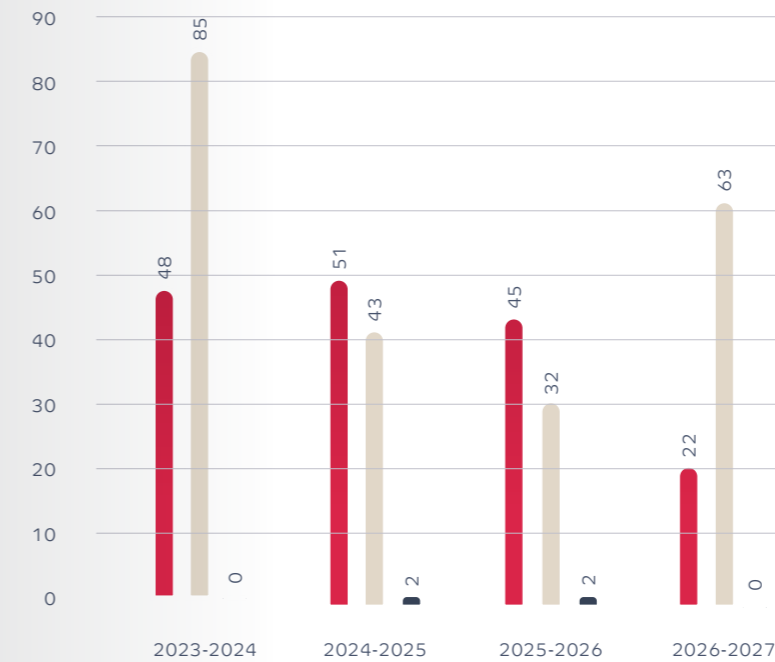
## VERVALDAG VAN HUUROVEREENKOMSTEN EN EERSTE MOGELIJKHEDEN VOOR DRIEJAARLIJKSE OPZEGGING MET MOGELIJK VERLIES VAN HUURINKOMSTEN

• België • Frankrijk • Spanje



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

• België • Frankrijk • Spanje



## GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND

DE **WALT** (Weighted Average Lease Term) is een maatstaf voor de gemiddelde duur van huurovereenkomsten, terwijl de **WALB** (Weighted Average Lease Break) een indicator is voor de gemiddelde resterende looptijd van huurovereenkomsten.

	In aantal jaren		In aantal jaren
Walt België:	8,18	Walb België:	2,77
Walt Spanje:	8,45	Walb Spanje:	2,64
Walt Frankrijk:	5,05	Walb Frankrijk:	2,04

## • VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Brussel, 30 september 2023

Beste Heer, Beste Mevrouw,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereglementeerde 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 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 recent representatieve steekproef van vastgoedtransacties, 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 2023 een afgeronde investeringswaarde heeft van:

**768.837.000 EUR**  
**(Zevenhonderd achtenzestig miljoen achthonderd zevenendertigduizend euro)**

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

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

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 2023 op:

**736.430.000 EUR**  
**(Zevenhonderd zesendertig miljoen vierhonderd dertigduizend euro)**

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

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**  
Directrice  
CBRE Valuation 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 2023 waardeert, de investeringswaarde op 258.527.742 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 247.080.727 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 2023 waardeert, de investeringswaarde op 197.795.134 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 187.550.422 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 2023 waardeert, de investeringswaarde op 312.514.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 301.799.000 EUR.

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

**Béatrice Rousseau** MRICS  
Directrice  
CBRE Valuation France

## VERKLARENDE NOTA MARKTOMSTANDIGHEDEN: CONFLICT IN OEKRAÏNE

Ondanks het initiële herstel van de economie na de pandemie heerst er in België nog steeds grote onzekerheid door de wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Wij hebben in België, net als in andere Europese landen, een stijging van de rentevoeten waargenomen, met hogere financieringskosten tot gevolg. Terwijl deze laatste gestegen zijn en de beschikbaarheid van financiering is verminderd, samen met de stijgende beweging van de rendementen komende van historisch lage niveaus, heeft dit gewogen op het huidige beleggerssentiment. Het vertrouwen in de banksector is afgenomen, zoals blijkt uit de recente acties rond een aantal banken, en zal waarschijnlijk leiden tot een verdere beperking van de voor beleggers beschikbare financiering.

Aangezien de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als reactie op bredere politieke en economische veranderingen, benadrukken wij het belang van de waarderingdatum, omdat het belangrijk is de marktcontext te begrijpen waarin het waarderingadvies is opgesteld.

## E • ESG-VERSLAG

Omdat Ascencio duurzaamheids almaar meer tot een integraal onderdeel van haar vastgoedstrategie wil maken, heeft zij gewerkt aan de structurering van haar ESG-beleid rond drie pijlers, namelijk de ecologische, sociale en governance-aspecten van haar activiteiten.

Als beursgenoteerde vastgoedonderneming die actief is in retail, stippelt Ascencio meer bepaald een ESG-strategie uit om 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 Vennootschap actief is en haar medewerkers.

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

### • 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.



**Einde aan honger**

Beëindig honger, bereik voedselzekerheid en verbeterde voeding en promoot duurzame landbouw.



**Gezondheidszorg voor iedereen**

Verzeker een goede gezondheid en promoot welzijn voor alle leeftijden.



**Kwalitatief onderwijs**

Verzeker gelijke toegang tot kwaliteitsvol onderwijs en bevorder levenslang leren voor iedereen.



**Toegang tot duurzame energie**

Verzeker toegang tot betaalbare, betrouwbare, duurzame en moderne energie voor iedereen.



**Duurzame consumptie en productie**

Verzeker duurzame consumptie- en productiepatronen.



**Aanpak klimaatverandering**

Neem dringend actie om de klimaatverandering en haar impact te bestrijden.

**E**



- CERTIFICATIE
- CRITERIA VOOR BESLUITVORMING
- DATABASE & BEHEERPLATFORM
- OPTIMALISERING VAN DE ENERGIEPRESTATIES
- FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN
- LAADPALEN
- CHARTERS MET LEVERANCIERS & HUURDERS

**ASCENCIO'S ESG-STRATEGIE**

**S**



- EVALUATIE & OPLEIDING
- INTERN TEVREDENHEIDSENQUÊTE
- HOMEWORKING & POSITIVE OFFICE
- MOBILITEIT
- SOCIALE & FILANTROPISCH BELEID

**G**



- BESTUURSSTRUCTUUR & COMMUNICATIE VAN RSE-NORMEN
- DIGITALISERING



# E

## MILIEULUIK



### 1. CERTIFICATIE

Ascencio is begonnen met het certificeren van haar retailparken. Meer specifiek heeft Ascencio zichzelf gesteld met als doel het verkrijgen van een 'BREEAM in use very good'-label<sup>1</sup> voor 6 (2 in België en 4 in Frankrijk) retailparken van haar portefeuille tegen 2026.

In het afgelopen boekjaar werden de retailparken in Genval & Couillet in België en Caen in Frankrijk voor het eerst geëvalueerd en werden investeringsprogramma's vastgesteld om de vereiste certificering te behalen. Deze werkzaamheden gaan in de loop van 2024 van start.

"BREEAM in use" is een duurzaamheidsnorm die van toepassing is op bestaande gebouwen. De doelstellingen voor het verkrijgen van een dergelijk certificatie zijn velerlei: bijdragen aan een duurzame ontwikkeling, de exploitatiekosten verminderen, de loyaliteit van de retailklanten van Ascencio verhogen, de waarde van de activa van de Vennootschap verhogen, toegang krijgen tot groene financieringsbronnen, enz.

<sup>1</sup> "BREEAM in-use" is een internationale methode om de milieuprestaties van een gebouw dat in gebruik is te beoordelen.



### 2. CRITERIA VOOR 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. Voor de bestaande portefeuille heeft Ascencio een nieuwe classificatietabel voor de activa ontwikkeld die voortaan rekening houdt met ESG-aspecten. Voor nieuwe aankopen "BREEAM Very Good"-gecertificeerde gebouwen genieten de voorkeur.

### 3. DATABASE & 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.

Aan het einde van het boekjaar 2022/2023 werd bijna 92% van de gegevens verkregen voor de Franse portefeuille, terwijl gegevens van de Belgische portefeuille momenteel worden verzameld.

Ascencio en de winkeliers waaraan zij verhuurt 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 volledige doorlichting en de monitoring doorheen de tijd van deze prestaties zullen de Vennootschap in staat stellen een uitgebreid actieplan op te stellen om de koolstofvoetafdruk van haar portefeuille te verminderen en de nodige verslagen op te stellen die de vooruitgang op het gebied van de 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 & de wettelijke verplichtingen ter zake. Ascencio heeft in de loop van het boekjaar 2022/2023 voor 4.500 m<sup>2</sup> aan daken gerenoveerd. Naast de vervanging van de waterdichte dakfolie, zorgen deze werkzaamheden voor een betere thermische isolatie van deze daken, waardoor de desbetreffende winkels kunnen besparen op de energiekosten (verwarming/airco).

### 5. FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN

Ascencio heeft de intentie om een structureel beleid te voeren voor het plaatsen van fotovoltaïsche panelen op de daken van haar vastgoedportefeuille. Voor sommige zijn technische audits uitgevoerd voor een aantal gebouwen in haar portefeuille en voor andere zijn ze nog aan de gang.

Door de installatie van fotovoltaïsche panelen kan in de betrokken gebouwen ten behoeve van de huurders lokaal opgewekte groene elektriciteit worden geproduceerd, met stabielere kosten die de winkeliers wapenen tegen problematische prijschommelingen.

In het afgelopen boekjaar werden er offertes uitgeschreven voor de installatie van zonnepanelen op daken in België en van fotovoltaïsche schaduwsystemen op parkings van eigendommen in de portefeuille in Frankrijk.





## 6. LAADPALEN

Ascencio is begonnen met de installatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen op de parkings van haar retailparken (Messancy **B** in België en Saint-Aunès **C** in Frankrijk) en op haar hoofdkantoor in Gosselies **A** (België).

Ascencio heeft voorts een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de firma Powerdot, waarbij deze laatste zich ertoe verbindt om bijna 260 snellaadpunten voor elektrische auto's te installeren op de parkings van haar Franse eigendommen. Deze faciliteiten zullen de aantrekkingskracht van de sites in kwestie verder vergroten door ze tot knooppunten voor elektromobiliteit te maken, en biedt op die manier een nieuwe dienst aan voor de lokale consument en gemeenschap. Tegelijkertijd werkt de Vennootschap aan een project om laadpalen te installeren voor zijn Belgische portefeuille, gebaseerd op een vergelijkbaar model.



## 7. CHARTERS MET LEVERANCIERS EN HUURDERS

Ascencio voegt aan nieuwe huurovereenkomsten een milieubijlage toe ('Green Lease') om zo de samenwerking tussen huurder en verhuurder te verbeteren met het oog op de geleidelijke vermindering van de ecologische voetafdruk van de verhuurde gebouwen, en daarbij tegelijk de kosten te optimaliseren. Ze streeft hierbij naar een efficiënt milieu- en energiebeheer, waarbij gegevens over het energie- en waterverbruik en andere relevante gegevens worden gedeeld om de milieuprestaties voortdurend te verbeteren. De huurder wordt aangespoord om besparingsmaatregelen toe te passen, met name door ongebruikte toestellen uit te schakelen, door het personeel warm te maken voor een vermindering van het energieverbruik en door groene energie aan te kopen. Er worden specifieke richtlijnen gegeven voor de optimalisering van technische installaties, de verlichting, verwarming, airco, ventilatie en de keuze van milieuvriendelijke materialen. Tevens wordt er aangedrongen op maatregelen voor een efficiënt water- en afvalbeheer, waarbij recycling en het gebruik van milieuvriendelijke producten gestimuleerd wordt. Het gedeelte in verband met duurzaam transport stimuleert het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen. Tot slot worden ook richtlijnen op vlak van welzijn en gezondheid en voor milieulabels opgenomen, waarbij de nadruk wordt gelegd op de samenwerking tussen huurder en verhuurder om de milieuprestaties van de gebouwen op peil te houden en te verbeteren.



**"De samenwerking tussen Ascencio en Powerdot is een uitstekend goed voorbeeld van een win-win-win project als onderdeel van Ascencio's ESG-strategie. Als specialist in de retail sector, kan Powerdot de aantrekkelijkheid van Ascencio's sites door, naast opladen, mogelijkheden te bieden om tot interactie met retailers om meer klanten aan te trekken en hun merkimage te versterken."**  
— Bernard Sergeant, Director Operations & ESG

# S

## SOCIAAL LUIK

### Dit vertaalt zich concreet in:

- **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 en gaan over specifieke thema's in verband met de Vennootschap of de markt.

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

- **Het opzetten van een intern mentorsysteem**

Volgens het 'sta-eens-in-mijn-schoenen'-principe werd in de loop van het boekjaar 2022/2023 één-op-één-mentoring voorzien om een beter inzicht te krijgen in wat andere afdelingen van de Vennootschap doen. Dit mentorsysteem bestaat erin dat elk lid van het directiecomité zich gedurende één dag laat vergezellen door een werknemer die niet reeds deel uitmaakt van zijn of haar team.

Dit initiatief, dat een succes was bij de teams, zal volgend boekjaar herhaald worden.

- **Deelname aan externe ad-hoc-opleidingen**

Op basis van de individuele wensen die tijdens de jaarlijkse beoordelingsgesprekken worden geuit of die door de leidinggevenden worden geïdentificeerd, wordt een individueel opleidingsplan opgesteld.

Daarnaast worden er specifieke opleidingen voorzien, onder meer in verband met veiligheid op het werk (EHBO en defibrillatoren leren gebruiken) en communicatieprocessen (om communicatietechnieken en -tools te verbeteren bij zakelijke contacten).

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.

## 1. EVALUATIE & OPLEIDING



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

In 2023 heeft 100% van onze werknemers een prestatiebeoordeling gekregen.

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

## 2. INTERN TEVREDENHEIDSONDERZOEK

In het boekjaar 2022/2023 heeft Ascencio diverse peilingen laten uitvoeren onder haar werknemers naar allerlei thema's zoals huisvesting, digitalisering ... Het is de intentie van de Vennootschap om regelmatig met het volledige team te overleggen over dit soort transversale thema's en projecten om hun tevredenheid en hun betrokkenheid bij het werk te verhogen.

## 3. HOMEWORKING & POSITIVE OFFICE



Ascencio blijft zoeken naar een evenwicht tussen thuiswerk en de aanwezigheid van de medewerkers op kantoor, door hun de nodige tools (telefoon, pc,...) ter beschikking te stellen waardoor zij in goede omstandigheden thuis kunnen werken, maar ook door vaste werklagen op de hoofdzetel van de Vennootschap mogelijk te maken zodat zij hun professionele en sociale band met de andere medewerkers niet verliezen.

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. Ascencio heeft plannen afgerond voor het ontwerp en de herinrichting van haar nieuwe kantoren, met werkzaamheden die begin 2024 van start moeten gaan. Deze renovatiewerken zullen rekening houden met het klimaat door zo veel mogelijk hergebruikte of milieuvriendelijke materialen te gebruiken. Daarnaast zullen de bestaande airco- en verwarmingsinstallaties helemaal vernieuwd worden om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren en de koolstofvoetafdruk van de Vennootschap te verminderen.

Er staat in dat verband ook een grondige en holistische denkoefening over ergonomie op het werk gepland.



## 4. MOBILITEIT



Ascencio zet de overgang van haar wagenpark naar elektromobiliteit voort, met een wagenpark dat nu voor 50% hybride of elektrisch is.

Er worden oplaadmogelijkheden voorzien voor deze voertuigen, zowel op de hoofdzetel van de Vennootschap als thuis bij de medewerkers.

## 5. SOCIALE & FILANTROPISCH BELEID

Ascencio heeft besloten haar sociale en filantropisch projecten 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 bedrijfsniveau met het gehele Ascencio-team worden diverse initiatieven ondersteund.

Wat de "promotie van sport" betreft, werden binnen de portefeuille een aantal evenementen georganiseerd gericht op de promotie van sport in lokale gemeenschappen, terwijl ook de medewerkers van Ascencio aan verschillende sportevenementen deelnamen.



In de "strijd tegen honger" heeft Ascencio er bovendien voor gekozen om de vereniging "La Faim du mois" (<https://www.facebook.com/lafaimdumois/>) te ondersteunen door haar medewerkers in te zetten om maaltijden en voedselpakketten te bereiden en verdelen.



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.



## LUIK CORPORATE GOVERNANCE



"Adfinity biedt een geïntegreerd vastgoed en financieel managementoplossing voor de activiteiten van het Bedrijf. Profiteren van een dynamisch en gebruiksvriendelijke centrale tool zal nog meer efficiëntie in onze dagelijkse taken en zal Ascencio een grotere wendbaarheid geven in het nastreven van haar ontwikkeling."

— Cédric Biquet,  
Chief Financial Officer

## 1. BESTUURSSTRUCTUUR & COMMUNICATIE VAN ESG-NORMEN

Als GVV onderwerpt Ascencio zich aan een strikte jaarlijkse rapportering die voldoet aan hoge normen op het gebied van corporate governance (zie jaarverslag 2022 pagina 62 tot 82). Ter ondersteuning van de ontwikkeling en uitvoering van haar ESG-beleid heeft Ascencio daarnaast haar team versterkt in het afgelopen jaar door de benoeming van een Operations & ESG Director in haar directiecomité.

Deze wens van Ascencio om het milieubeheer van haar portefeuille te ontwikkelen werd reeds geïllustreerd door de publicatie van een verslag over verschillende prestatie-indicatoren met betrekking tot de ESG-aspecten van haar activiteit volgens de EPRA sBPR-richtlijnen. Voor het in juni 2023 gepubliceerde duurzaamheidsverslag wordt verwezen naar de bladzijden 132 tot en met 152 van dit jaarverslag. Dit verslag, gericht op het transparant maken van de ESG-initiatieven waarvoor de Vennootschap zich inzet, heeft Ascencio een "Gold Award" opgeleverd. Deze onderscheiding wordt toegekend door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen.



## 2. DIGITALISERING

Tot slot heeft Ascencio het afgelopen jaar het interne digitaliseringsproces van haar activiteiten nog versneld om de integratie en digitalisering van haar interne processen en de uitvoering van haar ESG-beleid te bevorderen. Dit proces, in gang gezet tijdens het vorige boekjaar heeft als doel om alle interne managementsystemen van de Groep te herzien om de organisatie efficiënter en flexibeler te maken, zodat het Bedrijf beter kan inspelen op de uitdagingen van morgen.

Hiertoe heeft Ascencio, na een evaluatie van de markt, de Adfinity tool van Easi geselecteerd en begon met de implementatie ervan voor het geïntegreerde beheer van haar vastgoed en financiële activiteiten. Dit project, genaamd "Connect", dat eind 2023 operationeel moet zijn, heeft de actieve deelname van alle medewerkers en zal nog meer cross-functionaliteit brengen tussen de verschillende business lines van het Bedrijf.



JUNI 2023

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

## • INLEIDING

### DOEL VAN HET DOCUMENT

Dit document brengt verslag uit over de prestaties van Ascencio op het vlak van milieu, sociale en corporate governance, gebaseerd op de EPRA-aanbevelingen voor beste praktijken op het gebied van duurzaamheid.

Het biedt een solide basis om onze verdere vooruitgang te meten. Het heeft Ascencio er ook toe aangezet de sterke samenwerking met haar huurders op het gebied van duurzaamheid te versterken. Structurele gegevensuitwisseling tussen huurders en verhuurders over de milieu- en energieprestaties van de gebouwen is van essentieel belang om het bewustzijn te vergroten en overeenstemming te bereiken over gemeenschappelijke doelstellingen. Deze uitwisselingen kosten veel inspanningen en tijd. Tot op heden is het nog niet mogelijk om de gegevens van alle huurders te verzamelen. Toch is Ascencio erin geslaagd om het aantal verzamelde en gerapporteerde gegevens aanzienlijk te verhogen, in vergelijking met vorig jaar. Dit tweede duurzaamheidsverslag is een nieuwe mijlpaal in de inspanningen van Ascencio om de milieu- en energie-uitdagingen die door haar activiteit worden opgeworpen beter te begrijpen en te beheren. Deze inspanningen zullen in de toekomst worden voortgezet en versterkt.

Tot slot is dit verslag één van de vele stappen van een bredere duurzaamheidsstrategie (zie het Jaarverslag van Ascencio voor 2022 pagina's 121 t.e.m. 140). Naast de rapportering werden ook andere belangrijke initiatieven genomen om de energie-impact van de portefeuille op te volgen en gerichte investeringen te doen.

### OVER ASCENCIO

Ascencio is een vastgoedbelegger gespecialiseerd in out-of-town retail met een focus op supermarkten en retailparken. De Vennootschap is aanwezig in België, Frankrijk en Spanje, respectievelijk onder het statuut van SIR, SIIC en SOCIMI. Dankzij haar multidisciplinair team beheert ze haar assets en haar relaties met haar huurders-retailers op een verantwoorde manier, met name op het vlak van duurzaamheid.

Haar portefeuille, die op 30/09/2022 werd gewaardeerd op € 738,9 miljoen, bestaat uit ongeveer honderd gebouwen, met een totale oppervlakte van ongeveer 450.037 m<sup>2</sup> en meer dan 240 huurders. Ascencio NV is genoteerd op de Euronext Brussels. De beurskapitalisatie bedroeg € 334 miljoen op 30/09/2022.



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

## • MILIEU

### PERCEELGRENZEN, SEGMENTATIE & DEKKING

**Perceelgrenzen.** Alle activa zijn eigendom van Ascencio. Sommige activa kunnen echter deel uitmaken van een mede-eigendom.

**Segmentatie.** 40% van de portefeuille van Ascencio is gewijd aan voedselgerelateerde bedrijven. De voedingssector heeft een specifiek patroon en specifieke gebruiksbehoeften van nutsbedrijven, die sterk verschillen 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 verkregen door huurders. Het verzamelen ervan vereist intensieve en gezamenlijke inspanningen met de meer dan 240 huurders. Specifieke dekkingsambities zijn vastgesteld voor dit tweede verslag:

- België: één belangrijke huurder van de foodsector en twee belangrijke huurders van de non-foodsector werden benaderd en hebben gegevens verstrekt.
- Frankrijk: een grote meerderheid van de huurders werd gecontacteerd en er werden verschillende verzoeken ingediend om gegevens uit te wisselen. Er is een actievare samenwerking opgezet met een grote huurder van de foodsector.
- Spanje: Er werden initiatieven gelanceerd om systeemgegevens met betrekking tot de Spaanse activa te verzamelen. 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.



## ENERGIE

Gezien de aard van zijn portefeuille en aangezien nutsvoorzieningen meestal beheerd worden door de retailers zelf, heeft Ascencio weinig informatie betreffende het energieverbruik van de verhuurder te melden.

Om een accuraat beeld te schetsen van haar portefeuillelerendement heeft Ascencio beslist om ook de door huurders verkregen gegevens te rapporteren.

Daarom lanceerde Ascencio een grootschalige oefening om de verbruiksgegevens van haar huurders te verzamelen en te analyseren.

De gegevens van de verhuurder werden rechtstreeks verzameld bij energieleveranciers of bij onafhankelijke vermogensbeheerders die verantwoordelijk zijn voor enkele activa.

De gegevens van huurders werden hetzij rechtstreeks verzameld bij de energieleveranciers, indien de huurder Ascencio hiertoe een mandaat heeft verleend, hetzij gehaald uit de rechtstreekse uitwisseling van informatie met de huurder. Wat de Franse activa betreft, zijn er ook gegevens afkomstig van het overheidsplatform OPERAT, dat de verbruiksgegevens van alle verhuurders en huurders opslaat.

Het verzamelen en beheren van de gegevens van huurders is afhankelijk van hun bereidheid om hun gegevens te delen met Ascencio. Bijgevolg wordt de dekking van de gegevens sterk beïnvloed door deze afhankelijkheid.

### ENERGIEVERBRUIK VAN COMMERCIËLE ACTIVA

#### ALGEMEEN

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Maateenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like <sup>2</sup>	
						2022	2021	2022	2021
						Energie	4.1. Elec - Abs 4.2. Elect Lfl	Elektriciteitsverbruik	kWh
Verhuurder	860.813	780.334	822.668	780.334					
Non-food	Huurder	8.840.701	9.271.582	8.468.257	8.560.297				
	Verhuurder	1.805.609	1.251.522	1.483.392	1.217.197				
<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>42.630.688</b>	<b>43.318.551</b>	<b>41.047.197</b>	<b>42.268.118</b>				
% Duurzame bronnen		3%	1%	1%	1%				
4.5 & 4.6 Brandstof-Abs Brandstoffen-Lfl	Brandstofverbruik	kWh	Food	Huurder	1.611.247		1.626.770	1.611.247	1.626.770
				Verhuurder	172.114		0	0	0
			Non-food	Locataire	199.451		1.839.926	0	0
				Verhuurder	493.538		278.952	328.845	278.952
			<b>Totaal brandstofverbruik</b>		<b>2.476.349</b>		<b>3.745.648</b>	<b>1.940.092</b>	<b>1.905.722</b>
			% Duurzame bronnen		0%		0%	0%	0%
4.3 SV & K- Abs	Stadsverwarming & koeling	kWh	n.v.t.						
4.7 Energie-int	Gebouw Energie	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Food	279	331		318	332	
			Non-food	52	77	94	93		
<b>Dekking (m<sup>2</sup>)</b>		%	Food	Huurder	62%	60%	60%	60%	
				Verhuurder	94%	29%	29%	29%	
			Non-food	Huurder	37%	39%	34%	34%	
				Verhuurder	90%	26%	25%	25%	

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

#### 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. Op basis van de voorlopige resultaten is Ascencio momenteel druk bezig met het bepalen van de meest geschikte activa die moeten worden uitgerust. In België analyseert Ascencio de mogelijkheid om fotovoltaïsche panelen te installeren op de daken van haar gebouwen. In Frankrijk heeft Ascencio, gezien de nieuwe voorschriften die de installatie van schaduwsystemen op de parkeerterreinen vereisen, beslist om zich op dit type installaties te concentreren.
- In vergelijking met vorig jaar heeft Ascencio de uitwisseling van informatie met haar vermogensbeheerders versterkt om de verbruiksgegevens van verhuurders beter te documenteren. Er ontbreken momenteel nog gegevens voor slechts één activum.
- De foodsector, en meer bepaald bakkerijen, zijn grote verbruikers van brandstofenergie. Bijgevolg is de energie-intensiteit dan ook extreem hoog. Deze activiteiten hebben een sterke impact op de algemene prestaties van Ascencio, aangezien het brandstofverbruik van detailhandelaars in voedingsmiddelen 3% van het wereldwijde (gerapporteerde) energieverbruik uitmaakt in 2022. Ze vertegenwoordigen 58,9% van het wereldwijde (gerapporteerde) brandstofverbruik in 2022. Bakkerijen hebben een energie-intensiteit van 391,8 kWh/m<sup>2</sup>.
- Spaanse activa worden opgenomen om de dekkingsgraad van de volledige portefeuille te meten.

#### BELGIË

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Maateenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like	
						2022	2021	2022	2021
						Energie	4.1. Elec - Abs 4.2. Elect Lfl	Elektriciteitsverbruik	kWh
Verhuurder	850.223	775.383	818.924	775.383					
Non-food	Huurder	2.872.912	2.936.133	2.726.499	2.825.724				
	Verhuurder	1.538.760	1.197.419	1.433.196	1.163.094				
<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>16.491.384</b>	<b>15.727.170</b>	<b>15.357.423</b>	<b>15.582.436</b>				
% Duurzame bronnen		7%	3%	3%	3%				
4.5 & 4.6 Brandstof-Abs Brandstoffen-Lfl	Brandstofverbruik	kWh	Food	Huurder	0		0	0	0
				Verhuurder	172.114		0	0	0
			Non-food	Huurder	199.451		1.839.926	0	0
				Verhuurder	493.538		278.952	328.845	278.952
			<b>Totaal brandstofverbruik</b>		<b>865.103</b>		<b>2.118.878</b>	<b>328.845</b>	<b>278.952</b>
			% Duurzame bronnen		0%		0%	0%	0%
4.3 SV & K- Abs	Stadsverwarming & koeling	kWh	n.v.t.						
4.7 Energie-int	Gebouw Energie	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Food	219	295		285	295	
			Non-food	39	99	76	72		
<b>Dekking (m<sup>2</sup>)</b>		%	Food	Huurder	41%	33%	33%	33%	
				Verhuurder	100%	26%	26%	26%	
			Non-food	Huurder	24%	23%	22%	22%	
				Verhuurder	95%	20%	18%	18%	

FRANKRIJK

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Maateenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like		
						2022	2021	2022	2021	
Energie	4.1. Elec - Abs 4.2. Elect Lfl	Consommation d'électricité	kWh	Food	Huurder	19.894.075	21.196.878	19.894.075	20.892.056	
					Verhuurder	10.591	4.951	3.744	4.951	
					Non-food	Huurder	5.967.790	6.335.449	5.741.759	5.734.573
						Verhuurder	266.848	54.103	50.196	54.103
	<b>Totaal elektriciteit</b>						<b>26.139.304</b>	<b>27.591.381</b>	<b>25.689.774</b>	<b>26.685.682</b>
	% Duurzame bronnen						0%	0%	0%	0%
	4.5. Brandstof-Abs 4.6. Brandstoffen-Lfl	Consommation de carburant	kWh	Food	Huurder	1.611.247	1.626.770	1.611.247	1.626.770	
					Verhuurder	0	0	0	0	
				Non-food	Huurder	0	0	0	0	
					Verhuurder	0	0	0	0	
	<b>Totaal brandstof-verbruik</b>						<b>1.611.246,86</b>	<b>1.626.770,08</b>	<b>1.611.246,86</b>	<b>1.626.770,08</b>
	% Duurzame bronnen						0%	0%	0%	0%
	4.3 SV & K- Abs	Quartier chauffage & refroidissement	kWh	Food	Huurder	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
					Verhuurder	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
				Non-food	Huurder	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
					Verhuurder	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	<b>Totaal verbruik</b>						<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
	4.7 Energie-int	Bâtiment Énergie	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Food	Huurder	337	355	340	357	
Verhuurder					85	87	126	126		
Dekking (m <sup>2</sup> )				Food	Huurder	94%	95%	94%	94%	
					Verhuurder	56%	46%	46%	46%	
				Non-food	Huurder	68%*	75%	64%	64%	
					Verhuurder	100%	43%	43%	43%	

ENERGIEPRESTATIE VAN HET HOOFDKANTOOR VAN

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Maateenheden	Absoluut		Like for like	
				2022	2021	2022	2021
Energie	4.1. Elec - Abs 4.2. Elec-Lfl	Elektriciteitsverbruik - hoofdkantoor	kWh	144.054	182.776	144.054	182.776
	4.5. Brandstof-Abs 4.6. Brandstoffen-Lfl			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	4.7. Elec-Int	kWh/sqm	146	185	146	185	
	Dekking (m <sup>2</sup> )	%	100%	100%	100%	100%	

Het energieverbruik lag in 2021 hoger dan in 2022 omwille van de weersomstandigheden (<https://www.synergid.be/fr/centre-de-documentation/statistiques-et-donnees/degres-jours>).



\* De lagere dekking voor het jaar 2022 is te wijten aan het feit dat Ascencio de verwachte gegevens van het Franse nutsbedrijf ENEDIS niet tijdig ontving.

## UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN (BKG)

### Het verslag over de uitstoot van broeikasgassen is onderverdeeld in twee indicatoren:

- Directe uitstoot van BKG door ter plaatse verbrande brandstoffen, zoals gemeld onder paragraaf 2.2. "Energieverbruik". Voor de berekening wordt de volgende formule gebruikt: Jaarlijks verbruik (MWh)\*181 kg CO<sub>2</sub>/MWh<sup>3</sup>

Op basis van de aanbeveling van de derde die dit verslag beoordeelt, werden brandstoffen die door bedrijfswagens van Ascencio worden verbrand ook opgenomen in de berekening van de totale directe uitstoot van BKG, naast uitstoot van BKG met betrekking tot de eerder beschreven energieprestaties van de activa.

- Indirecte uitstoot: de uitstoot die elders wordt gegenereerd om de door Ascencio en haar huurders aangekochte energie op te wekken. Gezien de aard van de activiteiten van Ascencio wordt een aanzienlijk deel van de uitstoot van BKG door zijn huurders uitgestoten.

### A. UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN VAN COMMERCIEËLE ACTIVA

Gezien de aard van de activiteiten van Ascencio zijn de kosten van de verhuurder beperkt in vergelijking met de kosten van het verbruik van de huurder. Ascencio wil echter een representatief beeld hebben van de uitstoot van BKG die door haar worden gegenereerd.

#### FRANKRIJK

Impact zone	EPRA Code	Meeteenheid	Indicator	Sub-categorie	Absoluut		Like for like		
					2022	2021	2022	2021	
Uitstoot van broeikasgassen	4.8 GHG-Dir-Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	291.636	294.445	291.636	294.445	
				Non-food	0	0	0	0	
	4.9 GHG-Indir-Abs		Indirect	Food	966.770	1.029.773	966.437	1.014.968	
				Non-food	302.816	310.341	281.315	281.156	
	4.10 GHG-Int		kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	Intensiteit van de uitstoot van BKG	Food	21	22	21	22
					Non-food	4	4	6	6

<sup>3</sup> EPA, "Emission Factors for Greenhouse Gas Inventories", Tabel 1 Emissiefactoren voor stationaire verbranding, 1 april 2022.

<sup>4</sup> AIB, European Residual Mixes 2021, (2022).

In overeenstemming met de benadering die werd gevolgd voor Directe uitstoot van BKG, werd ook het elektriciteitsverbruik van bedrijfswagens toegevoegd aan de totale Indirecte uitstoot van BKG.

De volgende formule wordt gebruikt: Jaarlijks elektriciteitsverbruik (MWh)\* A kg CO<sub>2</sub>/MWh<sup>4</sup>

### Waarbij A wordt gedefinieerd door de Association of Issuing Bodies (AIB) voor alle Europese landen:

- België: 149,19 kg CO<sub>2</sub>/MWh
- Frankrijk: 48,57 kg CO<sub>2</sub>/MWh
- Spanje: 295,83 kg CO<sub>2</sub>/MWh

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

#### BELGIË

Impact zone	EPRA Code	Meeteenheid	Indicator	Sub-categorie	Absoluut		Like for like		
					2022	2021	2022	2021	
Uitstoot van broeikasgassen	4.8 GHG-Dir-Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	31.153	0	0	0	
				Non-food	125.431	383.517	59.521	50.490	
	4.9 GHG-Indir-Abs		Indirect	Food	1.802.172	1.729.652	1.670.589	1.729.652	
				Non-food	658.177	616.685	620.585	595.092	
	4.10 GHG-Int		kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	Intensiteit van de uitstoot van BKG	Food	33	44	43	44
					Non-food	6	16	11	11

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

Zoals reeds vermeld, werden de emissies die direct of indirect uitgestoten door bedrijfswagens toegevoegd aan de emissies van de activa.

Hybride en elektrische voertuigen kunnen worden opgeladen in het hoofdkantoor van Ascencio. Dit specifieke elektriciteitsverbruik werd niet specifiek toegevoegd aan de activa, aangezien het opgenomen is in het elektriciteitsverbruik van het hoofdkantoor.

Impact zone	EPRA Code	Meeteenheid	Indicator	Absoluut		Like for like		
				2022	2021	2022	2021	
Uitstoot van broeikasgassen	4.8 GHG-Dir-Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	30.338	28.249	30.338	28.249
				Non-food	0	0	0	0
	4.9 GHG-Indir-Abs		Indirect	Food	21.492	27.270	21.492	27.270
				Non-food	0	0	0	0
4.10 GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	Intensiteit van de uitstoot van BKG	53	56	53	56		

## WATER VERBRUIK

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

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 wordt het verbruik per land gesegmenteerd.

### COMMERCIEËLE ACTIVA

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Meeteenheid	Categorie	Absoluut		Like for like		
					2022	2021	2022	2021	
Water	4.11. Water-Abs 4.12. Water-LfL	Waterverbruik - Commerciële activa	Kubieke meter	België	30.684	15.904	18.718	15.815	
	Frankrijk			46.451	23.400	20.055	23.400		
	4.13 Water-Int	Commerciële activa	Kubieke meter/m <sup>2</sup>	België	0,5	0,7	0,9	0,8	
				Frankrijk	0,5	0,7	0,6	0,7	
	Dekking (m <sup>2</sup> )				België	22%	7,4%	6,9%	6,9%
					Frankrijk	59%	21%	21%	21%

Retailers uit de foodsector (d.w.z. supermarkten) consumeren wel meer water dan retailers uit de non-foods-

ector. Voor Frankrijk komen de meeste verzamelde gegevens uit de foodsector.

### HOOFDKANTOOR

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Meeteenheid	Absoluut		Like for like	
				2022	2021	2022	2021
Water	4.11. Water-Abs 4.12. Water-LfL	Waterverbruik -	Kubieke meter	67,8	58,0	67,8	58,0
	4.13 Water-Int	Commerciële activa	Kubieke meter/m <sup>2</sup>	0,07	0,06	0,07	0,06
	Dekking (m <sup>2</sup> )		%	100%	100%	100%	100%

## AFVAL

Er wordt een uitzondering gemaakt voor de hoofdzetel en enkele uitzonderingen (9 activa in totaal, 5 in België en 4 in Frankrijk), afval wordt rechtstreeks beheerd door de huurders. In dit stadium werden er slechts beperkte gegevens verkregen over de huurders van Ascencio.

### COMMERCIEËLE ACTIVA

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Meeteenheid	Afvalverwijderingsroute	Absoluut		Like for like					
					2022	2021	2022	2021				
Afval	4.14. Afval-Abs 4.15. Afval-LfL	Afval per afvalverwijderingsroute - Assets	In tonnen	Hergebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
				Recycling	42.877,4	1.982,3	1.708,8	1.982,3				
				Compostering	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
				Faciliteit voor de terugwinning van materiaal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
				Overige (voornamelijk verbranding)	15.568,8	3.924,9	3.461,8	3.924,9				
				Methanisering	409,7	518,1	409,7	518,1				
				<b>TOTAAL</b>	<b>58.855,9</b>	<b>6.425,4</b>	<b>5.580,3</b>	<b>6.425,4</b>				
				<b>% gevaarlijke afvalstoffen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>				
				Dekking (m <sup>2</sup> )				Door de verhuurder verkregen	72%	15%	15%	15%
								Door de huurder verkregen	11%	9%	9%	9%

Gerecycled afval bestaat uit papier en karton.

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

Het organisch afval van een belangrijke food retailer wordt verwijderd door middel van methanisering.

### HOOFDKANTOOR

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

Impact zone	EPRA Code	Beschrijving	Meeteenheid	Afvalverwijderingsroute	Absoluut		Like for like		
					2022	2021	2022	2021	
Afval	4.14. Afval-Abs 4.15. Afval-LfL	Afval per afvalverwijderingsroute - Hoofdkantoor		n.v.t.	Hergebruik	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
				m <sup>3</sup>	Recycling	1,6	1,5	1,6	1,5
				m <sup>3</sup>	Compostering	0,03	0,03	0,03	0,03
				n.v.t.	Faciliteit voor de terugwinning van materiaal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
				m <sup>3</sup>	Overige (voornamelijk verbranding)	3,0	2,7	3,0	2,7
				m <sup>3</sup>	<b>TOTAAL</b>	<b>4,6</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,2</b>
					<b>% gevaarlijke afvalstoffen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
				Dekking (m <sup>2</sup> )		%	Door de verhuurder verkregen	100%	100%

## CERTIFICERING

Momenteel zijn er geen gecertificeerde activa in de portefeuille van Ascencio. Er werden echter 3 retailparken (1 in Frankrijk en 2 in België) vooraf beoordeeld aan de hand van het BREEAM-proces. De toegekende scores varieerden van "bevredigend" tot "goed". Deze voorafgaande evaluaties omvatten in totaal 95 cellen,

d.w.z. 54.896 m<sup>2</sup>, wat een dekking van 12,1% van de totale portefeuille van Ascencio vertegenwoordigt. Er werd een groot aantal acties ondernomen om deze scores te verbeteren en de certificering te behalen.

## • SOCIAAL

### MAATSTAF VOOR MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

#### ALGEMENE AANNAMEN

De beschouwde periodes voor de gegevens betreffende de maatstaf voor maatschappelijke prestaties zijn de volgende:

- Voor het uitvoerend management: van 01/10/2021 tot 30/09/2022, wat overeenstemt met het boekjaar van de Vennootschap. Dit maakt een perfecte gegevensanalyse mogelijk met de gegevens gepubliceerd in het Jaarverslag van Ascencio voor 2022.

- Voor de overige teamleden: van 01/01/2022 tot 31/12/2022, consistent met de andere gegevens die in dit duurzaamheidsverslag worden gerapporteerd. De komst van een Director Operations & ESG op 03/10/2022 bij het uitvoerend management, in plaats van een ander lid dat opnieuw geïntegreerd werd onder de teamleden van de werknemers, werd in de figuren van dit verslag niet in aanmerking genomen.

#### GENDERDIVERSITEIT VAN WERKNEMERS (5.1)

	Gender	2021	2022	Delta 2022/2021
Leden van de Raad van Bestuur	Vrouw	30%	30%	0%
	Man	70%	70%	
Uitvoerend Management	Vrouw	20%	20%	0%
	Man	80%	80%	
Managers	Vrouw	/	100%	/
	Man	/	80%	
Alle werknemers	Vrouw	44%	79%	+35% vrouw
	Man	56%	21%	

- Raad van Bestuur: aantal vrouwen en aantal mannen met betrekking tot het totale aantal bestuurders (inclusief de gedelegeerd bestuurder waarmee rekening werd gehouden binnen de Raad van Bestuur en binnen de leden van het uitvoerend management).
- Uitvoerend management: aantal vrouwen en mannen met betrekking tot het totale aantal uitvoerend managers, inclusief de algemeen directeur (ook in aanmerking genomen als bestuurslid).

- Managers: de enige werknemer die in Frankrijk is gevestigd (reeds vorig jaar in dienst van de Vennootschap, maar waarmee rekening is gehouden in de rubriek "alle werknemers").
- Alle werknemers: alle personen die voor de Vennootschap werken, managers, uitvoerend management en Raad van Bestuur uitgesloten (wat niet het geval was voor het verslag van vorig jaar).
- Voor het jaar 2022 heeft 23% van de vrouwen en 0% van de mannen (uitvoerend management, managers en werknemers) deeltijds gewerkt.

#### GENDERBELONINGSVERHOUDING (5.2)

	2021	2022	Delta 2022/2021
Leden van de Raad van Bestuur	/	80,0%	/
Uitvoerend Management	/	76,1%	/
Managers	/	N/A	/
Alle werknemers	/	88,4%	/

- Raad van Bestuur: De basisvergoeding voor bestuurders is gelijk voor mannen en vrouwen. De functie van Voorzitter van de Raad van Bestuur wordt echter waargenomen door een man, die omwille van zijn functie een hogere basisvergoeding ontvangt. Voor alle duidelijkheid, de vergoedingen van de algemeen directeur zijn niet opgenomen in de diversiteitsbeloningsverhouding van de Raad van Bestuur aangezien zijn remuneratie niet gebaseerd is op zijn aanwezigheid in de Raad (zoals het geval is voor de andere bestuurders) maar op zijn operationele bijdragen zoals voor de andere leden van het uitvoerend management.

- Uitvoerend management: de beloning van de leden van het uitvoerend management is afhankelijk van hun ervaring en wordt niet gebaseerd op het geslacht. De rol van algemeen directeur wordt echter waargenomen door een man. Deze positie heeft traditioneel het hoogste loon binnen het uitvoerend comité. Dit verklaart waarom de gerapporteerde ratio gunstiger is voor mannen.
- Managers: er kan geen ratio worden berekend aangezien de categorie maar één vrouwelijk lid omvat.
- Alle werknemers: binnen Ascencio is elk profiel anders en elke functie specifiek (uitzondering gemaakt voor de Klantendienst). De bezoldiging wordt geval per geval bepaald, ongeacht het geslacht. De criteria waarmee rekening wordt gehouden, zijn de vaardigheden, ervaring, functie die binnen de Vennootschap worden bekleed en het niveau van anciënniteit en verantwoordelijkheden.



### OPLEIDING EN ONTWIKKELING (5.3)

	2021	2022	Delta 2022/2021
Vrouw	/	4,58 uur per vrouw	/
Man	/	82,67 uur per man	/
Alle werknemers	14,00 uur per werknemer	20,20 uur per werknemer	+6,20 uur per werknemer

- De Vennootschap stelt zijn teamleden in staat om seminars en opleidingen bij te wonen op basis van de verzoeken van het team, de behoeften van het Bedrijf en de toegewezen budgetten.
- Voor het jaar 2022 bedraagt het gemiddeld aantal opleidingsuren 20,20 uur per werknemer. Het hoogste aantal herplaatsingen voor mannen is te danken aan een langdurige opleiding die wordt gegeven aan een mannelijke werknemer in het kader van zijn persoonlijke ontwikkeling.
- De noemer is het aantal opleidingsuren per jaar gedeeld door het aantal personen in dienst van de Vennootschap. Leden van het uitvoerend management worden uitgesloten voor dit specifieke onderdeel.
- De volgende webinars werden niet in aanmerking genomen.

### PRESTATIEBEOORDELINGEN VAN MEDEWERKERS (5.4)

	2021	2022	Delta 2022/2021
Vrouw	/	100,0%	/
Man	/	100,0%	/
Alle werknemers	100,0%	100,0%	0,0%

Elke medewerker krijgt jaarlijks feedback van zijn leidinggevende waarbij het geleverde werk en de ontwikkelde vaardigheden per medewerker worden beoordeeld. Deze beoordeling wordt gebruikt als basis voor het al dan niet toekennen van een variabele vergoeding alsook voor het bepalen van de doelstellingen voor het volgende jaar.



### PERSONEELSVEROOR EN -BEHOUD (5.5)

	2021	2022	Delta 2022/2021	
Nieuwe medewerkers	Totaal aantal nieuwe medewerkers	3	1	-2
	Verhouding nieuwe werknemers	16,7%	5,3%	-66,7%
Vertrekken - Omzet	Totaal aantal vertrokken werknemers	2	0	-2
	Aandeel vertrokken werknemers	11,1%	0,0%	-100,0%
Totaal aantal personeelsleden	19	20	1	

- Nieuwe medewerkers: In 2022 werd één persoon aangeworven die toetrad tot het bestaande team van 19 leden (tegenover 3 medewerkers in 2021).
- Vertrekken: In 2022 werd geen vertrek geregistreerd (2 vrijwillige vertrekken werden geregistreerd in 2021, waarvan één werknemer met pensioen gaan).
- Totaal personeelsnummer: omvat de leden van de Belgische en Franse ploegen, de personen onder het statuut van zelfstandige en de leden van het uitvoerend management (inclusief de CEO). Zoals hierboven vermeld, wordt geen rekening gehouden met de komst van de Operations & ESG Director op 03.10.2022, waarmee rekening zal worden gehouden in het volgende Duurzaamheidsverslag.

### PERSONEELSVEROOR EN -BEHOUD (5.5)

			2021	2022	Delta 2022/2021	
H&S-werknemers	Per 100.000 gewerkte uren	Letselrisico (LR)	Directe medewerkers	0,0%	0,0%	0,0%
	Per 100.000 gewerkte uren	Percentage uitvaldagen (PUD)	Directe medewerkers	0,0%	0,0%	0,0%
	Dagen per werknemer	Verzuimpercentage (VP)	Directe medewerkers	2,6%	2,1%	-0,5%
	Totaal aantal	Dodelijke slachtoffers	Directe medewerkers	0,0%	0,0%	0,0%

- Letselrisico: voor alle Belgische werknemers wordt de rapportering gebaseerd op de gegevens aangeleverd door het sociaal secretariaat. Dit betekent geen afwezigheid wegens letsels in 2022.
- Verzuimpercentage: voor alle Belgische werknemers is de rapportering gebaseerd op de gegevens aangeleverd door het sociaal secretariaat.

Voor de enige Franse werknemer wordt de rapportering gebaseerd op de gegevens van de maandelijkse loonbrieven. In 2022 werd geen afwezigheid als gevolg van letsels gemeld.

Voor de teamleden onder de status van zelfstandige werd in 2022 geen afwezigheid gemeld wegens letsel.

- Percentage Uitvaldagen: volgens de informatie in de rubriek "Letselrisico" hierboven waren er geen uitvaldagen in 2022.

Voor het enige Franse teamlid wordt de rapportering gebaseerd op de servicegegevensbladen die door haar zijn ingevuld en gevalideerd door haar manager. Deze gegevensbladen worden opgeslagen op de interne server van de Vennootschap. Er werd geen verzuimgemeld voor dit Franse teamlid voor het jaar 2022.

Voor de teamleden onder de status van zelfstandige werd in 2022 geen afwezigheid gemeld.

- Dodelijke slachtoffers: In 2022 vielen er geen dodelijke slachtoffers onder de teamleden van de Vennootschap.

## BEOORDELING VAN DE GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN ACTIVA (5.7)

Aangezien de gezondheid en veiligheid van alle activa van Ascencio onder de verantwoordelijkheid van de bezetters vallen, werd deze maatstaf uitgesloten van dit verslag.

## NALEVING VAN DE VOORSCHRIFTEN INZAKE GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN ACTIVA (5.8)

Ascencio meldt geen incidenten van niet-naleving van de reglementeringscodes met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidseffecten van de activa die tijdens de verslagperiode werden beoordeeld.

## MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID (5.9)

Ascencio heeft haar MVO-strategie geformaliseerd en gepubliceerd in haar Jaarverslag voor 2022. Op lokaal niveau besliste de Vennootschap dat een reeks initiatieven zou worden genomen om de legitimiteit van haar activa (retailparken) voortdurend te verbeteren.

Zelfs als de Vennootschap zou beslissen om haar sociale en filantropische initiatieven te richten op de assen van welzijn (met bijzondere aandacht voor sport) enerzijds en de strijd tegen honger anderzijds, varieert de inhoud van de geïmplementeerde programma's en initiatieven naargelang de lokale behoeften.

Percentage retailparken waarin een programma ten gunste van de lokale gemeenschappen werd geïmplementeerd in 2022: 17%.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Procentuele berekening van dezelfde retailparken die in aanmerking worden genomen voor de etiketteringsstrategie. Zie pagina 124 van het Jaarverslag van Ascencio voor 2022.

## • GOVERNANCE

### CORPORATE GOVERNANCE

		2021	2022	
Gov-Board	Totaal aantal	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	10	10
		Uitvoerend	1	1
		Niet uitvoerend	9	9
	Benoeming van het bestuursorgaan		AR 2021/2022 p. 47	
Gov-Selec	Beschrijving van het proces	Proces voor benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	Hieronder	
Gov-Col	Beschrijving van het proces	Proces voor het omgaan met belangenconflicten	RA 2021/2022 Pagina's 72 -75	

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:

- ruime 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, waaronder MVO-onderwerpen<sup>6</sup>;

- 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 de bedrijfsethiek;
- gediversifieerde sociaal-economische vertegenwoordiging van de bedrijfswereld;
- ondernemersgeest;
- diversiteit in het algemeen en in de ruimste zin.

<sup>6</sup> ESG-competenties

ESG-competenties (milieu, sociaal en governance) verwijzen naar de kennis en/of de vaardigheden die nodig zijn om milieu-, sociale en governanceaspecten te beoordelen, te integreren en te beheren in de besluitvorming en het management van bedrijven.

— Milieucompetenties (M): verwijst naar het vermogen om milieukwesties zoals duurzaamheid, klimaatverandering, beheer van natuurlijke hulpbronnen, afvalbeheer, uitstoot van broeikasgassen enz. te begrijpen.

— Sociale competenties (S): betreft het vermogen om de sociale aspecten van een organisatie te begrijpen en te beheren, zoals relaties met stakeholders, diversiteit en inclusie, mensenrechten, gezondheid en veiligheid, de sociale impact van bedrijfsactiviteiten, enz.

— Governance competenties (G): Dit verwijst naar het begrip en de implementatie van verantwoorde corporate governance praktijken, zoals bedrijfsethiek, transparantie, verantwoordingsplicht, risicobeheer, naleving van de regelgeving enz.

## Vaardighedentabel

De voorzitter van de Raad van Bestuur stelt, in overleg met het Benoemings- en Remuneratiecomité, een vaardighedentabel 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 vaardighedentabel, 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.

## EXTERNE VERIFICATIE VAN HET VERSLAG

Voor haar tweede duurzaamheidsverslag heeft Ascencio de keuze gemaakt om het te verzekeren door een onafhankelijke en objectieve derde partij. De Vennootschap gelooft dat het de geloofwaardigheid van de duurzaamheidsgegevens die het levert verhoogt.

## 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(u)r(en) ter bekrachtiging voorgelegd op de eerstvolgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders.



## • CONCLUSIES

Dit tweede duurzaamheidsverslag is een mijlpaal in de belangrijke inspanningen van Ascencio om een duurzaamheidsagenda te implementeren. Intensieve inspanningen om gegevens te verzamelen en overleg te plegen met de huurders van Ascencio huurders hebben geleid tot een eerste reeks kwantitatieve indicatoren voor de milieu-impact van de Vennootschap.

De verkregen gegevens vormen een solide basis voor de verdere prestaties van Ascencio op het vlak van ESG. Bovendien stelt de gegevensverzameling Ascencio in staat om ongebruikelijke consumptiepatronen te rapporteren aan haar huurders.

**Met het oog op de toekomst wordt de duurzaamheidsagenda van Ascencio bepaald door de volgende uitdagingen:**

- Verbetering van de dekking van de indicatoren die worden gedocumenteerd in dit verslag
- Meer hernieuwbare energie opwekken en aankopen
- De monitoring van verschillende nutsvoorzieningen automatiseren
- In gesprek gaan met huurders om het bewustzijn te verhogen, vooral betreffende ongewone consumptiepatronen
- Een tool ontwikkelen om investeringen te plannen om te anticiperen op de vermindering van de energie-intensiteit van het gebouw en deze te maximaliseren, met de nadruk op de gebouwveloppen.

# ONAFHANKELIJK LIMITED ASSURANCE- RAPPORT OVER DE EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS (sBPR) 2022 VAN ASCENCIO SA

Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden van ons engagementcontract van 4 mei 2023 (de "Overeenkomst"), waarbij we ons hebben geëngageerd om een onafhankelijk limited assurance-rapport op te stellen met betrekking tot de EPRA-duurzaamheidsindicatoren van 2022 (cfr. EPRA sBPR) en in overeenstemming met International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000: "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information", uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

## • LIMITED ASSURANCE

Engagement inzake limited assurance - Een assurance engagement waarbij de professional het risico van het engagement wordt gereduceerd tot een niveau dat aanvaardbaar is in de omstandigheden van het engagement, maar waarbij dat risico groter is dan voor een redelijk assurance-engagement dat geldt als basis voor het tot uitdrukking brengen van een conclusie in een vorm die aangeeft of, op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en verkregen resultaten, een zaak of zaken onder de aandacht van de accountant is gekomen om de accountant te doen geloven dat de relevante informatie materieel onjuist is weergegeven.

Het limited assurance-auditrapport is bedoeld om de mate van vertrouwen die beoogde gebruikers in het onderwerp stellen, te versterken, maar niet in de mate van een redelijke assurance. De werkzaamheden die bij een beperkte assurance-engagement zijn verricht en bijgevolg het in een beperkte assurance verkregen zekerheidsniveau het engagement is aanzienlijk lager dan de assurance die zou zijn verkregen als een redelijk assurance-engagement was uitgevoerd.

## • DE VERANTWOORDELIJK- HEDEN VAN ASCENCIO

Ascencio is verantwoordelijk voor:

1. De selectie, voorbereiding en presentatie van de geselecteerde indicatoren en het waarborgen dat de rapportagecriteria ter ondersteuning van de geselecteerde indicatoren die aan zekerheid onderworpen zijn, ter beschikking worden gesteld van de gebruikers van het Verslag.
2. Het bepalen van de geschiktheid van de meet- en rapportagecriteria in het licht van de beoogde gebruikers van de geselecteerde indicatoren en het waarborgen dat deze criteria voor het publiek beschikbaar zijn voor de gebruikers van het Verslag.
3. Het ontwerp, de implementatie en het onderhouden van interne processen en controles die relevant zijn voor het opstellen van het Verslag en die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevatten.
4. De bevestiging, door middel van een bevestigingsbrief, van de kennis van de verantwoordelijkheid van het management met betrekking tot de voorbereiding en presentatie van de geselecteerde indicatoren in overeenstemming met de rapportagecriteria en bevestiging van bepaalde verklaringen die bij ons assurance-engagement aan ons zijn gedaan.

## • DE VERANTWOORDELIJK- HEDEN VAN BDO

BDO is verantwoordelijk voor:

1. Het uitvoeren van ons limited assurance-engagement, zodat we onze beperkte mate van zekerheid kunnen uitdrukken over de vraag of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet geloven dat de geselecteerde indicatoren niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met de rapportagecriteria van de Concrete Sustainability Council.
2. De beoordeling van de geschiktheid in de gebruiksomstandigheden van de rapportagecriteria als basis voor de voorbereiding van de geselecteerde indicatoren.
3. Het inschatten van de risico's dat de geselecteerde indicatoren onjuistheden van materieel belang vertonen als gevolg van fraude of fouten, het aanpassen van de ingeschatte risico's indien nodig in de omstandigheden, en het evalueren van de algemene presentatie van de geselecteerde indicatoren.

Ons werk werd uitgevoerd op de gegevens en geselecteerde gegevens die door Ascencio werden verzameld en gerapporteerd in het "Duurzaamheidsverslag voor 2022 In lijn met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations" en niet alle informatie opgenomen in het ESG-verslag van Ascencio.

Onze werken hebben dus enkel betrekking op de geselecteerde informatie. Specifiek voor de Milieu-indicatoren verwijzen we naar de in het verslag vermelde grenzen en dekking die ook de controledekking en -omvang beperken.

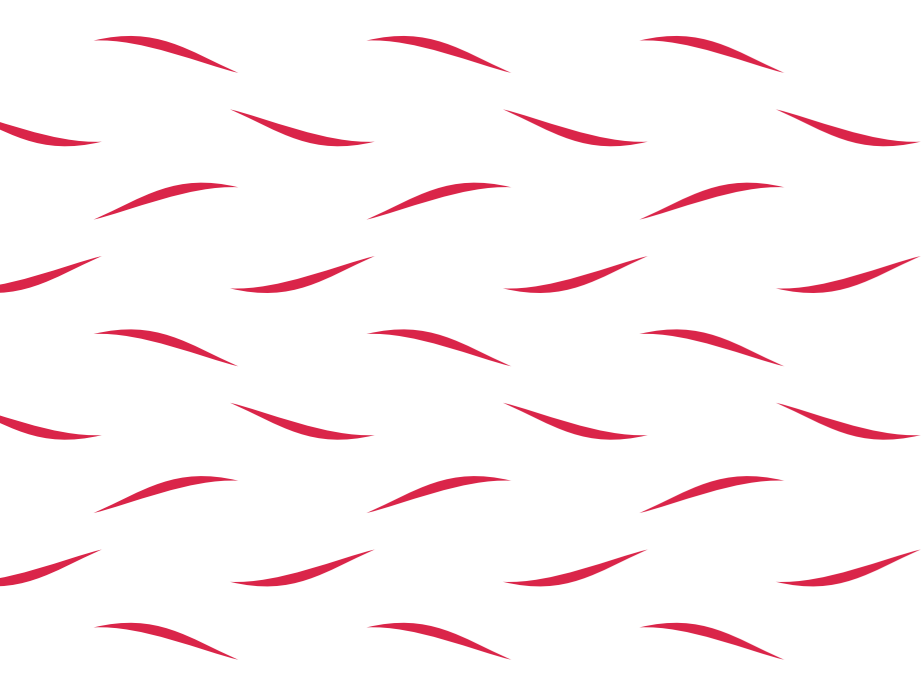
## • ONZE ONAFHANKELIJKHEID EN KWALITEITSCONTROLE

Ons werk bestond uit het stellen van vragen, in de eerste plaats afkomstig van de personen die verantwoordelijk zijn voor de voorbereiding van de Geselecteerde Informatie, en het toepassen van analytische en andere procedures voor het verzamelen van bewijs, indien van toepassing.

**De procedures omvatten onder meer:**

- Het verkrijgen van inzicht in de processen, systemen en interne controles die relevant zijn voor het beperkte assurance-engagement om beperkte assuranceprocedures uit te werken die passend zijn in de omstandigheden;
- Rekening houdend met het risico dat de Geselecteerde Informatie onjuistheden van materieel belang kan bevatten;
- Het identificeren en inspecteren van de Geselecteerde Informatie wanneer zich waarschijnlijk onjuistheden van materieel belang als gevolg van fraude of fouten zullen voordoen;
- Het verkrijgen van bewijzen ter ondersteuning van de gerapporteerde Geselecteerde Informatie en de beoordeling van deze gegevens om te bekijken of deze voldoende en geschikt zijn om een basis te bieden voor onze conclusie;
- het bevestigen van de geschiktheid van de gebruikte rapportagecriteria en de consistente toepassing ervan;
- Het uitvoeren van een herberekening van de in dit rapport verzamelde en gerapporteerde gegevens;
- Het uitvoeren van analytische procedures en onderzoeken om onze inzichten in ontwikkelingen in de Geselecteerde Informatie te bevestigen;
- Beoordeling van de aannames en standpunten van het management;
- Op basis van een steekproef intern en extern ondersteunend bewijs onderzoeken en consistentiecontroles uitvoeren bij de consolidatie van de Geselecteerde Informatie.

BDO past de International Standard on Quality Management toe, die vereist dat de Vennootschap een systeem van kwaliteitsbeheer moet ontwerpen, implementeren en toepassen, met inbegrip van beleidslijnen of procedures met betrekking tot de naleving van ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en reglementaire vereisten.



## • CONCLUSIE EN INHERENTE BEPERKINGEN

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de toepasselijke criteria. Op basis van de procedures die we hebben uitgevoerd en de verkregen bewijzen is er geen enkel element onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de informatie in het "Sustainability Report Aligned with EPRA Sustainability Best Practice Recommendations" van Ascencio voor 2022 niet werd opgesteld in overeenstemming met de criteria.

Er zijn inherente beperkingen in alle assurance-engagements. Elke interne controlestructuur, hoe doeltreffend ook, kan niet de mogelijkheid wegnemen dat fraude, fouten of regelmatigigheden zich kunnen voordoen en onopgemerkt blijven, en aangezien we in ons management gebruikmaken van selectieve tests, kunnen we niet garanderen dat eventuele fouten of onregelmatigheden zullen worden ontdekt.

De gebruikte meetmethoden kunnen een impact hebben op de vergelijkbaarheid van de geselecteerde informatie die werd gerapporteerd door verschillende organisaties en van het ene jaar op het andere binnen dezelfde organisatie. Deze verschillen moeten kleiner worden naarmate de meetmethoden zich verder ontwikkelen.

## • GEBRUIK VAN HET RAPPORT

Dit verslag wordt uitsluitend opgesteld aan de Raad van Bestuur van Ascencio NV in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien) en onze overeengekomen opdrachtvoorwaarden. Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid op te nemen of te aanvaarden met betrekking tot dit rapport aan enige andere partij dan de Vennootschap Ascencio NV en haar Raad van Bestuur, erkennen we dat de Raad van Bestuur ervoor kan kiezen om onderhavig verslag openbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat onze verantwoordelijkheden voor geen enkel doel en op geen enkele basis uitbreidt en zal uitbreiden. Voor zover wettelijk toegestaan, aanvaarden we geen verantwoordelijkheid tegenover iemand anders dan Ascencio NV en haar Raad van Bestuur als orgaan, voor onze werkzaamheden, voor dit verslag of voor de conclusies die we hebben opgesteld.

La Hulpe, 30 juni 2023

Pierre Poncelet – Partner – BDO Advisory

F • EPRA



De *European Public Real Estate Association* (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedssector, met meer dan 290 leden die samen meer dan 840 miljard EUR aan activa beheren.

Ascencio onderschrijft 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.

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 heeft op 27/09/2023 de "EPRA Gold Award" ontvangen voor haar financieel jaarverslag van 2021/2022.**

## • EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		30/09/2023	30/09/2022
1	<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b> EPRA Earnings per share (EUR)	36.009 5,46	33.773 5,12
2	<b>EPRA NAV (000 EUR)</b> EPRA NAV per share (EUR)	419.699 63,63	411.254 62,35
3	<b>EPRA NNNAV (000 EUR)</b> EPRA NNNAV per share (EUR)	450.498 68,30	438.708 66,51
4	<b>EPRA NRV (000 EUR)</b> EPRA NRV per share (EUR)	452.106 68,54	443.699 67,27
5	<b>EPRA NTA (000 EUR)</b> EPRA NTA per share (EUR)	419.463 63,59	411.254 62,35
6	<b>EPRA NDV (000 EUR)</b> EPRA NDV per share (EUR)	450.498 68,30	438.708 66,51
7	<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	6,39%	6,06%
8	<b>EPRA Topped-up NIY</b>	6,47%	6,12%
9	<b>EPRA Vacancy Rate</b>	2,12%	3,46%
10	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	17,33%	15,61%
11	<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	16,67%	14,68%
12	<b>EPRA LTV</b>	43,40%	44,38%

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)	30/09/2023	30/09/2022
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>2.203</b>	<b>-56.880</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	745	-23.800
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	159
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.543	-38.135
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-85	4.896
<b>EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>36.009</b>	<b>33.773</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>5,46</b>	<b>5,12</b>

## • EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE) METRICS

30/09/2023			
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS</b>	<b>444.763</b>	<b>444.763</b>	<b>444.763</b>
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten:</b>			
(i) Hybride instrumenten	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>444.763</b>	<b>444.763</b>	<b>444.763</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.085	6.085	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.149	-31.149	0
(viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	0	-236	0
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet	0	0	5.735
(xi) Real estate transfer tax	32.407	0	0
<b>EPRA NAV</b>	<b>452.106</b>	<b>419.463</b>	<b>450.498</b>
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)</b>	<b>68,54</b>	<b>63,59</b>	<b>68,30</b>

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	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.928	-31.928	0
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet	0	0	1.697
(xi) Real estate transfer tax	32.445	0	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>

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

(000 EUR)	30/09/2023			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	400.067	305.863	30.500	<b>736.430</b>
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	<b>0</b>
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	<b>0</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>400.067</b>	<b>305.863</b>	<b>30.500</b>	<b>736.430</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	10.371	21.008	1.028	<b>32.407</b>
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>410.438</b>	<b>326.871</b>	<b>31.528</b>	<b>768.837</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	29.670	20.855	2.047	<b>52.571</b>
Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)	-2.543	-811	-95	<b>-3.448</b>
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>27.127</b>	<b>20.044</b>	<b>1.952</b>	<b>49.123</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	283	103	257	<b>642</b>
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>27.410</b>	<b>20.147</b>	<b>2.208</b>	<b>49.766</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,61%</b>	<b>6,13%</b>	<b>6,19%</b>	<b>6,39%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,68%</b>	<b>6,16%</b>	<b>7,00%</b>	<b>6,47%</b>

(000 EUR)	30/09/2022			
	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 GECORRIGEERDE 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>

<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.

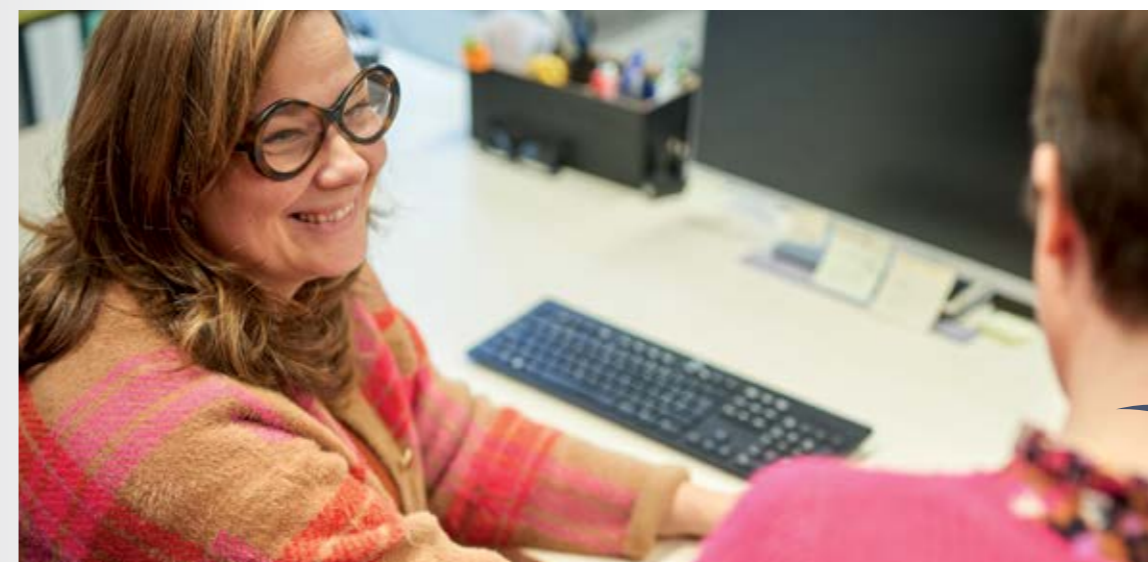
## • EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/09/2023			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	820	198	0	1.018
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	26.628	19.439	1.827	47.894
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>3,08%</b>	<b>1,02%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,12%</b>

(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>

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

- In België: daalde de leegstand dankzij nieuwe verhuringen, onder meer in Laken, Hannut en Genval, waarvan het positieve effect gedeeltelijk tenietgedaan werd door het vertrek in winkelpanden in Leuze-en-Hainaut en Messancy en in het kantoorgebouw in Gosselies.
- In Frankrijk: steeg de leegstand door het vertrek van twee huurders op de site Les Bouchardes in Crêches en door het faillissement van een huurder in het retailpark van Saint-Aunès, waarvan het negatieve effect deels gecompenseerd werd door de komst van nieuwe huurders in de sites van Chanas en Bourgoin-Jallieu.
- In Spanje: daalde de leegstand dankzij de komst van een nieuwe huurder in het retailpark in Valencia die daar alle leegstaande ruimte sinds 2021 innam.



## • VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF ONTWIKKELING

(000 EUR)	30/09/2023						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	GHW na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>	0	0	0	0	-	0	0

(000 EUR)	30/09/2022						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	GHW na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>	439	1.061	0	1.500	janvier 2023	2.620 m <sup>2</sup>	236

De ontwikkelingsproject in uitvoering op 30/09/2022, dat de uitbreiding van de supermarkt in Ottignies (België) met 670 m<sup>2</sup> betreft en verhuurd werd aan Intermarché, werd in de loop van het afgelopen boekjaar opgeleverd. De waarde van het project werd vervolgens overgeboekt naar de rubriek 'beschikbaar voor verhuur' bovenop de waarde van het bestaande gebouw vóór de werkzaamheden. Op 30/09/2023 zijn er geen ontwikkelingsprojecten in uitvoering in de portefeuille van Ascencio.



## • EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>ADMINISTRatieve/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN</b>	<b>-8.895</b>	<b>-7.469</b>
Met verhuur verbonden kosten	-223	684
Recuperatie van vastgoedkosten	956	681
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-312	-108
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-26	-239
Technische kosten	-1.131	-752
Commerciële kosten	-508	-542
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-339	-442
Beheerkosten vastgoed	-2.495	-2.080
Andere vastgoedkosten	-161	-188
Algemene kosten van de Vennootschap	-4.657	-4.481
Andere operationele opbrengsten en kosten	1	-1
<b>EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-8.895</b>	<b>-7.469</b>
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	339	442
<b>EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-8.556</b>	<b>-7.026</b>
<b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>51.322</b>	<b>47.849</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>17,33%</b>	<b>15,61%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>16,67%</b>	<b>14,68%</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 stijging van de EPRA Cost Ratios ten opzichte van het voorgaande jaar is vooral het gevolg van het verschil tussen het positieve effect van de terugnemering van bijzondere waardeverminderingen in het boekjaar 2021/2022 en het recurrente niveau van de toevoegingen aan waardeverminderingen op handelsvorderingen die tijdens het afgelopen boekjaar opgenomen werden.

## • EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	0	0
(2) Ontwikkeling	1.090	470
(3) Gebouwen in gebruik	1.014	1.062
<b>TOTAAL</b>	<b>2.104</b>	<b>1.531</b>

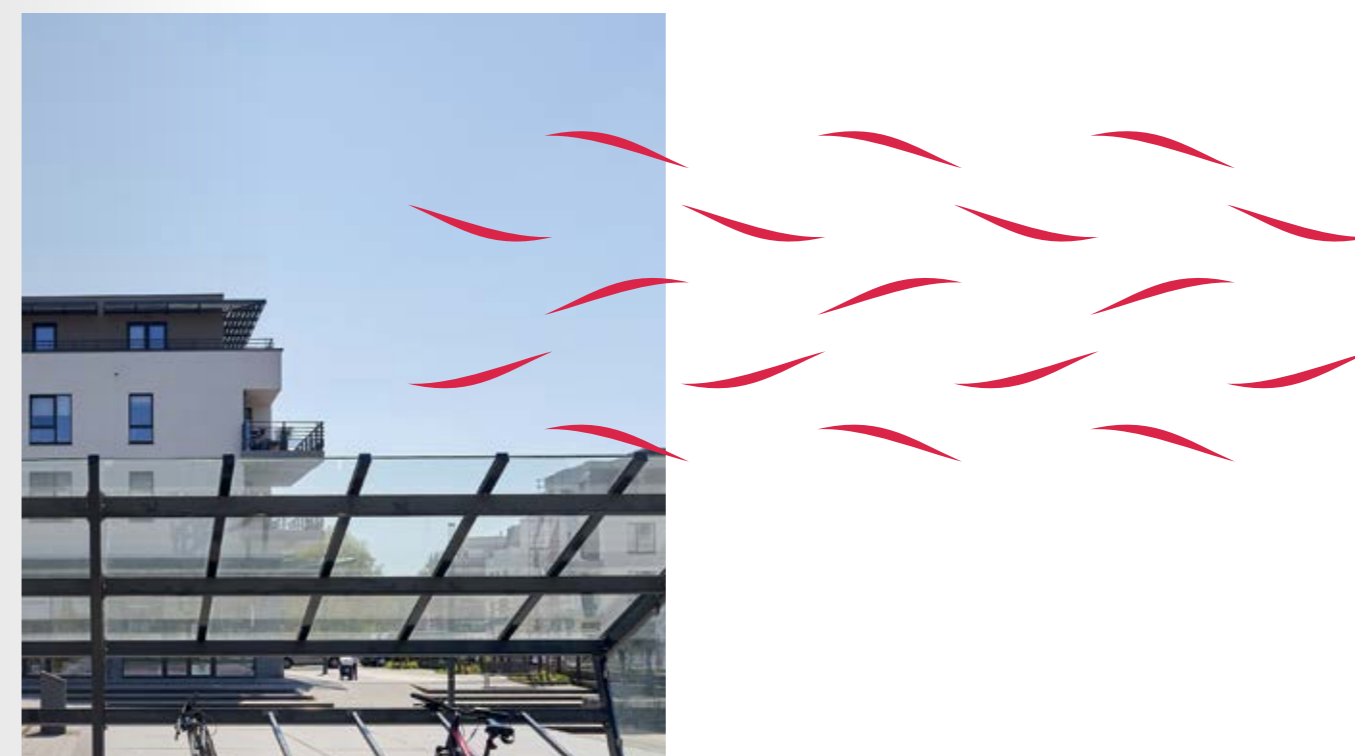
De EPRA Capex omvat kapitaaluitgaven (renovatie, herontwikkeling enz.) voor vastgoedbeleggingen die worden geactiveerd wanneer zij toegevoegde waarde creëren en de verwachte economische voordelen van het vastgoed vergroten.

Tijdens het boekjaar 2022/2023 heeft Ascencio een bedrag geïnvesteerd van 2,1 miljoen EUR, hoofdzakelijk in:

- de voltooiing van de uitbreiding (1,1 miljoen EUR) van zijn Intermarché-supermarkt in Ottignies (België);
- de renovatie van de daken van 3 winkelruimtes in haar retailpark "Orchidée Plaza" (0,5 miljoen EUR) te Hannuut (België), in het kader van een programma om de site te herontwikkelen en te hercommercialiseren dat al enkele jaren loopt;

- de renovatie van het dak (0,3 miljoen EUR) van haar Casino-supermarkt in Aix-en-Provence (Frankrijk);
- de werkzaamheden om winkelruimte te herinrichten voor nieuwe huurders, zoals bijvoorbeeld in België in Gosselies, Ukkel en Laken.

Alle investeringsuitgaven worden gedaan door entiteiten die volledig eigendom zijn van Ascencio (er zijn geen *joint ventures*).



## • EPRA LTV

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>Toe te voegen:</b>		
Leningen van bankinstellingen	230.249	240.466
Thesauriebewijzen	34.750	30.750
Privé plaatsingen	55.500	55.500
Netto schulden	6.755	5.848
<b>Uit te sluiten:</b>		
Thesaurie	-5.423	-4.356
<b>Netto schuld (A)</b>	<b>321.831</b>	<b>328.208</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
Gebouw in gebruik genomen op eigen naam	49	35
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	740.856	738.612
Projectontwikkelingen	0	320
Immateriële vaste activa	236	24
Financiële activa	388	471
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>741.529</b>	<b>739.462</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>43,4%</b>	<b>44,4%</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 (ASC) NOTEERT SINDS 2007 OP EURONEXT BRUSSEL. ASCENCIO IS OPGENOMEN IN DE BEL MID INDEX EN DE EPRA INDEX.

## • KERNCIJFERS

	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021
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)	55,60	56,00	51,50
Laagste koers (EUR)	40,20	45,25	40,45
Slotkoers per 30/09 (EUR)	41,30	50,70	49,10
Beurswaarde <sup>1</sup> (000 EUR)	272.414	334.416	323.863
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	67,43	66,25	56,15
EPRA NTA per aandeel (EUR)	63,59	62,35	57,37
Premie (+) Discount (-) <sup>2</sup>	-38,8%	-23,5%	-12,6%
Jaarlijks transactievolume	916.940	1.593.971	1.129.287
Omloopsnelheid	13,9%	24,2%	17,1%
Brutodividend per aandeel (in EUR) <sup>3</sup>	4,15	3,95	3,70
Bruto rendement <sup>4</sup>	10,0%	7,8%	7,5%
Pay-out ratio ten opzichte van de gecorrigeerd resultaat <sup>5</sup>	78,0%	76,8%	79,6%

<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 2022/2023, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2024.

<sup>4</sup> Op basis van de slotkoers per 30/09.

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

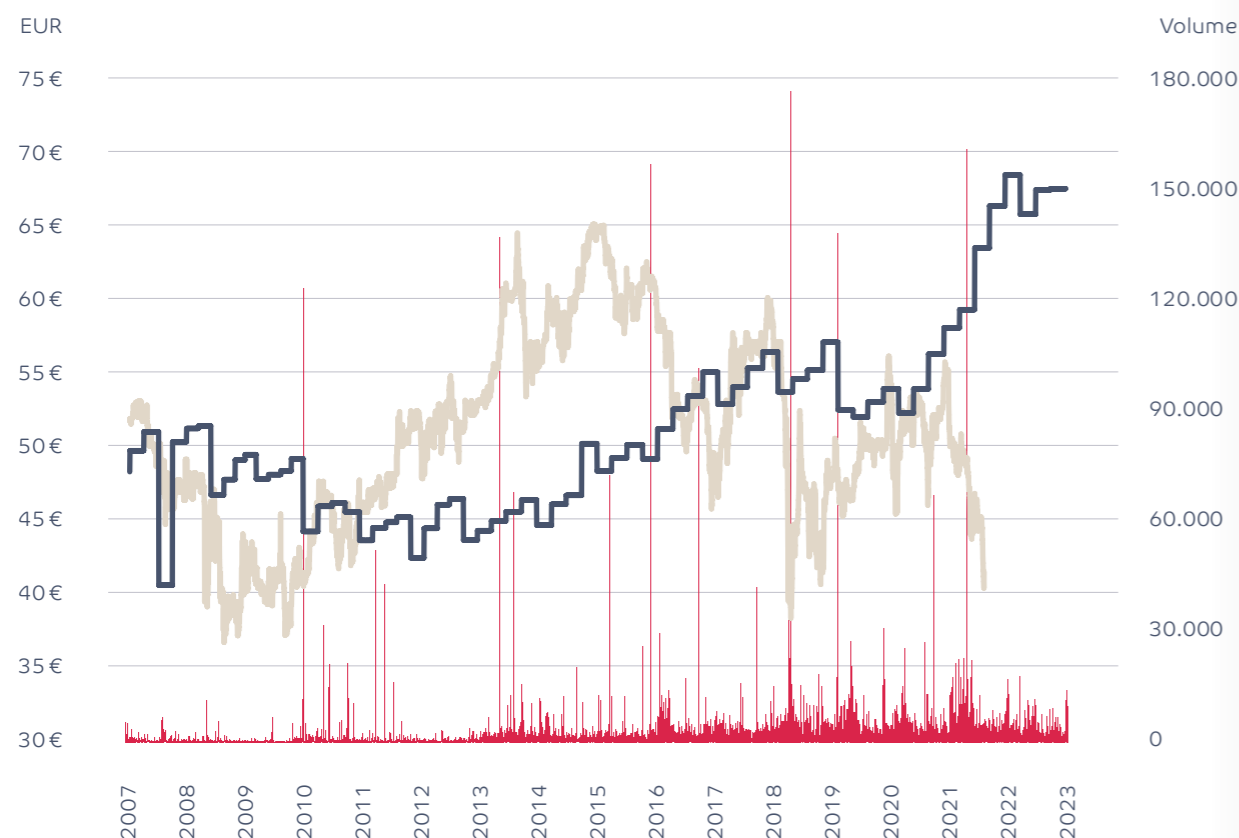
• **EVOLUTIE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN ASCENCIO TEGENOVER DE TOTAL RETURN INDEX VAN DE BEL 20 EN EPRA RETAIL EUROPE INDEX**

• Ascencio total return index • BEL 20 total return index • EPRA Retail Europe total return index



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

• Volume • Beurskoers • Nettoactiefwaarde



• **DIVIDENDBELEID**

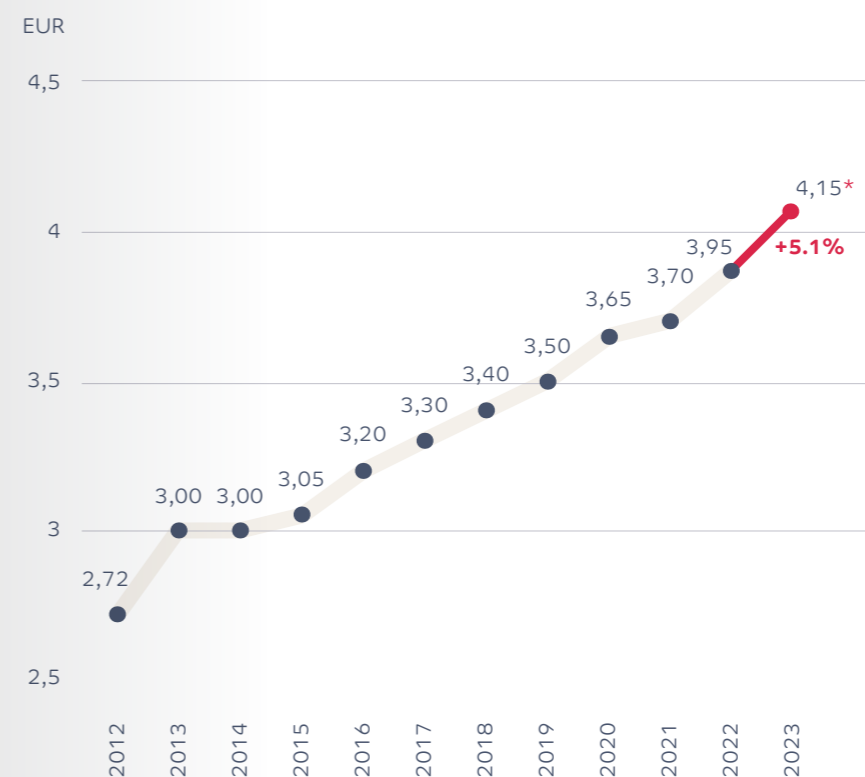
**VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING**

In overeenkomstig met het Koninklijk Besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23/04/2018 met betrekking tot de GVV's, zijn GVV's verplicht om minstens 80% uit te keren van hun gecorrigeerde nettoresultaat en van de netto-meerwaarden op de verkoop 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 31/01/2024 wordt voorgesteld een brutodividend uit te keren van 4,15 EUR per aandeel.

**EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL**

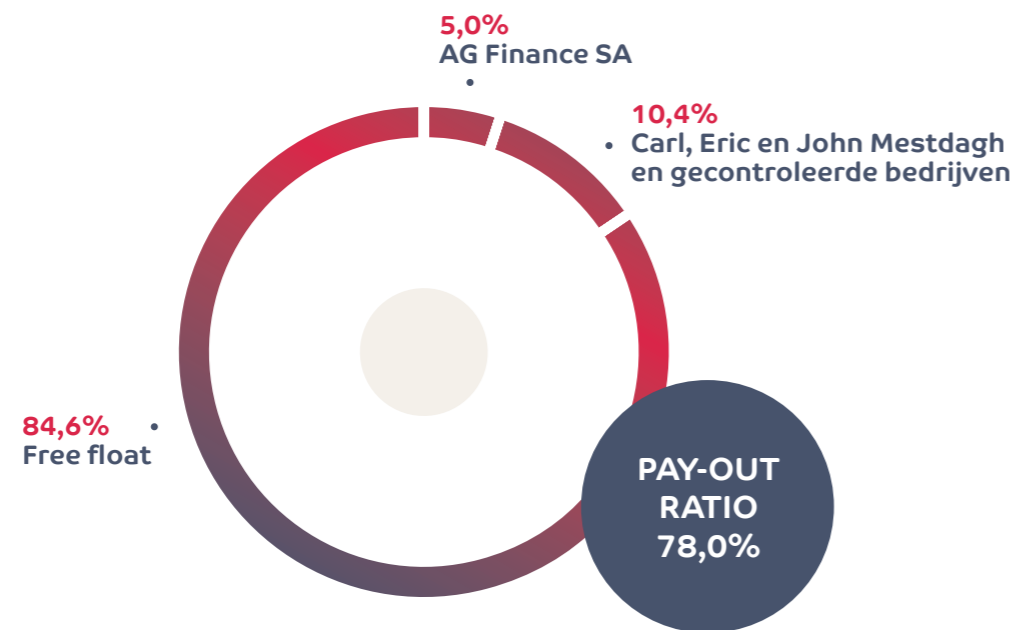


\* Voor 2022/2023, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2024.



## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op 30/09/2023 ziet de aandeelhoudersstructuur van Ascencio NV er op basis van de ontvangen transparantieverklaringen als volgt uit:



## FINANCIËLE KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER<sup>1</sup>

Gewone algemene vergadering 2022/2023	31 januari 2024 (14.30 u.)
Datum van het knippen van de coupon ('ex-date')	6 februari 2024
Inschrijvingsdatum (Record date)	7 februari 2024
Betaalbaarstellingsdatum van het dividend	9 februari 2024
Tussentijdse verklaring per 31 december 2023	22 februari 2024 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2024	30 mei 2024 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2024	13 augustus 2024 (17.40 u.)
Jaarbericht per 30 september 2024	28 november 2024 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2023/2024	31 januari 2025 (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 website van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

## H • VOORUITZICHTEN

Tegen een onzekere achtergrond, als gevolg van een opeenvolging van ongunstige gebeurtenissen (Covid-pandemie, geopolitieke spanningen, stijgende rente enz.) en rekening houdend met de uitdagingen van veranderende consumptiepatronen en duurzaamheid, blijft Ascencio haar koers aanhouden en solide groeiende resultaten leveren.

Deze zijn het gevolg van een gevestigde strategische visie, met inbegrip van:

- een proactief beheer van de vastgoedportefeuille, met bijzondere aandacht voor de implementatie van een verantwoorde en coherente ESG-strategie;
- een klantgerichte commerciële aanpak, waarbij we een lange termijn relatie wordt gecreëerd om beter de behoeften van haar klanten te anticiperen;
- een selectieve investeringsbeleid in activa die voldoen aan de strategische criteria van de Vennootschap;
- de opbouw en ontwikkeling van een team van professionals in een stimulerende werkomgeving met effectieve managementtools.

Daarnaast blijven het handhaven van een solide balansstructuur en voldoende liquiditeit in de hoogste prioriteiten van de Vennootschap.

Dit houdt noodzakelijkerwijs in het behouden van een schuldratio onder controle, het anticiperen in de herfinancieringsprocessen en het opbouwen van haar renterisico's afdekkingstructuur.

In de komende periode zal de Vennootschap deze strategie voortzetten door haar portefeuille proactief te blijven beheren en mogelijkheden voor waardecreatie binnen de portefeuille te identificeren en eventueel deze door verkopen te kristalliseren. Bovendien zal ze verder selectief blijven in de analyse van nieuwe verwervingsmogelijkheden in een sterk vertragende investeringsmarkt.

Op basis van deze elementen, en rekening houdend met de huidige waardering van de Vennootschap, biedt Ascencio aantrekkelijke vooruitzichten voor investeringen en dividendgroei op de lange termijn; deze laatste zich al bijna 10 jaar op rij verifieert.



# FINANCIIEEL VERSLAG

# INHOUDSTABEL

## 172 · A · Geconsolideerde jaarrekening

172 · Geconsolideerde balans

174 · Geconsolideerde resultatenrekening

175 · Staat van het geconsolideerd globaal resultaat

176 · Geconsolideerd kasstroomoverzicht

177 · Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

179 · Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

- 179. Toelichting 1: Algemene informatie en boekhoudmethodes
- 188. Toelichting 2: Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen
- 189. Toelichting 3: Beheer van financiële risico's
- 193. Toelichting 4: Gesegmenteerde informatie
- 196. Toelichting 5: Immateriële vaste activa
- 196. Toelichting 6: Vastgoedbeleggingen
- 201. Toelichting 7: Andere materiële vaste activa
- 202. Toelichting 8: Financiële vlottende en vaste activa
- 202. Toelichting 9: Activa bestemd voor verkoop
- 203. Toelichting 10: Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten
- 205. Toelichting 11: Kortlopende handelsvorderingen
- 206. Toelichting 12: Belastingvorderingen en overige vlottende activa
- 206. Toelichting 13: Overlopende rekeningen van de activa
- 207. Toelichting 14: Maatschappelijk kapitaal en uitgiftepremies
- 208. Toelichting 15: Kort- en langlopende financiële schulden
- 211. Toelichting 16: Afgeleide financiële instrumenten
- 214. Toelichting 17: Andere langlopende financiële verplichtingen
- 214. Toelichting 18: Uitgestelde belastingen
- 215. Toelichting 19: Handelsschulden en andere kortlopende schulden
- 216. Toelichting 20: Overlopende rekeningen van de verplichtingen

216. Toelichting 21: Huurinkomsten

216. Toelichting 22: Met verhuur verbonden kosten

217. Toelichting 23: Recuperatie van vastgoedkosten

217. Toelichting 24: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

218. Toelichting 25: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

218. Toelichting 26: Technische kosten

218. Toelichting 27: Commerciële kosten

219. Toelichting 28: Beheerkosten vastgoed

219. Toelichting 29: Andere vastgoedkosten

220. Toelichting 30: Algemene kosten

220. Toelichting 31: Andere operationele opbrengsten en kosten

221. Toelichting 32: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

221. Toelichting 33: Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

222. Toelichting 34: Financiële inkomsten

222. Toelichting 35: Netto interestkosten

222. Toelichting 36: Andere financiële kosten

223. Toelichting 37: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

223. Toelichting 38: Vennootschapsbelasting

224. Toelichting 39: Resultaat per aandeel

225. Toelichting 40: Informatie over verbonden partijen

225. Toelichting 41: Vergoeding van de leidinggevenden

226. Toelichting 42: Dochtervennootschappen

227. Toelichting 43: Vergoeding van de commissaris

227. Toelichting 44: Gebeurtenissen na balansdatum

## 228 · B · Verkorte statutaire jaarrekening

## 234 · C · Verslag van de commissaris

## 240 · D · Lexicon van de Alternatieve Prestatiemaatstaven ('APM – Alternative Performance Measures')

# A • GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## • GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2023	30/09/2022
<b>ACTIVA</b>			
<b>I VASTE ACTIVA</b>			
B Immateriële vaste activa	5	236	24
C Vastgoedbeleggingen	6	740.856	738.933
D Andere materiële vaste activa	7	49	35
E Financiële vaste activa	8	30.670	31.514
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>771.811</b>	<b>770.505</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>			
B Financiële vlottende activa	8	867	885
D Handelsvorderingen	11	5.556	4.956
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12	2.505	2.294
F Kas en kasequivalenten		5.423	4.356
G Overlopende rekeningen	13	305	317
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>14.657</b>	<b>12.807</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>786.469</b>	<b>783.312</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	Toelichting	30/09/2023	30/09/2022
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
<b>I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>			
A Kapitaal	14	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	14	253.353	253.353
C Reserves		118.945	54.346
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		63.696	39.896
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschattemutatierchten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-9.923	-9.923
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		22.803	-4.483
m. Andere reserves		42.369	28.856
D Nettoresultaat van het boekjaar		33.806	90.653
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>444.763</b>	<b>437.011</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
B Langlopende financiële schulden		262.670	268.677
a. Kredietinstellingen	15	222.791	209.355
c. Andere	15	39.879	59.322
C Andere langlopende financiële verplichtingen	16-17	2.806	2.476
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	18	6.085	6.170
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
B Kortlopende financiële schulden		57.829	58.038
a. Kredietinstellingen	15	3.079	27.243
c. Andere	15	54.750	30.795
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		9.203	8.045
F Overlopende rekeningen	20	3.113	2.894
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>341.706</b>	<b>346.301</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>786.469</b>	<b>783.312</b>

## • GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2023	30/09/2022
I	Huurinkomsten	21	51.322	47.849
III	Met verhuur verbonden kosten	22	-223	684
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>			<b>51.099</b>	<b>48.533</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	23	956	681
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	7.890	6.914
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-8.203	-7.022
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-26	-239
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>51.716</b>	<b>48.867</b>
IX	Technische kosten	26	-1.131	-752
X	Commerciële kosten	27	-508	-542
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-339	-442
XII	Beheerkosten vastgoed	28	-2.495	-2.080
XIII	Andere vastgoedkosten	29	-161	-188
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>			<b>-4.633</b>	<b>-4.004</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>47.083</b>	<b>44.863</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	30	-4.657	-4.481
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	31	1	-1
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>			<b>42.427</b>	<b>40.381</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	32	0	-159
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33	-745	23.800
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>41.682</b>	<b>64.022</b>
XX	Financiële inkomsten	34	765	134
XXI	Netto interestkosten	35	-6.157	-5.710
XXII	Andere financiële kosten	36	-685	-554
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	37	-1.543	38.135
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>			<b>-7.620</b>	<b>32.004</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>			<b>34.063</b>	<b>96.027</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	38	-257	-5.373
<b>BELASTINGEN</b>			<b>-257</b>	<b>-5.373</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de Groep			33.806	90.653
<b>NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>		<b>39</b>	<b>5,13</b>	<b>13,74</b>

## • STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2023	30/09/2022
<b>I</b>	<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
<b>II</b>	<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>		<b>0</b>	<b>107</b>
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	107
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>			<b>33.806</b>	<b>90.761</b>
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de Groep			33.806	90.761
- Minderheidsbelangen			0	0



## • GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>4.356</b>	<b>3.707</b>
Resultaat van het boekjaar	33.806	90.653
Financieel resultaat	6.842	6.130
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	159
Belastinglasten (- belastingbaten)	342	477
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	2.416	-57.194
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	745	-23.800
+/- Variatie in de financiële vaste activa	1.543	0
+/- Variatie in de financiële langlopende verplichtingen	0	-38.135
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	-85	4.896
+ Afschrijvingen	24	35
+ Waardeverminderingen	190	-191
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	383	-877
+/- Variatie in handelsvorderingen	-790	1.008
+/- Variatie in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-212	-311
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	12	-64
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.154	-1.844
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	219	335
Betaalde belastingen	-347	-446
<b>KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>43.442</b>	<b>38.902</b>
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	-439
- Overige investeringen	-2.104	-1.092
- Verwervingen van immateriële vaste activa	-212	-24
- Verwervingen van materiële vaste activa	-38	-24
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	1.309
+ Overdrachten van financiële activa	5.283	0
+ Verwervingen van financiële activa	-6.048	0
- Overdrachten van financiële passiva	0	-571
<b>KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-3.120</b>	<b>-842</b>
Nettowijziging van de financiële schulden	-6.719	-6.813
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	-52	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	413	-138
Betaalde brutodividenden	-26.054	-24.405
Uitbetaalde financiële lasten	-6.842	-6.055
<b>KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-39.255</b>	<b>-37.410</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>5.423</b>	<b>4.356</b>

## • GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte-premies	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>-9.923</b>	<b>-4.483</b>	<b>28.856</b>	<b>90.653</b>	<b>437.011</b>

(000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
			C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.896</b>	<b>-9.923</b>	<b>-4.483</b>	<b>28.856</b>	<b>90.653</b>	<b>437.011</b>
Dividenduitkering							-26.054	-26.054
Toevoeging aan de reserves			23.800		34.180	6.619	-64.599	0
Kapitaalsverhoging							0	0
Nettoresultaat							33.806	33.806
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen								0
Herindeling van de reserves					-6.894	6.894		0
Aanpassing van de reserves								0
<b>STAND PER 30/09/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>63.696</b>	<b>-9.923</b>	<b>22.803</b>	<b>42.369</b>	<b>33.806</b>	<b>444.763</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 die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.

C.m.: Andere reserves.

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

- Tijdens 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 "Andere reserves". Dit bedrag stemt overeen met de gecumuleerde historische waardeveranderingen van het pand in Sint-Niklaas (België) waarvan de verkoop in de loop van het boekjaar werd afgerond. Ascencio heeft ook de in het kader van de toepassing van IFRS 16 opgenomen financiële verplichtingen geherwaardeerd. Hiervoor werd een positief bedrag van 303.000 EUR opgenomen in de reserve voor wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.
- Tijdens het boekjaar 2022/2023 hebben er zich geen vastgoedtransacties voorgedaan die aanleiding geven tot een herclassificatie binnen deze rubriek.

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

- Tijdens het boekjaar 2021/2022 heeft Ascencio een negatief bedrag van 3.167.000 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 "Andere reserves", wat overeenstemt met de gecumuleerde waardeveranderingen met betrekking tot IRS-derivaten die tijdens het boekjaar werden geliquideerd en de herclassificatie van een vervallen CAP-optiepremie.
- Tijdens het boekjaar 2022/2023 heeft Ascencio een negatief bedrag van 6.894.000 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 "Andere reserves", wat overeenstemt met de gecumuleerde historische waardeveranderingen op derivaten om het renterisico af te dekken die tijdens het boekjaar afliepen en tijdens het boekjaar werden geliquideerd.

## • TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### TOELICHTING 1 • ALGEMENE INFORMATIE EN BOEKHOUDMETHODES

#### ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio NV (hierna 'Ascencio NV' of de 'Vennootschap') is een GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 30/09/2023 over de verslagperiode van 01/10/2022 tot 30/09/2023 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 22/11/2023 van Ascencio Management NV, de rechtspersoon die bestuurder is van Ascencio NV.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 01/10/2021 tot 30/09/2022.

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 30/09/2023 van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

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

#### Standaarden en interpretaties die van toepassing zijn op de jaarperiode die op 01/10/2022 aanvangt

- Aanpassingen van IFRS 16 Leases: Verlichting van de huurlasten omwille van COVID-19 na 30/06/2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/04/2021);
- Aanpassingen van IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten voorafgaand aan de voorziene ingebruikname (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2022);
- Aanpassingen van IAS 37 Voorzieningen, eventuele activa en passiva: verlieslatende contracten: Uitvoeringskosten van een contract (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2022);
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2022);
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS 2018-2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2022).

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 01/10/2022 aanvangt

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2023);
- Aanpassingen van IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2023);
- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en langlopende verplichtingen met convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2024 of later, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS practice statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2023);
- Aanpassingen van IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2023);
- Aanpassingen van IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2023);
- Aanpassingen van IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een sale-and-leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- Aanpassingen van IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: toelichtingen: Financieringsregelingen voor leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassingen van IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

De Vennootschap onderzoekt momenteel de gevolgen van de invoering van de bovenstaande aanpassingen.

## B. BASIS VOOR DE PRESENTATIE

De financiële gegevens zijn uitgedrukt in duizend euro. 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 afdekking of voor transactiedoeleinden.

Hierna volgt een overzicht van de grondslagen die bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening werden toegepast.

## 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 de zeggenschap uitoefent worden integraal geconsolideerd. De integrale consolidatiemethode bestaat erin de actief- en passiefbestanddelen van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen samen met de baten en lasten, na aftrek van de vereiste eliminaties.

<sup>1</sup> De vastgoedbeleggingen bevatten de reële waarde van nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten.

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 NV de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

## D. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Vennootschap gebruikt afgeleide instrumenten of 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 inkomsten geboekt tegen hun kost op de datum waarop het derivatencontract wordt afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen hun reële waarde op de balansdatum. Winsten of verliezen die voortkomen uit de toepassing van de reële waarde worden onmiddellijk verwerkt in het resultaat, tenzij het derivaat inkomst 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 fair value hedge*), wordt het gedeelte van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat wordt gecategoriseerd als effectieve afdekking rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Het niet-effectieve 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 normale 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 inkomsten worden opgenomen in de kortlopende posten van de balans.

## E. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

### 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 de norm IAS 36 - *Waardevermindering van activa*.

## ANDERE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De Vennootschap neemt een immaterieel vast actief op inzien ze een actief verwerft dat een niet-monetair, identificeerbaar actief zonder fysieke gedaante is, maar dat over meer dan één boekhoudkundige periode kan worden aangehouden om te gebruiken voor het verstrekken of verlenen van goederen of diensten, voor verhuur aan derden of voor administratieve doeleinden. Dit soort vaste activa is niet bestemd voor verkoop in de loop van de normale bedrijfsvoering en moet toekomstige economische voordelen opleveren voor de Vennootschap.

Bij de aanschaffing wordt een immaterieel vast actief aanvankelijk gewaardeerd tegen kostprijs, volgens de toepasselijke regels voor immateriële vaste activa. Nadien ondergaat dit actief een waardevermindering, berekend op basis van een lineaire afschrijving van de aanschaffingsprijs over de geschatte gebruiksperiode, met een pro-rata afschrijving over het aantal maanden dat het actief gebruikt werd in het jaar waarin de investering gedaan werd.

Voor de informaticatoepassingen die de Vennootschap aankoopt, is het jaarlijkse afschrijvingspercentage vastgelegd op 20%.

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

Immateriële vaste activa worden niet langer opgenomen in de balans als de Vennootschap ze verkocht heeft of indien er niet meer verwacht wordt dat het gebruik of de verkoop ervan economische voordelen zal opleveren in de toekomst.

## **F. WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA (NIET-FINANCIËLE)**

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

Een actief heeft een bijzondere waardevermindering ondergaan 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 waardeverminderingsverlies direct geboekt in de lasten, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE.

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

## **G. VASTGOEDBELEGGINGEN**

### VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR VASTGOED

#### **Waardering bij eerste opname**

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

#### **Waardering na eerste opname**

Na eerste opname wordt het voor verhuur beschikbaar vastgoed gewaardeerd tegen reële waarde.

Aan het einde van elk kwartaal waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige de volgende elementen in detail:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio NV en door de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent;
- de optierechten op onroerende goederen aangehouden door Ascencio NV 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 NV en de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent, alsook de onderliggende onroerende goederen.

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

Het geraamde bedrag van de mutatiekosten is gelijk aan:

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

Tot 30/09/2016 werden bij een verwerving de mutatierechten verschuldigd bij een hypothetische overdracht rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt via de staat van het geconsolideerd globaal resultaat (rubriek "II.A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen"). Sinds 01/10/2016 worden deze mutatierechten bij een verwerving rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening van het boekjaar waarin de verwerving plaatsvindt, overeenkomstig de praktijken van andere GVV's in België en vergelijkbare vennootschappen (*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 vergelijkbare rechten. In overeenstemming met IFRS 16 heeft Ascencio de gebruiksrechten ("Rights of use") die de Vennootschap 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 resultatenrekening opgenomen in de periode waarin zij zich voordoen en worden vervolgens toegewezen aan de onbeschikbare reserves in de winstbestemming. De latere aanpassingen van de reële waarde hebben geen invloed op de reserve voor kosten en mutatierechten wat het eigen vermogen betreft.

#### **Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot voor verhuur beschikbaar vastgoed**

De gemaakte uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot voor verhuur beschikbaar vastgoed worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt, tenzij ze economische voordelen in zich bergen. 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 het 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 resultatenrekening 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 de projectontwikkeling 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, doorgaans de datum van voorlopige oplevering van de (her)ontwikkelingswerkzaamheden.

#### **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 mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt in voorkomend geval tegengeboekt.

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

#### **H. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

Materiële vaste activa (andere dan onroerende goederen) waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, na aftrek van de lineaire afschrijvingen zoals berekend op basis van de verwachte gebruiksduur en waardeverminderingen.

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

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

- Inrichtingen: 10%;
- Installaties, machines en uitrusting: 20%;
- Meubilair en kantoor materiaal: 20%;
- Informaticamateriaal: 33%.

Als er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan, moet de boekwaarde worden vergeleken met de realiseerbare waarde van het actief. Is de boekwaarde groter dan de realiseerbare waarde, dan wordt een bijzondere waardevermindering geboekt.

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

## I. VLOTTENDE ACTIVA

Behalve de tegen marktwaarde opgenomen derivaten die voor afdekkingsdoeleinden worden gebruikt, worden de andere vlottende activa initieel opgenomen tegen hun aanschaffingswaarde, doorgaans de nominale waarde. Deze activa worden vervolgens boekhoudkundig verwerkt tegen geamortiseerde kostprijs; en handelsvorderingen worden eventueel verminderd met waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun verwervingsprijs of, indien die lager is, tegen de marktwaarde. Bijkomende kosten worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening.

## J. KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

## K. EIGEN VERMOGEN

Door de Vennootschap uitgegeven eigenvermogensinstrumenten worden geboekt tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, na aftrek van de uitgiftekosten.

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

## L. VOORZIENINGEN

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

- Ascencio NV 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 te honoreren;
- 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

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op de balansdatum.

## N. RENTEDRAGENDE LENINGEN

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

Voor sommige van haar vastgoedinvesteringen bezit Ascencio niet de volledige eigendom maar alleen het vruchtgebruik, via erfpacht of andere vergelijkbare rechten. Krachtens IFRS 16 neemt Ascencio in de post langlopende

financiële schulden de passiva op die overeenstemmen met de waarde van de verplichtingen van de Vennootschap om periodieke vergoedingen (erfpacht en andere) te betalen voor deze investeringen.

Deze financiële passiva, waarvan de terugbetaling geboekt wordt naarmate de desbetreffende gelden betaald worden, genereren rentelasten die berekend worden op basis van een representatieve effectieve rentevoet voor elk contract. Ze worden regelmatig geherwaardeerd, niet alleen om rekening te houden met de kortere resterende terugbetalingstermijn maar ook met eventuele jaarlijkse indexeringen van periodiek verschuldigde bedragen. Deze waardeveranderingen worden geboekt in dezelfde post als die van de variatie in waarde van de gebouwen waarop deze contracten betrekking hebben, namelijk in de resultatenrekening onder de post variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

## O. OPBRENGSTEN

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

## P. KOSTEN

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

## Q. COMMISSIES BETAALD AAN VASTGOEDMAKELAARS 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 dat verband houdt met de direct in het eigen vermogen opgenomen elementen, die in dat geval ook in het eigen vermogen worden opgenomen.

Winstbelastingen over de verslagperiode zijn te verstaan als de geraamde belastingen die verschuldigd zijn op de belastbare inkomsten van het afgelopen boekjaar, berekend tegen het op de balansdatum van kracht zijnde belastingtarief, alsook elke aanpassing van belastingsschulden uit de voorgaande boekjaren.

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

## TOELICHTING 2 • BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN

De vastgoedbeleggingen, die vrijwel het volledige vermogen van Ascencio uitmaken (94%), worden geraamd tegen hun reële waarde zoals bepaald door een onafhankelijke deskundige (zie toelichting 6).

De reële waarde van de renteswaps is het geraamde bedrag van de door Ascencio te ontvangen of te betalen vergoeding om haar posities op de balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op die datum geldende contantkoers (*spot rate*) en termijnkoers (*forward rate*), de waarde van de optie en de solvabiliteit van de tegenpartijen. De reële waarde van de renteaftdeckingsinstrumenten wordt op elke balansdatum berekend door de financiële instellingen bij wie deze instrumenten werden verworven (zie toelichting 16). 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 feitelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. In voorkomend geval worden deze schattingen op gezette tijden herzien en waar nodig bijgesteld.

Na de opgelegde winkelsluitingen als gevolg van de coronacrisis heeft Ascencio aan huurders waarvan de activiteiten zwaar werden getroffen door de crisis huurgelden volledig of gedeeltelijk kwijtgescholden in een onderlinge overeenkomst tussen huurder en verhuurder en in het boekjaar 2020/2021 een voorziening opgenomen om te anticiperen op de potentiële impact van deze kwijtscheldingen voor de gesprekken met huurders die nog aan de gang waren.

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 in het boekjaar 2020/2021 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 vergelijkbare rechten. Daartoe zijn overeenkomstig IFRS 16 financiële verplichtingen vastgesteld. Deze financiële verplichtingen hebben betrekking op de contante waarde van alle toekomstige verschuldigde huurbedragen. 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 huurprijs. 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 rentecurve 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 564.000 EUR is opgenomen in de reserve voor variaties 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 30/09/2023 wordt beschreven in toelichting 15.

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 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23/04/2018. Daarnaast eist artikel 24 van het Koninklijk besluit van 13/07/2014 dat GVV's een financieel plan uitwerken voor de FSMA wanneer hun geconsolideerde schuldgraad uitstijgt boven de 50%.

Op 30/09/2023 bedraagt de schuldgraad van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 44,0% op geconsolideerde basis, en 43,9% op enkelvoudige basis.

Na de aan de algemene vergadering van 31/01/2024 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 47,6% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden.

### RENTERISICO

Op 30/09/2023 zijn 70,7% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rente, waardoor ze blootgesteld zijn aan renteschommelingen. Om het risico van rentestijgingen af te dekken, voert Ascencio een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minimum 75% van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van 5 jaar.

De financiële instrumenten ter afdekking van het renterisico van Ascencio worden beschreven in toelichting 16.

Op basis van de totale financiële schuld op 30/09/2023 zonder IFRS 16 (hetzij 316,4 miljoen EUR) en de aangegane afdekkingsinstrumenten op die datum, is een deel van de schuld gelijk aan 300,6 miljoen EUR (dat is 95,0% van de totale schuld) afgedekt tegen een stijging van de rente doordat deze schulden gefinancierd worden tegen een vaste rentevoet (klassieke vaste rente of vaste rente door swaps). Het resterende deel van de schuld, 15,8 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. De afgesloten contracten staan in detail toegelicht in toelichting 16.

Op basis van de aangegane afdekkingsinstrumenten (IRS), de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30/09/2023, zou een stijging van de rente met 100 basispunten leiden tot een geschatte toename van de financiële kosten van 0,2 miljoen EUR in het boekjaar 2023/2024.

De afdekkingsratio<sup>2</sup> van de Vennootschap bedraagt 95,0% op 30/09/2023 en ligt, op basis van het niveau van de financiële schuld op 30/09/2023, boven de 75% tot in december 2028.

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie het lexicon aan het einde van het financieel verslag.

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

Tijdens het boekjaar 2022/2023 heeft het aflopen van de afdekkingstermijn van de instrumenten en de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een negatieve variatie (-1,54 miljoen EUR) van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30/09/2023 hebben deze contracten een positieve waarde van 31,1 miljoen EUR, zijnde het bedrag dat de Vennootschap zou ontvangen indien zij zou beslissen 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-geldelijke) lasten ten belope van 12,04 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

### RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

De gemiddelde kost van de schuld van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die door de banken en op de financiële markten worden geëist. Deze financieringsmarges evolueren in functie van de globale economische toestand, maar ook van de regelgeving voor de banksector. Dit risico op een toename van de gemiddelde kosten van schulden (doordat de banken hogere marges toepassen) doen zich in het bijzonder voor wanneer kredieten worden verlengd of nieuwe kredietlijnen worden opgezet.

De verhoging van de kredietmarges zou tot hogere financiële kosten leiden.

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de vervaldagen van haar financieringen in de tijd en diversifieert ze haar financieringsbronnen.

### LIQUIDITEITSRISICO

Ascencio is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico verbonden met de vernieuwing van haar financieringen op de vervaldag of dat verband houdt met nodige bijkomende financiering om haar verbintenissen na te komen. De Vennootschap zou ook aan dit risico kunnen worden blootgesteld in het kader van de opzegging van haar kredietovereenkomsten.

In een dergelijke situatie zou de Vennootschap misschien nieuwe financieringen moeten aangaan tegen een hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.

Om dit risico te beperken diversifieert Ascencio haar financieringsbronnen. De Vennootschap wordt momenteel gefinancierd door bankleningen van een diverse pool van een tiental Belgische en Franse banken, alsook door de uitgifte van commercial paper, obligaties en *Medium Term Notes*; bij deze laatste financieringsvormen zijn eerder institutionele beleggers dan bankinstellingen betrokken:

- Op 30/09/2023 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 343,0 miljoen EUR bij vier Belgische financiële instellingen en twee Franse banken. Deze lijnen kunnen worden aangesproken in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2023 en 2031. Op 30/09/2023 heeft Ascencio 119,0 miljoen EUR van deze kredietlijnen nog niet aangesproken.

- Ascencio beschikt bij Franse banken over investeringskredieten voor bepaalde activa die zij bezit in Frankrijk.
- Om haar financieringsbronnen te spreiden en de kostprijs van haar kredieten te beperken heeft Ascencio thesauriebewijzen (commercial paper) uitgegeven voor een bedrag van maximum 100,0 miljoen EUR. Op 30/09/2023 werd dit programma gebruikt voor kortlopende uitgiftes voor een bedrag van 34,8 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en 30,5 miljoen EUR voor uitgiftes op lange termijn (*Medium Term Notes*). Om het risico in te dekken dat uitstaande thesauriebewijzen op korte termijn niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een opvraagbaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen. Ascencio heeft zich ook gefinancierd door obligaties uit te geven, voor een bedrag van 25 miljoen EUR, uitgevoerd in drie tranches die als volgt werden verdeeld: 10 miljoen EUR met vervaldatum in maart 2025, 5 miljoen EUR met vervaldatum in maart 2026, en 10 miljoen EUR met vervaldatum in maart 2027. Met deze financiering, tegen een vaste rente en met een gemiddelde resterende looptijd van 2,5 jaar, kan Ascencio het gewicht van haar bankschulden binnen haar financieringsstructuur verder verminderen.

Per 30/09/2023 bedragen de totale nominale financiële verplichtingen (zonder IFRS 16) 435,4 miljoen EUR. De vervaldagkalender van deze schulden is als volgt:

- 2023/2024: 60,3 miljoen EUR
- 2024/2025: 95,6 miljoen EUR
- 2025/2026: 70,7 miljoen EUR
- 2026/2027: 70,8 miljoen EUR
- 2027/2028: 48,0 miljoen EUR
- 2028/2029: 35,0 miljoen EUR
- 2029/2030: 45,0 miljoen EUR
- 2030/2031: 10,0 miljoen EUR

### RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE TEGENPARTIJEN

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of het afsluiten van een afdekkingsinstrument houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. De Vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de aangegane financieringen of over de kasstromen waarop ze recht heeft in het kader van afdekkingsinstrumenten.

Om dit risico te beperken waakt Ascencio over de diversifiëring van haar bankrelaties. Op 30/09/2023 onderhoudt de Vennootschap zakelijke relaties met verschillende banken:

- voor bankleningen zijn de banken die financiering verstrekken, in alfabetische volgorde: Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Nord Europe, CBC, CIC, Crédit Agricole, ING.
- voor de afdekkingsinstrumenten fungeren de volgende banken als tegenpartij, 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, die met name betrekking hebben op de niveaus van de maximale schuldratio, de minimale portefeuillewaarde, het maximale bedrag aan gedekte financiële schulden en het aandeel van de dekking van de rentelasten door bedrijfsopbrengsten, komen overeen met gebruiken op de markt voor dergelijke kredieten en worden gerespecteerd vanaf de afsluitingsdatum van het afgelopen boekjaar.

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-acceleration*'). Hoewel de Vennootschap, op basis van de informatie waarover zij beschikt en de prognoses die redelijkerwijs op deze basis kunnen worden gemaakt, nog niet op de hoogte is van factoren die haar in staat zouden stellen te besluiten dat een of meer van deze verbintenissen in de nabije toekomst mogelijk niet zullen worden nagekomen, kan het risico van niet-naleving niet worden uitgesloten. Daarnaast heeft de Vennootschap geen controle over de naleving van bepaalde verbintenissen die kunnen leiden tot vervroegde opzegging van kredietovereenkomsten, zoals in geval van een controlewijziging.

Om dit risico te beperken onderhandelt Ascencio met haar tegenpartijen niveaus voor deze 'convenanten' die verenigbaar zijn met haar geraamde vooruitzichten en volgt ze geregeld de evolutie van de niveaus van deze convenanten op.

Daarnaast wordt in bepaalde financieringscontracten ook een boete bepaald die moet worden betaald bij vervroegde opzegging.

Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijk hogere kostprijs.

## WISSELKOERSRISICO

Ascencio realiseert haar volledige omzet binnen de eurozone, en ook alle kosten worden binnen de eurozone gedragen. Alle financieringen worden verstrekt in euro. Ascencio is dus niet blootgesteld aan een wisselkoersrisico.

## TOELICHTING 4 • GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Ascencio is gespecialiseerd in investeringen in winkel- of handelsruimtes die overwegend aan de stadsrand liggen.

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

Op 30/09/2023 vertegenwoordigen handelspanden 99,2% van de reële waarde van de portefeuille met vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat een pand voor gemengd gebruik (kantoren en opslagruimtes) van 7.638 m<sup>2</sup> en 2 appartementen en een oppervlak van kantoren.

Op 30/09/2023 vertegenwoordigen de panden in België 54,3% van de reële waarde van het vermogen, de gebouwen in Frankrijk 41,5% en die in Spanje 4,1%.

In toepassing van IFRS-norm 8 werd de volgende operationele segmentatie vastgelegd:

- België: gebouwen in België;
- Frankrijk: gebouwen in Frankrijk;
- Spanje: gebouwen in Spanje.

Deze segmentatie is in lijn met de organisatie van de groep en de interne reporting van de Vennootschap aan de algemene directie (zie ook onderdeel Verklaring inzake corporate governance, het management). De boekhoudmethodes in toelichting 1 worden toegepast voor de interne verslaggeving en zodoende ook voor de hieronder voorgestelde gesegmenteerde verslaggeving.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten.

Alle activa in Frankrijk en Spanje betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

Per 30/09/2023, vertegenwoordigen vijf huurders elk meer dan 5% van de geconsolideerde huurinkomsten:

- Casino: 9,7% (vs 9,9% op 30/09/2022);
- Intermarché: 9,7% (vs Mestdagh 9,7% op 30/09/2022);
- Grand Frais: 8,3% (vs 8,7% op 30/09/2022);
- Brico: 6,3% (vs 6,4% op 30/09/2022);
- Carrefour: 5,5% (vs 5,8% op 30/09/2022).

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
I Huurinkomsten	28.638	26.152	20.608	19.781	2.076	1.917	0	0	51.322	47.849
III Met verhuur verbonden kosten	-26	35	-197	664	0	-15	0	0	-223	684
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>28.612</b>	<b>26.187</b>	<b>20.410</b>	<b>20.445</b>	<b>2.076</b>	<b>1.902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.099</b>	<b>48.533</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	739	446	211	224	6	11	0	0	956	681
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.357	3.530	3.395	3.189	139	195	0	0	7.890	6.914
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.655	-3.647	-3.408	-3.179	-139	-195	0	0	-8.203	-7.022
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	121	-263	58	22	-205	3	0	0	-26	-239
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>29.174</b>	<b>26.251</b>	<b>20.665</b>	<b>20.700</b>	<b>1.877</b>	<b>1.916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.716</b>	<b>48.867</b>
IX Technische kosten	-998	-680	-114	-72	-18	0	0	0	-1.131	-752
X Commerciële kosten	-311	-437	-73	-104	-123	0	0	0	-508	-542
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-228	-383	-28	-40	-83	-19	0	0	-339	-442
XII Beheerkosten vastgoed	-1.627	-1.358	-856	-705	-12	-16	0	0	-2.495	-2.080
XIII Andere vastgoedkosten	-117	-75	-41	-110	-2	-3	0	0	-161	-188
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.282</b>	<b>-2.934</b>	<b>-1.113</b>	<b>-1.032</b>	<b>-238</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.633</b>	<b>-4.004</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>25.893</b>	<b>23.317</b>	<b>19.552</b>	<b>19.669</b>	<b>1.639</b>	<b>1.877</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.083</b>	<b>44.863</b>
XIV Algemene kosten	-3.268	-3.087	-1.260	-1.229	-129	-165	0	0	-4.657	-4.481
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	1	0	0	-1	0	0	0	0	1	-1

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOÛR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>22.626</b>	<b>20.231</b>	<b>18.292</b>	<b>18.438</b>	<b>1.510</b>	<b>1.712</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.427</b>	<b>40.381</b>
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159	0	0	0	0	0	0	0	-159
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.012	8.651	-8.407	13.099	-350	2.050	0	0	-745	23.800
XIX Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>30.638</b>	<b>28.723</b>	<b>9.885</b>	<b>31.537</b>	<b>1.160</b>	<b>3.762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.682</b>	<b>64.022</b>
XX Financiële inkomsten	0	134	0	0	0	0	765	0	765	134
XXI Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-6.157	-5.710	-6.157	-5.710
XXII Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-685	-554	-685	-554
XXIII Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	-1.543	38.135	-1.543	38.135
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.620</b>	<b>31.870</b>	<b>-7.620</b>	<b>32.004</b>
<b>RESULTAAT VOÛR BELASTINGEN</b>	<b>30.638</b>	<b>28.857</b>	<b>9.885</b>	<b>31.537</b>	<b>1.160</b>	<b>3.762</b>	<b>-7.620</b>	<b>31.870</b>	<b>34.063</b>	<b>96.027</b>
XXV Vennootschapsbelasting	-4	-3	-253	-4.965	0	-405	0	0	-257	-5.373
XXVI Exit-taks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>-253</b>	<b>-4.965</b>	<b>0</b>	<b>-405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-257</b>	<b>-5.373</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>30.634</b>	<b>28.854</b>	<b>9.631</b>	<b>26.572</b>	<b>1.160</b>	<b>3.357</b>	<b>-7.620</b>	<b>31.870</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</b>

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Immateriële vaste activa	236	24	0	0	0	0	0	0	236	24
Vastgoedbeleggingen	404.493	394.147	305.863	313.936	30.500	30.850	0	0	740.856	738.933
Andere materiële vaste activa	49	35	0	0	0	0	0	0	49	35
Andere vaste activa	30.353	31.109	9	9	309	396	0	0	30.670	35.514
Vlottende activa	6.619	5.738	7.802	5.666	236	1.403	0	0	14.657	12.807
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>441.750</b>	<b>431.052</b>	<b>313.674</b>	<b>319.611</b>	<b>31.045</b>	<b>32.649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>786.469</b>	<b>783.312</b>

## TOELICHTING 5 • IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>24</b>	<b>0</b>
Verwervingen	212	24
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>236</b>	<b>24</b>

De post immateriële vaste activa omvat uitsluitend de kosten in verband met de implementatie van het nieuwe huurbeheer- en boekhoudsysteem Adfinity. Deze kosten zijn momenteel tegen kostprijs geboekt in deze actief-post en zullen lineair afgeschreven worden over de geschatte gebruiksduur van dit systeem vanaf het moment dat het effectief in gebruik wordt genomen.

## TOELICHTING 6 • VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	740.856	738.612
Ontwikkelingsprojecten	0	320
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>740.856</b>	<b>738.933</b>

### A. VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>738.612</b>	<b>713.601</b>
Investeringen	1.702	1.092
Overdracht van de rekening voor ontwikkelingsprojecten	723	0
Variaties in de reële waarde	-181	23.919
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>740.856</b>	<b>738.612</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.

#### Investeringen, overnames en overdrachten gedurende het boekjaar:

Wat de investeringen binnen haar portefeuille met gebouwen beschikbaar voor verhuur betreft, heeft Ascencio voor 1,7 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, die hoofdzakelijk betrekking hebben op:

- de voltooiing (0,6 miljoen EUR) van de uitbreidingswerken van de Intermarché-supermarkt in Ottignies (België). De eerste investeringen van dit project werden geboekt onder de rubriek ontwikkelingsprojecten;
- de renovatie van de daken van 3 winkelruimtes (0,5 miljoen EUR) in haar retailpark "Orchidée Plaza" te Hannuit (België), in het kader van een programma om de site te herontwikkelen en te hercommercialiseren dat al enkele jaren loopt;
- de renovatie (0,3 miljoen EUR) van het dak van haar Casino-supermarkt in Aix-en-Provence (Frankrijk).

In het afgelopen boekjaar zijn er geen nieuwe aan- of verkopen plaatsgevonden binnen de portefeuille met beschikbare gebouwen voor verhuur.

#### Overgeboekt van de rekening ontwikkelingsprojecten:

Vermits de uitbreidingswerken in Ottignies (België) zijn opgeleverd en de nieuwe huurovereenkomst met Intermarché tijdens het boekjaar is ingegaan, werd de geboekte waarde onder de post Ontwikkelingsprojecten overgeboekt naar Voor verhuur beschikbaar vastgoed.

#### Waardeveranderingen:

Over het geheel genomen is de waarde van het voor verhuur beschikbare vastgoed stabiel gebleven (-0,2 miljoen/-0,02%), vergeleken met een stijging van +23,8 miljoen EUR (+3,3%) die tijdens het vorige boekjaar werd opgetekend. Per land bekeken, stellen we een positieve waardeontwikkeling vast in België (+8,6 miljoen EUR / +2,1%) vanwege de sterke stijging van de huurprijzen maar een daling voor de Franse (-8,4 miljoen EUR / -2,7%) en Spaanse (-0,4 miljoen EUR / -1,1%) portefeuilles door de grotere correctie van het rendement die de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in rekening brengen. In een context van rentestijgingen van ongekende snelheid en omvang illustreert deze stabiliteit het veerkrachtige en defensieve karakter van Ascencio's vastgoedportefeuille.

#### Leasingpanden:

Per 30/09/2023 heeft de Vennootschap geen leasingpanden.

### B. ONTWIKKELINGSPROJECTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>320</b>	<b>0</b>
Investeringen	402	439
Overdracht naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	-723	0
Variaties in de reële waarde	0	-119
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>320</b>

Ontwikkelingsprojecten zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Ontwikkelingsprojecten maken geen deel uit van de berekening van de EPRA bezettingsgraad.

In de loop van het boekjaar 2022/2023 heeft Ascencio de uitbreidingswerken van de supermarkt in Ottignies (België) voltooid, met een totaal budget van 1,8 miljoen EUR. Nadat de Vennootschap vorig boekjaar gestart is met de werkzaamheden heeft de Vennootschap dit jaar 1,1 miljoen EUR geïnvesteerd, waarvan 0,4 miljoen EUR werd uitgevoerd toen dit project nog deel uitmaakte van de post Ontwikkelingsprojecten. Het saldo (0,7 miljoen EUR) werd toegevoegd nadat het project werd geherclassificeerd naar de rubriek Voor verhuur beschikbaar vastgoed.

## WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

De vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten werden op 30/09/2023 door onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, met een aftrek voor mutatiekosten (zie toelichting 1.G).

Alle vastgoedbeleggingen werden van bij de eerste toepassing van IFRS 13 beschouwd als zijnde van niveau 3 op de schaal voor het bepalen van de reële waarde onder IFRS 13. Deze schaal heeft 3 niveaus:

- Niveau 1: op actieve markten genoteerde prijzen
- Niveau 2: andere waarneembare gegevens dan de genoteerde prijzen van niveau 1
- Niveau 3: niet-waarneembare gegevens

Tijdens het boekjaar 2022/2023 waren er geen overdrachten tussen de niveaus 1, 2 en 3.

## GEBRUIKTE 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 30/09/2023 (000 EUR)	WAARDERINGSMETHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	400.067	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	38 €/m <sup>2</sup>	205 €/m <sup>2</sup>	102 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,1%	9,5%	6,5%
Frankrijk	305.863	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	93 €/m <sup>2</sup>	257 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,3%	7,1%	6,0%
Spanje	30.500	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	85 €/m <sup>2</sup>	209 €/m <sup>2</sup>	173 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	6,1%	8,0%	6,5%
<b>TOTAAL</b>	<b>736.430</b>					

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2022 (000 EUR)	WAARDERINGSMETHODE	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>					

De geschatte huurwaarde (ERV) van een pand wordt bepaald door meerdere factoren en hoofdzakelijk door de ligging (grote steden, provinciesteden), door de kwaliteit van het vastgoed, door de aard van de ruimte (verkoopruimte, opslagruimte) en door de te verhuren oppervlakte. Deze factoren zijn de uitleg voor de verschillen tussen de minimale en de maximale ERV.

De resterende looptijd van de huurovereenkomsten en de verhuurbare oppervlaktes kunt u vinden in het 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 38.442.000 EUR.
- Een daling met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 38.442.000 EUR.
- Een stijging van de kapitalisatievoet met 0,5% zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 57.126.000 EUR.
- Een daling van kapitalisatievoet met 0,5% zou leiden tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 67.096.000 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:

- Op het eind van het kwartaal stuurt de Vennootschap gedetailleerde informatie betreft de verhuringen van het vastgoed in portefeuille (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur en vervaldagen van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.). Deze informatie is afkomstig uit het systeem voor gebouwenbeheer. Daarnaast worden ook de huurcontracten voor nieuwe verworven gebouwen en de aanhangsels bij bestaande contracten aan de experts overgemaakt.
- Vervolgens nemen de deskundigen deze informatie op in hun waarderingsmodel. Op basis van hun marktervaring behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun model gebruiken, vooral inzake geschatte huurwaarde (ERV), 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 experts hanteerden.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijke herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden van de portefeuille worden onderworpen aan de controles door het auditcomité alvorens de raad van bestuur de financiële staten afsluit.

## GEBRUIK VAN DE GEBOUWEN

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

De eigendomsstructuur van de activa van Ascencio is voornamelijk het volledige eigendom. De Vennootschap bezit echter ook bepaalde activa in de vorm van uiteengereten rechten, ongeacht of het gaat om kale eigendommen die bezwaard zijn door toegekende erfpachtovereenkomsten of om langlopende huurovereenkomsten die zijn verworven zonder overblijvende rechten te bezitten. Vastgoeddeskundigen houden bij hun waarderingen rekening met de vastgoedstructuren die specifiek zijn voor elk actief. Op 30/09/2023 is 96% van de activa in handen van de Vennootschap niet bezwaard met zekerheden en zijn er, voor zover de Vennootschap bekend, dus geen beperkingen op de overdracht.

Onderstaande tabel toont de verwachte toekomstige opbrengsten in overeenstemming met IFRS 16.97 op 30/09/2023:

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2027	30/09/2028	Volgende boekjaren
30/09/2022	45.696	34.937	20.547	13.176	11.502	36.161	
30/09/2023		47.933	32.473	21.330	13.004	7.603	29.789

## TOELICHTING 7 • ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	Overige		Totaal	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>35</b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>46</b>
Inzendingen	38	24	38	24
Afschrijvingen	-24	-35	-24	-35
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>49</b>	<b>35</b>	<b>49</b>	<b>35</b>

De rubriek "Andere materiële vaste activa" omvat voornamelijk de inrichting van onroerende goederen, roerende goederen en informaticamateriaal die de Vennootschap bezit. De eerste investeringen in verband met de start van de verbouwing van de kantoorgebouwen van Ascencio in Gosselies werden hier geboekt. Deze investeringen, waarvan het gros tijdens het boekjaar 2023/2024 zal worden uitgevoerd, worden gewaardeerd tegen hun geamortiseerde kostprijs.

## TOELICHTING 8 • FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Activa aan reële waarde via resultaat	30.282	31.043
Overige	388	471
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>30.670</b>	<b>31.514</b>
Activa aan reële waarde via resultaat	867	885
<b>FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>867</b>	<b>885</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 17). Per 30/09/2023 hebben alle financiële instrumenten van het IRS-type die door de Vennootschap worden aangehouden een positieve marktwaarde, voor een totaalbedrag van 31.149.000 EUR, waarvan 30.282.000 EUR is opgenomen in de financiële vaste activa wegens hun looptijd van meer dan één jaar en 867.000 EUR in de financiële vlottende activa omdat ze in het boekjaar 2023/2024 aflopen.

## TOELICHTING 9 • ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>1.360</b>
Overdrachten	0	-1.360
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Er werd afgelopen boekjaar geen gebouw verkocht, noch vertoonde een onroerend goed kenmerken die een opname in de post 'Activa bestemd voor verkoop' rechtvaardigden.

## TOELICHTING 10 • CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2023		30/09/2022		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>30.670</b>	<b>30.670</b>	<b>31.514</b>	<b>31.514</b>		
Gestorte borgtochten	388	388	471	471	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	30.282	30.282	31.043	31.043	C	2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>14.352</b>	<b>14.352</b>	<b>12.490</b>	<b>12.490</b>		
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	867	867	885	885	C	2
Handelsvorderingen	5.556	5.556	4.956	4.956	A	2
Vorderingen en andere vlottende activa	2.505	2.505	2.294	2.294	A	2
Kas en kasequivalenten	5.423	5.423	4.356	4.356	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>45.022</b>	<b>45.022</b>	<b>44.004</b>	<b>44.004</b>		

(000 EUR)	30/09/2023		30/09/2022		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>265.476</b>	<b>259.741</b>	<b>271.153</b>	<b>265.058</b>		
Bankschulden	222.791	219.879	209.355	205.940	A	2
Andere langlopende financiële schulden	35.500	32.676	55.500	52.820	A	2
IFRS 16 langlopende financiële schulden	4.379	4.379	3.822	3.822	A	2
Ontvangen garanties	2.806	2.806	2.476	2.476	A	2
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>67.033</b>	<b>67.033</b>	<b>66.084</b>	<b>66.084</b>		
Bankschulden	3.079	3.079	27.243	27.243	A	2
IFRS 16 kortlopende financiële schulden	0	0	45	45	A	2
Andere kortlopende financiële schulden	54.750	54.750	30.750	30.750	A	2
Handelsschulden	6.690	6.690	5.401	5.401	A	2
Andere kortlopende schulden	2.513	2.513	2.644	2.644	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>332.509</b>	<b>326.774</b>	<b>337.237</b>	<b>331.142</b>		

De betrokken categorieën volgen de classificatie voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financiële activa of passiva (met inbegrip van handelsvorderingen en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Activa of passiva gewaardeerd tegen reële waarde via de niet-gerealiseerde resultaten (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) markt-prijsnoterings 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.

De reële waarde van vastrentende financiële schulden wordt geraamd door de rentebetalingen en aflossing van de hoofdsom van deze schulden tot de uiteindelijke vervaldatum te verdisconteren op basis van IRS-rentevoeten die representatief zijn voor hun respectievelijke looptijd, verhoogd met de gemiddelde marge op de laatste financieringstransacties die de Vennootschap is aangegaan.

De reële waarde van financiële verplichtingen conform IFRS 16 wordt bepaald door de geïndexeerde erfpacht op basis van de effectieve rentevoet van deze verplichtingen, berekend bij hun initiële opname, te verdisconteren over hun vaste periodes.

## TOELICHTING 11 • KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(000 EUR)	Meer dan 90 j	Van 30 tot 90 j	Van 0 tot 30 j	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	428	222	3.380	<b>4.029</b>
Dubieuze klanten	857	0	0	<b>857</b>
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-599	0	0	<b>-599</b>
<b>OPENSTAANDE VORDERINGEN STAND PER 30 SEPTEMBER 2023</b>	<b>686</b>	<b>222</b>	<b>3.380</b>	<b>4.287</b>
Facturen die moeten worden uitgegeven				1.269
<b>HANDELSVORDERINGEN STAND PER 30 SEPTEMBER 2023</b>				<b>5.556</b>

Niet-dubieuze vorderingen	360	154	3.031	<b>3.545</b>
Dubieuze klanten	634	0	0	<b>634</b>
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-422	0	0	<b>-422</b>
<b>OPENSTAANDE VORDERINGEN STAND PER 30 SEPTEMBER 2022</b>	<b>572</b>	<b>154</b>	<b>3.031</b>	<b>3.757</b>
Facturen die moeten worden uitgegeven				1.199
<b>HANDELSVORDERINGEN STAND PER 30 SEPTEMBER 2022</b>				<b>4.956</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 niet-rentedragende activa. Op 30/09/2023 bedroegen de niet-dubieuze vorderingen van meer dan 90 dagen 428.000 EUR, een stijging in vergelijking met de 360.000 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 verbintenissen 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 30/09/2023 bedroegen de dubieuze vorderingen 857.000 EUR (tegenover 634.000 EUR op 30/09/2022). Deze vorderingen worden regelmatig opgevolgd om de inning ervan te optimaliseren.

Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 599.000 EUR (tegenover 422.000 op 30/09/2022). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30/09/2023 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de niet aan waardevermindering onderhevige dubieuze vorderingen (258.000 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 waardeverminderingen evolueerden als volgt:

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>422</b>	<b>921</b>
Dotaties	299	83
Terugnemingen	-114	-579
BTW terug te vorderen op dubieuze vorderingen	-7	-3
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>599</b>	<b>422</b>

## TOELICHTING 12 • BELASTINGVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Belastingen	564	523
Overige	1.942	1.771
<b>TOTAAL</b>	<b>2.505</b>	<b>2.294</b>

De rubriek "Belastingen" bevat hoofdzakelijk de terug te vorderen btw-bedragen voor de Franse entiteiten van de Vennootschap. Merk op dat de belastingvordering ten aanzien van de Spaanse fiscus in verband met de verandering naar een SOCIMI-statuut (149.000 EUR) terugbetaald werd in de loop van het afgelopen boekjaar.

De rubriek "Overige" betreft de van gebouwenbeheerders opgevraagde voorschotten, die overeenstemmen met de kostendekkingsommen die door de Franse beheerders worden vastgelegd en aan de huurders worden gefactureerd.

## TOELICHTING 13 • OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	55	66
Overige	250	251
<b>TOTAAL</b>	<b>305</b>	<b>317</b>

## TOELICHTING 14 • MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Geplaatst kapitaal	39.576	39.576
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
<b>TOTAAL</b>	<b>38.659</b>	<b>38.659</b>
Uitgiftepremies	256.252	256.252
Kosten in mindering gebracht op uitgiftepremies	-2.899	-2.899
<b>TOTAAL</b>	<b>253.353</b>	<b>253.353</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 30/09/2023 39.576.000 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 256.252.000 EUR. Deze bedragen bleven tijdens het afgelopen boekjaar onveranderd.

Na aftrek van de kosten van kapitaalverhogingen (bij de oprichting van de Vennootschap en bij latere kapitaalverhogingen) bedragen het kapitaal en de uitgiftepremies zoals die in de geconsolideerde rekeningen per 30/09/2023 zijn opgenomen respectievelijk 38.659.000 EUR en 253.353.000 EUR.

De evolutie van het aantal aandelen effecten sinds de oprichting van de Vennootschap kan als volgt worden samengevat:

Aantal aandelen bij oprichting van de Vennootschap	2.500
Splitting 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 2023</b>	<b>6.595.985</b>

Ascencio verklaart dat er geen ander stemrecht verbonden is aan de aandelen van de Vennootschap.



## TOELICHTING 15 • KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>262.670</b>	<b>268.677</b>
a. Kredietinstellingen	222.791	209.355
c. Andere - MTN en Bonds	35.500	55.500
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	4.379	3.822
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>57.829</b>	<b>58.038</b>
a. Kredietinstellingen	3.079	27.243
c. Andere - Thesauriebewijzen	54.750	30.750
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	0	45
<b>TOTAAL</b>	<b>320.499</b>	<b>326.716</b>

Op 30/09/2023 bedragen de financiële schulden 320.499.000 EUR. Zij zijn onderverdeeld in de verschillende soorten financiering die hieronder worden opgesomd (waarvan de kredietstructureringscommissies van 251.000 EUR worden afgetrokken):

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 224.000.000 EUR
- investeringskredieten: 2.121.000 EUR
- thesauriebewijzen: 34.750.000 EUR
- *medium term notes*: 30.500.000 EUR
- obligaties: 25.000.000 EUR
- financiële verplichtingen IFRS 16: 4.379.000 EUR

### Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten

Op 30/09/2023 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 343 miljoen EUR (stabiel vergeleken met 30/09/2022) bij zes financiële instellingen (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, Banque Européenne du Crédit Mutuel en Caisse d'Épargne Nord Europe). Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2023 en 2031.

Op 30/09/2023 bedraagt het niet-opgevraagde saldo van die kredietlijnen 119 miljoen EUR (vs 109 miljoen EUR op 30/09/2022).

### Investeringskredieten

Op 30/09/2023 beschikt Ascencio over 2,1 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse banken, met vervaldatum tussen 2023 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 (commercial paper) van maximaal 100 miljoen EUR. Op 30/09/2023 werd dit programma gebruikt voor kortlopende uitgiftes voor een bedrag van 34,8 miljoen EUR (thesauriebewijzen) en 30,5 miljoen EUR voor uitgiftes op lange termijn (*Medium Term Notes*). Om het risico in te dekken dat uitstaande kortlopende thesauriebewijzen niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor dat zij op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten beschikt over een opvraagbaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan een jaar. Daarnaast heeft Ascencio obligaties uitgegeven in de vorm van een onderhandse plaatsing voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR. Met deze nieuwe financieringsbron, die in het boekjaar 2021/2022 werd gerealiseerd tegen een vaste rente en met een gemiddelde initiële looptijd van 4 jaar (resterende looptijd op 30/09/2023 was 2,5 jaar) kan Ascencio het gewicht van de bankschulden binnen haar financieringsstructuur verminderen.

### Schulden met vaste rente - Schulden met variabele rente

De financiële verplichtingen zonder IFRS 16 bestaan per 30/09/2023 uit:

- 223.798.000 EUR schulden met variabele rente, zonder rekening te houden met de renteswaps (vs 192.395.000 EUR op 30/09/2022).
- 92.573.000 EUR vastrentende schulden (vs 115.720.000 EUR op 30/09/2022).

De boekwaarde van de financiële schulden met variabele rente is een benadering van hun reële waarde. Op basis van de financieringsvoorwaarden van Ascencio en van de marktrente per 30/09/2023 wordt de reële waarde van de financiële schulden aan vaste rente geschat op 86.838.000 EUR (vs 109.625.000 EUR op 30/09/2022). Deze raming wordt ter informatie vermeld.

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

### Gemiddelde kostprijs van de financiële schulden

Tijdens het boekjaar 2022/2023 bedroeg de gemiddelde kost van de schuld<sup>3</sup> (inclusief marges, de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening en het effect van afdekkingsinstrumenten) 2,02% (vs 1,80% in 2021/2022).

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

Gebaseerd op hun gebruik op 30/09/2023, de vervaldagen voor de terugbetaling van het kapitaal van deze betreffende financiële schulden zijn:

(000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2022	233.734	28.734	175.000	30.000
	30/09/2023	223.749	2.417	199.331	22.000
Financiële leasingschulden	30/09/2022	0	0	0	0
	30/09/2023	0	0	0	0
Investeringskredieten	30/09/2022	2.865	743	1.718	403
	30/09/2023	2.121	579	1.542	0
Thesauriebewijzen	30/09/2022	30.750	30.750	0	0
	30/09/2023	34.750	34.750	0	0
Corporate bonds	30/09/2022	25.000	0	25.000	0
	30/09/2023	25.000	0	25.000	0
Medium Term Note	30/09/2022	30.500	0	20.000	10.500
	30/09/2023	30.500	20.000	10.500	0
Financiële schulden IFRS 16	30/09/2022	3.867	45	180	3.642
	30/09/2023	4.379	46	186	4.147
<b>TOTAAL</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>326.716</b>	<b>60.272</b>	<b>221.898</b>	<b>44.546</b>
	<b>30/09/2023</b>	<b>320.499</b>	<b>57.793</b>	<b>236.559</b>	<b>26.147</b>

De tabel hieronder geeft, louter informatief, de niet-geactualiseerde toekomstige kasstromen weer die verband houden met de financiële verplichtingen zonder IFRS 16, in kapitaal en in rente, op basis van de marktrente en de voorwaarden opgenomen in de kredietovereenkomsten op 30/09/2023.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2022	67.065	225.079	63.730	<b>355.874</b>
<b>Op 30/09/2023</b>	<b>71.278</b>	<b>257.583</b>	<b>34.710</b>	<b>363.571</b>

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

### TOELICHTING 16 • AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De schuld van de Vennootschap bestond op 30/09/2023 voor 70,7% uit leningen met een variabele rente. Om de aan deze financieringsvorm verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet dat erop gericht is de rentetarieven over een periode van 5 jaar veilig te stellen voor ten minste 75% van de verwachte financiële schuld.

In de loop van het boekjaar 2022/2023 heeft de Vennootschap de volgende afdekkingstransacties (hedging) uitgevoerd:

- de verwerving van 4 renteswaps (IRS) met een totaal nominaal bedrag van 40 miljoen EUR, waarvan de helft de afdekkingsperiode dekt van 30/06/2023 tot 31/12/2029 en de andere helft de periode van 31/12/2026 tot 31/12/2028;
- de liquidatie van 4 IRS'en in haar bestaande portefeuille, met een totaal notioneel bedrag van 45 miljoen EUR en voor afdekkingsperioden tussen maart 2025 en juni 2030, en de herinvestering van het liquidatiesaldo in de verwerving van 3 nieuwe IRS'en actief over dezelfde perioden en met variabele notionele bedragen.

Op 30/09/2023 en rekening houdend met deze transacties, was de afdekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 31 IRS-contracten (*Interest Rate Swap*), voor een globaal notioneel bedrag van 438.000.000 EUR, waarvan 208.000.000 EUR op 30/09/2023 effectief gebruikt werden en 230.000.000 EUR later gebruikt zullen worden.

Op basis van de financiële schuld op 30/09/2023 en van de renteafdekkingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdekkingsratio<sup>4+5</sup> 95,0% en is het in haar beleid vastgelegde streefdoel voor de afdekking bereikt: meer dan 75% van de verwachte schuld is afgedekt tot na 30/09/2028.

<sup>4</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (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)			
						30/09/2023		30/09/2022	
						Kortlo-pende	Langlo-pende	Kortlo-pende	Langlo-pende
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	0	0	32	0
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	0	0	133	0
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	0	0	9	0
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	0	0	14	0
IRS	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	0	0	169	0
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	0	0	157	0
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	0	0	81	0
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	0	0	99	0
IRS	20.000	30/06/2022	31/12/2022	0,62%	3-maands Euribor	0	0	29	0
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	0	0	161	0
IRS *	10.000	31/03/2025	30/09/2029	-0,12%	3-maands Euribor	0	0	0	1.258
IRS *	10.000	30/06/2025	31/12/2029	-0,06%	3-maands Euribor	0	0	0	1.254
IRS *	10.000	31/03/2025	31/03/2030	-0,08%	3-maands Euribor	0	0	0	1.398
IRS *	15.000	30/06/2025	30/06/2030	-0,11%	3-maands Euribor	0	0	0	2.068
<b>TOTAAL</b>		<b>IRS verschuldigd tijdens het lopende boekjaar</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>885</b>	<b>5.977</b>
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	90	0	0	261
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	89	0	0	257
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	3-maands Euribor	0	2.422	0	2.646
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	87	0	0	230
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	0	402	0	453
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	86	0	0	228
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	0	927	0	920
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	515	0	0	493
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	0	829	0	737
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	0	1.031	0	1.096
IRS	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	0	565	0	499
IRS	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	3-maands Euribor	0	1.565	0	1.694
IRS	10.000	30/06/2023	31/12/2029	2,97%	3-maands Euribor	0	144	0	0
IRS	10.000	30/06/2023	31/12/2029	2,96%	3-maands Euribor	0	147	0	0
IRS	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35%	3-maands Euribor	0	3.152	0	2.891

\* Deze instrumenten werden vervroegd geliquideerd op 28/09/2023.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlotten-de rente	Referentie-rentevoet	Reële waarde (000 EUR)			
						30/09/2023		30/09/2022	
						Kortlo-pende	Langlo-pende	Kortlo-pende	Langlo-pende
IRS	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,69%	3-maands Euribor	0	1.903	0	1.682
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	3-maands Euribor	0	1.329	0	1.234
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	0	1.308	0	1.263
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	0	1.304	0	1.247
IRS	15.000	28/03/2024	31/03/2028	0,40%	3-maands Euribor	0	1.552	0	1.454
IRS	15.000	30/06/2025	30/09/2029	0,68%	3-maands Euribor	0	1.325	0	1.359
IRS	10.000	31/12/2024	31/12/2027	0,57%	3-maands Euribor	0	896	0	903
IRS	10.000	31/12/2023	30/06/2025	0,47%	3-maands Euribor	0	460	0	356
IRS	30.000	31/12/2025	30/06/2028	1,12%	3-maands Euribor	0	1.245	0	1.292
IRS	20.000	31/03/2025	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	0	1.005	0	994
IRS	25.000	31/03/2027	31/03/2029	1,08%	3-maands Euribor	0	848	0	877
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,77%	3-maands Euribor	0	38	0	0
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,76%	3-maands Euribor	0	43	0	0
IRS	10.000	31/03/2025	30/09/2029	0,86%	3-maands Euribor	0	1.239	0	0
IRS	10.000	31/03/2025	31/03/2030	0,39%	3-maands Euribor	0	2.570	0	0
IRS	15.000	30/06/2025	30/06/2030	0,56%	3-maands Euribor	0	2.034	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>438.000</b>	<b>Huidige en toekomstige IRS</b>				<b>867</b>	<b>30.282</b>	<b>0</b>	<b>25.066</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>438.000</b>	<b>TOTAAL IRS</b>				<b>867</b>	<b>30.282</b>	<b>885</b>	<b>31.043</b>

\* Deze instrumenten werden vervroegd geliquideerd op 28/09/2023.

Positieve en/of negatieve waarden van afgeleide financiële instrumenten worden geboekt als vlottende of vaste activa en/of passiva, om aan te geven 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 beschouwd als instrumenten die voor speculatieve doeleinden worden aangehouden 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 30/09/2023 werd in het financiële resultaat een last van 1,5 miljoen EUR (tegenover een opbrengst van 38,1 miljoen EUR op 30/09/2022) geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen hedge accounting in de zin van IFRS 9 wordt toegepast. De waarde van deze instrumenten bleef relatief stabiel in het afgelopen boekjaar en ging van een totale positieve waarde van 31,9 miljoen EUR (opgenomen onder Andere financiële vlottende en vaste activa naargelang hun looptijd - zie toelichting 17) op 30/09/2022 naar een positieve waarde van 31,1 miljoen EUR op 30/09/2023, geboekt in dezelfde posten afhankelijk van het feit of hun vervaldag al dan niet in het volgende boekjaar 2023/2024 valt. 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 de afdekkingsinstrumenten wordt beschreven in de toelichting 3 - Beheer van financiële risico's.

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

Onderstaande tabel toont de looptijdanalyse van afgeleide financiële instrumenten op 30/09/2023:

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend binnen één tot vijf jaar	Vervallend op meer dan vijf jaar	Totaal
Op 30/09/2022	125.000	198.000	210.000	533.000
<b>Op 30/09/2023</b>	<b>60.000</b>	<b>213.000</b>	<b>165.000</b>	<b>438.000</b>

De niet-geactualiseerde netto kasstromen van de financiële afdekkingsinstrumenten bedragen op balansdatum:

- Vervallend binnen één jaar: 7.170.000 EUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar: 29.345.000 EUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar: 4.269.000 EUR

## TOELICHTING 17 • ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Overige	2.806	2.476
<b>TOTAAL</b>	<b>2.806</b>	<b>2.476</b>

Het saldo van de rubriek ontvangen garanties is voornamelijk gestegen door de nieuwe huurwaarborgen die werden verstrekt in Spanje, meer bepaald in het kader van de herverhuur van de leegstaande ruimte in het pand in Valencia.

## TOELICHTING 18 • UITGESTELDE BELASTINGEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Uitgestelde belastingen	6.085	6.170
<b>TOTAAL</b>	<b>6.085</b>	<b>6.170</b>

Deze post omvat uitgestelde belastingen met betrekking tot:

- de uitgestelde belasting (5% roerende voorheffing op het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde van deze portefeuille) op niet-gerealiseerde meerwaarden op de Franse activa;
- de uitgestelde belasting (25% vennootschapsbelasting) op de niet-gerealiseerde meerwaarden op de Spaanse activa van Ascencio Iberia op datum van 30/09/2021 voordat zij het fiscaal statuut van een SOCIMI aannam, dat van toepassing is vanaf 01/10/2021. Het bedrag van deze uitgestelde belastingen in Spanje ligt vast en wordt dus niet regelmatig geherwaardeerd.

Het saldo van deze rubriek is het afgelopen jaar gedaald door de herwaardering van de uitgestelde belasting op de Franse activa van Ascencio als gevolg van de verandering van de marktwaarde van deze activa en de afschrijving van hun boekwaarde in de lokale boekhouding.

## TOELICHTING 19 • HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Leveranciers	6.035	4.816
Huurders	656	585
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.513	2.644
<b>TOTAAL</b>	<b>9.203</b>	<b>8.045</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.

De rubriek "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" is voornamelijk samengesteld uit:

- te betalen btw, hoofdzakelijk voor de verhuur van gebouwen in Frankrijk. In Frankrijk is de verhuur van gebouwen voor handelsdoeleinden immers, in tegenstelling tot in België, onderworpen aan de btw;
- de belasting verschuldigd door het Franse bijkantoor (bronheffing van 5% op het statutaire resultaat, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen);
- voorzieningen voor vakantiegeld en eindejaarspremies.

## TOELICHTING 20 • OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	212	78
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.901	2.816
<b>TOTAAL</b>	<b>3.113</b>	<b>2.894</b>

De rubriek "Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten" heeft voornamelijk betrekking op de remuneratie van Ascencio Management NV, de rechtspersoon die de bestuurder van Ascencio NV is, de vergoeding van de bestuurders van Ascencio Management NV en de pro rata interesten op financiële schulden.

## TOELICHTING 21 • HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Huur	52.080	47.956
Huurkortingen	-1.018	-434
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	260	327
<b>TOTAAL</b>	<b>51.322</b>	<b>47.849</b>

De huurkortingen zijn gestegen in vergelijking met het vorig boekjaar, hoofdzakelijk door de nieuwe toegekende huurkortingen in de Franse (0,2 miljoen EUR) en Spaanse (0,2 miljoen EUR) portefeuilles. De vergoeding voor vervroegde huurverbreking heeft betrekking op een ontvangen huurvergoeding bij het vertrek van een huurder in het boekjaar 2022/2023 uit het gebouw in Madrid, Spanje. Dit bedrag werd integraal als opbrengst geboekt in de resultatenrekening van Ascencio Iberia op de datum dat de vergoeding werd ontvangen.

## TOELICHTING 22 • MET VERHUUR VERBODEN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Te betalen huur op gehuurde activa	34	30
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	299	83
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-114	-1.103
Verliezen of winsten op commerciële schulden	5	305
<b>TOTAAL</b>	<b>223</b>	<b>-684</b>

In het boekjaar 2021/2022 werden er grote bedragen aan voorzieningen teruggenomen die in het boekjaar voordien aangelegd werden met het oog op potentiële huurkijtscheldingen of -verminderingen voor huurders tijdens de periodes waarin er coronarestricties golden, maar die uiteindelijk niet toegekend werden.

In het afgelopen boekjaar hielden de geboekte waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen verband met de potentiële of feitelijke oninbaarheid van bepaalde verschuldigde huren die geïdentificeerd werden tijdens de driemaandelijke doorlichting van de balans van klanten door de Vennootschap.

## TOELICHTING 23 • RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Doorrekening van marketingkosten	-215	-274
Doorrekening van verzekeringen	-358	-178
Doorrekening van beheerkosten	-219	-184
Andere doorrekening	-165	-46
<b>TOTAAL</b>	<b>-956</b>	<b>-681</b>

In deze rubriek van de resultatenrekening 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 marketingkosten die de eigenaar maakt om zijn gebouwen te promoten. Deze terugvorderingen en deelname in de marketingkosten vinden plaats op basis van de contractuele afspraken in de handelshuurovereenkomst tussen de verhuurder en zijn huurder.

## TOELICHTING 24 • RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.134	2.536
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.756	4.378
<b>TOTAAL</b>	<b>7.890</b>	<b>6.914</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. Deze huurlasten worden op jaarbasis geregulariseerd. Daardoor kan er een klein verschil bestaan tussen de kosten die werkelijk in rekening worden gebracht aan de huurders en de kosten die daadwerkelijk door de Vennootschap worden betaald.

## TOELICHTING 25 • HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.217	-2.367
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.985	-4.655
<b>TOTAAL</b>	<b>-8.203</b>	<b>-7.022</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 provisies te vragen en vervolgens aan het eind van de periode af te rekenen.

## TOELICHTING 26 • TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
- Herstellingen	-666	-534
- Verzekeringspremies	-211	-185
- Schadegevallen	-254	-34
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.131</b>	<b>-752</b>

Technische kosten zijn uitgaven in verband met werkzaamheden aan vastgoedbeleggingen. Deze kosten worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt tenzij ze economische voordelen in zich bergen. De subcategorie Schadegevallen is in het boekjaar 2022/2023 aanzienlijk gestegen door de kosten van de herstelwerkzaamheden (205.000 EUR) na een schadegeval in de Intermarché-supermarkt van Frameries (België).

## TOELICHTING 27 • COMMERCIEËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Makelaarscommissies	-172	-162
Publiciteit en marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-219	-271
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-65	-65
Andere	-52	-44
<b>TOTAAL</b>	<b>-508</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 animatie van zijn vestigingen. Deze laatste kosten kunnen op grond van hun contractuele verplichtingen geheel of gedeeltelijk op de huurders worden verhaald.

## TOELICHTING 28 • BEHEERKOSTEN VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Personeelskosten	-2.083	-1.716
Werkingskosten en communicatie kosten	-8	-6
Communicatiekosten	-15	-23
Externe beheervergoedingen	-389	-334
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.495</b>	<b>-2.080</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. Het saldo van deze post is gestegen vanwege de versterking van het directieteam met het oog op het operationeel beheer van de vastgoedportefeuille.

## TOELICHTING 29 • ANDERE VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Kosten	-151	-183
Taksen en belastingen ten laste van de Vennootschap	-10	-4
<b>TOTAAL</b>	<b>-161</b>	<b>-188</b>

De overige vastgoedkosten omvatten voornamelijk 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 30 • ALGEMENE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Personeelskosten	-1.218	-1.037
Vergoeding van de statutaire zaakvoerder	-1.726	-1.784
Werkingskosten	-489	-482
Beursgenoteerde vennootschap kosten	-469	-446
Corporate communicatie kosten	-280	-203
Erelonen	-474	-530
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.657</b>	<b>-4.481</b>

De kosten van het team omvatten alle kosten en honoraria van de leden van het interne team dat belast is met de bedrijfsvoering van de Vennootschap, of het nu gaat om de juridische, boekhoudkundige, financiële, enz. aspecten van haar activiteiten. De toename tijdens dit boekjaar is hoofdzakelijk te wijten aan de hoge legaal indexering van de vergoeding van het beheerteam in januari 2023.

De post vergoeding van Ascencio Management NV omvat zowel de jaarlijkse statutaire vergoeding berekend op basis van een vast percentage van het uitgekeerde dividend als de vergoeding voor het beheerorgaan van de Vennootschap, inclusief de vergoeding van de afgevaardigd bestuurder. Ook de externe communicatiekosten zijn gestegen in vergelijking met het vorige boekjaar, hoofdzakelijk vanwege eenmalige publicatiekosten die in het kader van de organisatie van verschillende buitengewone algemene vergaderingen werden uitgegeven in de loop van het boekjaar 2022/2023 om de rechtsvorm en de statuten van de Vennootschap te wijzigen.

### TOELICHTING 31 • ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Andere operationele opbrengsten	1	0
Andere operationele kosten	0	-1
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>

### TOELICHTING 32 • RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>-159</b>

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	0	1.309
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-1.467
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>-159</b>

Er werden afgelopen boekjaar geen vastgoedbeleggingen verkocht. Het boekjaar daarvoor werd het resultaat van de verkoop van het gebouw in Sint-Niklaas (België) opgenomen.

### TOELICHTING 33 • VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.106	28.302
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-18.287	-4.502
Variaties in de waarde van leasingschulden (IFRS 16)	-564	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-745</b>	<b>23.800</b>

Zoals aangegeven in toelichting 6 hierboven, omvat deze post:

- waardeveranderingen in vastgoedbeleggingen, ontwikkelingsprojecten geboekt tegen hun reële waarde en opgenomen gebruiksrechten tegen hun reële waarde overeenkomstig IFRS 16 (-0,2 miljoen EUR);
- de waardeveranderingen aan passiefzijde die resulteren uit de boekhoudkundige verwerking volgens IFRS 16 van de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de erfpachtovereenkomsten die haar het gebruik van onroerende activa gedurende een beperkte periode garanderen (-0,6 miljoen EUR).

## TOELICHTING 34 • FINANCIËLE INKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Netto gerealiseerde meerwaarde op financiële activa	765	134
<b>TOTAAL</b>	<b>765</b>	<b>134</b>

De Vennootschap boekte de afgelopen twee boekjaren een nettowinst op de liquidatie van verscheidene afdekkingsinstrumenten tegen marktwaarden die hoger waren dan de boekwaarde van deze instrumenten in de balans van de Vennootschap op het ogenblik van hun liquidatie.

## TOELICHTING 35 • NETTO INTERESTKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
(-) Nominale rentelasten op leningen	-9.747	-3.641
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	-1.909
(+) Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	3.756	0
(-) Andere interestkosten	-166	-160
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.157</b>	<b>-5.710</b>

De netto rentelasten zijn ongeveer 8% gestegen in vergelijking met vorig boekjaar. Deze trend is het gevolg van de aanzienlijke stijging van de rente op leningen (+168%) vanwege de forse verhoging van de rente, die echter grotendeels gecompenseerd wordt door de opbrengsten van de afdekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt (omdat het verschil tussen de marktrente en de vastgelegde rente in het kader van deze instrumenten positief geworden is). Vorig boekjaar was dit verschil nog negatief, waardoor er kosten betaald moesten worden op deze afdekkingsinstrumenten tijdens de periode in kwestie. Deze verschillende effecten zijn een mooie illustratie van de manier waarop deze afdekkingsinstrumenten de volatiliteit van het financieel resultaat van de Vennootschap uitvlakken.

## TOELICHTING 36 • ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Kosten voor het niet-gebruik van krediet	-526	-413
Kredietstructureringscommissies	-91	-76
Bankkosten	-41	-45
Andere	-27	-20
<b>TOTAAL</b>	<b>-685</b>	<b>-554</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 kredietlijnen (banken en obligaties) zijn geopend, waardoor de Vennootschap over meer financieringsmogelijkheden beschikt (119 miljoen EUR op 30/09/2023 tegen 109 miljoen EUR op 30/09/2022).

## TOELICHTING 37 • VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.543	38.135
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.543</b>	<b>38.135</b>

Door de aanzienlijke stijging van de rente tijdens de verslagperiode zijn de financiële afdekkingsinstrumenten in het boekjaar 2021/2022 fors in waarde gestegen, waardoor ze van een negatieve waarde evolueerden naar een sterk positieve waarde. In de loop van het afgelopen boekjaar en ondanks de aanhoudende stijging van de rente, bleef de waarde van deze instrumenten relatief stabiel, met een negatieve herwaardering van 1,5 miljoen EUR.

## TOELICHTING 38 • VENNOOTSCHAPSBELASTING

	30/09/2023	30/09/2022
<b>MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		
Vennootschapsbelasting België	-4	-3
Bronheffing Frankrijk	-338	-346
Uitgestelde belastingen	85	-4.896
<b>DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN</b>		
Vennootschapsbelasting Spanje	0	-129
<b>TOTAAL</b>	<b>-257</b>	<b>-5.373</b>

Ascencio heeft het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat de Vennootschap onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 25%) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-aftrekbare uitgaven. Ascencio NV 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 "Moedervenootschap - Bronheffing Frankrijk" omvat de bronheffing van 5% op het statutaire nettoresultaat van het Franse bijkantoor, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen. Het saldo van deze rubriek bleef redelijk stabiel ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Het positieve effect van de huurindexering werd grotendeels tenietgedaan door het negatief effect van de hogere rentelasten.

De rubriek "Moedervenootschap - Uitgestelde belastingen" omvat dit jaar alleen de herwaardering van de verschuldigde uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op Franse activa (bronheffing van 5%) die relatief stabiel gebleven zijn in vergelijking met het voorgaande boekjaar. Opmerking: de uitgestelde belastingen op de Spaanse activa (tarief van 25%) uit de periode voordat Ascencio Iberia het statuut van een SOCIMI aannam werd tijdens de afgelopen boekjaar niet geherwaardeerd.



De opeisbare belastingen van de dochterondernemingen omvatten de vennootschapsbelasting van de dochterondernemingen die niet onder hetzelfde statuut als de Vennootschap werkzaam zijn. Sinds Ascencio Iberia geopteerd heeft voor het statuut van een SOCIMI met ingang van 01/10/2021 zijn er geen dochtervennootschappen meer die onder een ander stelsel opereren dan de Vennootschap. Er was in deze post wel een bedrag opgenomen voor Ascencio Iberia in 2021/2022, maar dat had betrekking op uitgestelde belastingen met betrekking tot het boekjaar 2020/2021, toen deze dochteronderneming nog onderworpen was aan het gewone belastingstelsel in Spanje.

## TOELICHTING 39 • RESULTAAT PER AANDEEL

De gewone winst per aandeel wordt verkregen door de winst van het boekjaar (teller) te delen door het gemiddelde gewogen aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar (noemer).

Aangezien de Vennootschap niet beschikt over instrumenten die een verwaterend effect hebben, is de verwaterde winst per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel.

	30/09/2023	30/09/2022
Nettoresultaat van het boekjaar (000 EUR)	33.806	90.653
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
<b>Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)</b>	<b>5,13</b>	<b>13,74</b>

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen gedurende de boekjaren afgesloten op 30/09/2022 en 30/09/2023 bleef stabiel op 6.595.985 aandelen.

## TOELICHTING 40 • INFORMATIE OVER VERBONDEN PARTIJEN

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

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>Huurinkomsten</b>		
Mestdagh SA	1.197	4.494
Equilis SA	20	18
<b>Aankopen van diensten</b>		
Equilis SA	0	0
Vergoeding van Ascencio Management SA, beheerder van rechtspersonen *	1.095	1.042
Vergoeding toegekend aan de raad van bestuur van Ascencio Management SA **	206	230
Vergoeding toegekend aan de gedelegeerd bestuurder van Ascencio Management SA ***	465	460
<b>Activa</b>		
Handelsvorderingen Mestdagh NV	0	280
Handelsvorderingen Equilis NV	0	0

\* Tot 30/09/2022 werd de vergoeding toegekend aan Ascencio NV, statutaire zaakvoerder van de vennootschap op aandelen van Ascencio CVA.

\*\* Tot 30/09/2022 werd een vergoeding toegekend aan de bestuurders van Ascencio NV, statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen van Ascencio CVA.

\*\*\* Tot 30/09/2022 werd de vergoeding toegekend aan de gedelegeerd bestuurder van Ascencio NV, statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen van Ascencio CVA.

De toegekende vergoedingen aan de bestuurders zijn vermeld in toelichting 41 hierna.

## TOELICHTING 41 • VERGOEDING VAN DE LEIDINGGEVENDEN

De bezoldiging van Ascencio Management NV, de enige statutaire bestuurder van Ascencio NV, is vastgesteld op 4% van het uitgekeerde brutodividend. Op basis van het voorgestelde brutodividend van 4,15 EUR per aandeel, dat op 31/01/2024 ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders, zal de bezoldiging van Ascencio Management NV voor het afgelopen boekjaar 1.095.000 EUR bedragen (vorig jaar: 1.042.000 EUR). Dit bedrag zal pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio NV worden uitbetaald, maar is in de jaarrekening per 30/09/2023 opgenomen.

De basisvergoeding en het presentiegeld dat Ascencio Management 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 206.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 230.000 EUR voor 2021/2022). Deze bedragen worden door Ascencio Management NV doorberekend aan de Vennootschap. De details hiervan werden opgenomen in het remuneratieverslag in de voorgaande pagina's van dit jaarverslag. Deze vergoedingen worden pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio Management NV uitbetaald.

Ten slotte bedroeg de bezoldiging voor het afgelopen boekjaar van de leden van het uitvoerend comité, met inbegrip van de CEO, 1,4 miljoen EUR.

## TOELICHTING 42 • 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 HARFL EUR 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 43 • VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
Audit van de rekeningen	55	55
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	5	5
<b>TOTAAL</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

## TOELICHTING 44 • 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.

Niettemin meldt de Vennootschap dat zij op 14/11/2023 100% van de aandelen van de vennootschap Holdtub BV heeft verworven, eigenaar van drie winkelunits in het retailpark Bellefleur in Couillet (België). Deze units, met een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup>, werden onlangs herontwikkeld en zijn sindsdien verhuurd aan de nationale en internationale winkelketens Jysk, Jack & Jones en Poltronesofà. Holdtub BV werd gekocht op basis van een waardering van het actief van 7,0 miljoen EUR, in lijn met de waardering die een onafhankelijke vastgoedexpert schatte op de transactiedatum. Deze vennootschap zal op basis van de integrale consolidatiemethode voor het eerst opgenomen worden in de consolidatiekring van de Vennootschap op 31/12/2023.

## B • STATUTAIRE JAARREKENING

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
B Immateriële vaste activa	231	24
C Vastgoedbeleggingen	573.495	573.616
D Andere materiële vaste activa	49	35
E Financiële vaste activa	37.754	40.359
J Deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	113.133	105.349
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>724.662</b>	<b>719.383</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		
B Financiële vlottende activa	867	885
D Handelsvorderingen	4.982	4.327
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	41.603	46.441
F Kas en kasequivalenten	4.173	1.760
G Overlopende rekeningen	255	250
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>51.881</b>	<b>53.663</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>776.543</b>	<b>773.046</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	118.780	54.181
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	63.696	39.896
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-9.923	-9.923
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	22.803	-4.483
<i>m. Andere reserves</i>	42.204	28.691
D Nettoresultaat van het boekjaar	33.806	90.653
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>444.598</b>	<b>436.846</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	264.097	269.866
B Langlopende financiële schulden	261.199	266.564
<i>a. Kredietinstellingen</i>	221.320	207.242
<i>c. Andere</i>	39.879	59.322
C Andere langlopende financiële verplichtingen	1.379	1.400
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	1.518	1.901
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	67.849	66.334
B Kortlopende financiële schulden	57.250	57.295
<i>a. Kredietinstellingen</i>	2.500	26.500
<i>c. Andere</i>	54.750	30.795
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.558	6.150
F Overlopende rekeningen	3.041	2.889
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>331.946</b>	<b>336.200</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>776.543</b>	<b>773.046</b>

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
I Huurinkomsten	40.423	37.287
III Met verhuur verbonden kosten	-182	456
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>40.241</b>	<b>37.744</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	848	580
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.436	5.453
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.748	-5.554
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	152	-263
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>40.929</b>	<b>37.959</b>
IX Technische kosten	-1.012	-700
X Commerciële kosten	-349	-515
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-228	-383
XII Beheerkosten vastgoed	-2.361	-1.947
XIII Andere vastgoedkosten	-156	-180
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-4.106</b>	<b>-3.726</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>36.823</b>	<b>34.233</b>
XIV Algemene kosten van de Vennootschap	-4.452	-4.216
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	535	530
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>32.907</b>	<b>30.547</b>
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.775	14.229
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>30.131</b>	<b>44.617</b>
XX Financiële inkomsten	2.414	998
XXI Netto interestkosten	-6.044	-5.567
XXII Andere financiële kosten	-668	-536
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.543	38.135
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-5.841</b>	<b>33.029</b>
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN VERWERKT VIA DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE</b>	<b>9.474</b>	<b>13.982</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>33.764</b>	<b>91.628</b>
XXV Vennootschapsbelasting	41	-975
<b>BELASTINGEN</b>	<b>41</b>	<b>-975</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)	5,13	13,74

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
<b>I NETTORESULTAAT</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</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	0	107
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>33.806</b>	<b>90.761</b>
<b>VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>A NETTORESULTAAT</b>	<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
<b>B TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>6.432</b>	<b>64.599</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-745	23.800
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 (+)	-1.543	38.135
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	8.720	2.665
<b>C VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1<sup>(*)</sup></b>	<b>24.055</b>	<b>18.954</b>
<b>D VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C</b>	<b>3.319</b>	<b>7.100</b>

(\*) Volgens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23 april 2018, met betrekking tot 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.			30/09/2023 (000 EUR)	30/09/2022 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>			<b>33.806</b>	<b>90.653</b>
(+)	Afschrijvingen		23	35
(+)	Waardeverminderingen		-169	114
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)		-1.732	-8.607
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)		1.543	-38.135
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingschulden)		-383	3.932
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed		0	159
(+/-)	Resultaat verkoop financiële activa en passiva		-765	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed		2.775	-14.229
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>			<b>35.098</b>	<b>33.923</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>28.078</b>	<b>27.138</b>
(-)	DALING VAN DE SCHULDENLAST		-4.023	-8.184
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>			<b>24.055</b>	<b>18.955</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>			<b>27.373</b>	<b>26.054</b>
<b>PAY-OUT RATIO (**)</b>			<b>78,0%</b>	<b>76,8%</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- premies	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>436.846</b>

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermo- gen
	Kapitaal	Uitgifte- premies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<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>436.846</b>
Dividenduitkering							-26.054	-26.054
Toevoeging aan de reserves			23.800		34.180	6.619	-64.599	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							33.806	33.806
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen								0
Herindeling van de reserves					-6.894	6.894		0
Aanpassing van de reserves			-3.175			3.175		0
<b>STAND PER 30/09/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>63.696</b>	<b>-9.923</b>	<b>22.803</b>	<b>42.204</b>	<b>33.806</b>	<b>444.598</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 mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

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

C.m.: Andere reserves.

# C • VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2023 - GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio NV (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 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 januari 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio NV uitgevoerd gedurende 17 opeenvolgende boekjaren.

### • VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

#### • OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 30 september 2023 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten, 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 overzicht van de financiële positie 786 469 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 33 806 (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 2023 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 aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

#### Waardering van vastgoedbeleggingen

- Op 30 september 2023 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 741 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 waarderingproces, 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 huurovereenkomsten en huurcontracten werd verstrekt.
- We verwijzen naar de financiële overzichten, inclusief de toelichtingen bij de financiële overzichten: Noot 1, Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving en Toelichting 6, Vastgoedbeleggingen. 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 NV per 30 september 2023 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 Benjamin Henrion

### 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 PRESTATIEMAATSTAVEN ("APM – ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES")

Een APM is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of van de kasstromen, die verschilt van de financiële indicatoren die in de algemeen toepasselijke boekhoudregels gedefinieerd zijn.

Sinds vele jaren maakt Ascencio in haar financiële communicatie gebruik van APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in de zin van de recent gepubliceerde Guidelines van 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-normen 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 maanden 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 berekend 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 resultatenrekening, op jaarbasis;
- de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen en de kosten van de kredietopening, tevens op jaarbasis.

De noemer is de gemiddelde stand van de financiële schulden naargelang de dagelijkse opnames van 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 met schulden. 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.

		30/09/2023	30/09/2022
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16) (000 EUR)		5.991	5.550
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen		521	416
Kredietstructureringsvergoedingen		83	68
<b>TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>6.595</b>	<b>6.033</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>326.318</b>	<b>334.551</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>2,02%</b>	<b>1,80%</b>

## • AFDEKKINGSRATIO

### DEFINITIE

Dit is het percentage van de financiële schulden waarvan de rente vast of begrensd is in verhouding de totale financiële schulden.

De teller bestaat uit de som van

- de financiële schulden aan vaste rente;
- de financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een renteswap (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)	30/09/2023	30/09/2022
Financiële schulden aan vaste rente	92.573	130.720
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS	208.000	178.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP	0	0
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b> = A	<b>300.573</b>	<b>308.720</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>	<b>15.798</b>	<b>14.395</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b> = B	<b>316.371</b>	<b>323.115</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b> = A / B	<b>95,0%</b>	<b>95,5%</b>

## • OPERATIONELE MARGE

### DEFINITIE

Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

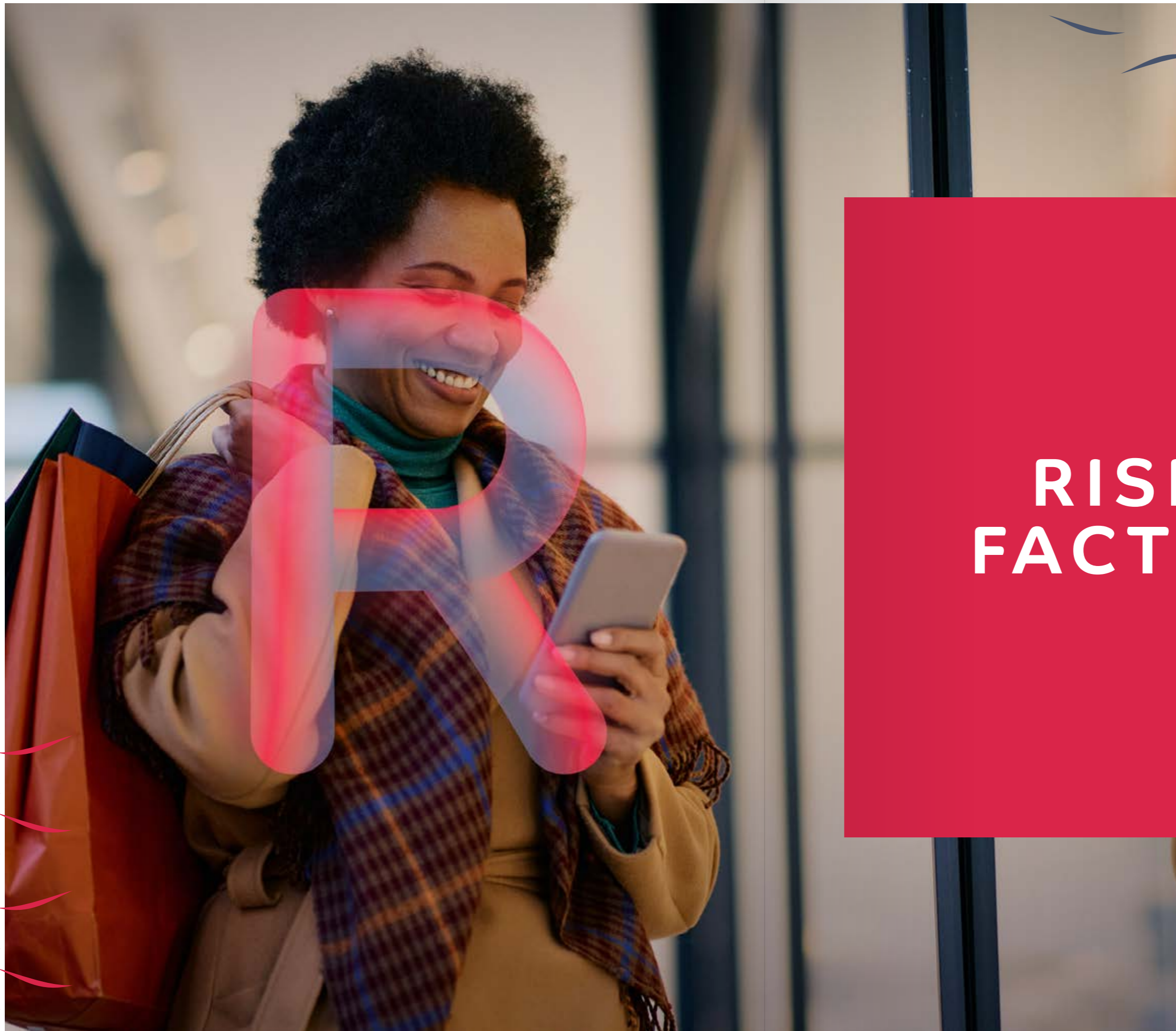
### TOEPASSING

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

		30/09/2023	30/09/2022
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	42.427	40.381
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	51.322	47.849
<b>OPERATIONELE MARGE</b> = A / B		<b>82,7%</b>	<b>84,4%</b>



# RISICO- FACTOREN



GELET OP DE INWERKINGTREDING VAN DE PROSPECTUSVERORDENING VAN 21/07/2019 WORDEN ALLEEN DE HIERONDER OPGESOMDE RISICOFACTOREN DOOR ASCENCIO ALS SPECIFIEK EN SIGNIFICANT VOOR DE VENNOOTSCHAP BESCHOUWD. NIET-SPECIFIEKE RISICO'S WORDEN NIET IN DIT HOOFDSTUK BEHANDELD.

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 ACTIVITEITENSECTOR VAN ASCENCIO

### • CONJUNCTUUR

De activiteiten van Ascencio evolueren in een macro-economische context die de afgelopen jaren gekenmerkt werd door de covid-19 pandemie, de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, gevolgd door een inflatie die recordniveaus bereikt en leidt tot een verhoging van de leidende rentetarieven en extra druk op de huurders.

Het concurrerend aanbod van kwaliteit op de commercieel vastgoedmarkt blijft groeien terwijl de consumptiegevoonten omnichannel worden, wat betekent een winkelervaring die fysieke handel en online handel combineert, die elkaar aanvullen.

Tegelijkertijd evolueren de criteria voor de keuze van commerciële locaties door huurders, waarbij steeds meer rekening wordt gehouden met de duurzaamheid en energie-efficiëntie van een commerciële ruimte.

### BESCHRIJVING VAN HET RISICO

#### DE HUURMARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED

De hoge inflatie op dit moment in Europa, gecombineerd met een zwakkere vraag naar commercieel vastgoed, het overaanbod en de verslechtering van de financiële situatie van klanten kan een aanzienlijk effect hebben op de vastgoedmarkt.

Door de inflatie kunnen geïndexeerde huren onbetaalbaar worden voor sommige huurders, wat op die manier bijdraagt aan een vermindering van de vraag naar commercieel vastgoed.

### 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 nettoactiefwaarde per aandeel (afgekort de 'NAW').

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### DE INVESTERINGSMARKT VOOR COMMERCIEEL VASTGOED

Het is belangrijk om te beseffen dat de vraag van vastgoedinvesteerdere in de markt voor commercieel vastgoed kan dalen. Deze dreiging kan bewaarheid worden vanwege het effect van de inflatie op het potentiële rendement van commercieel vastgoed. Als de inflatie stijgt, kan het reële rendement op een vastgoedinvestering dalen, wat sommige investeerders kan afschrikken.

Dit kan er bijgevolg toe leiden dat de door onafhankelijke deskundigen geschatte marktprijs voor vergelijkbare eigendommen met die van Ascencio, wordt verlaagd.

## • VASTGOEDPORTEFEUILLE

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### RISICO OP SECTORALE OF GEOGRAFISCHE CONCENTRATIE

Het concentratierisico wordt ingeschat door rekening te houden met de gebouwen, ligging en de combinatie van huurders of uitbaters. de locataires ou d'exploitants.

### RISICO VAN NEGATIEVE VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED

De marktwaarde van investeringsvastgoed, zoals die in de balans opgenomen wordt tegen de reële waarde, is aan schommelingen onderhevig en hangt af van verschillende factoren, waarvan sommige buiten de controle van Ascencio vallen.

Deze factoren omvatten onder meer het teruglopen van de vraag en de EPRA bezettingsgraad, schommelingen in de stand van de rente op de financiële markten en hogere mutatierechten.

## POTENTIËLE IMPACT

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

## POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand.
2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tijdens de onderhandeling van nieuwe huurovereenkomsten of (her)onderhandeling van lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten.

1. Negatieve gevolgen voor het nettoresultaat, de NAW en 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 het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### RISICO VAN NEGATIEVE VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED

Andere elementen, zoals de technische staat van de goederen, hun commerciële ligging, de nodige investeringsbudgetten voor hun goede werking en commercialisering hebben eveneens een impact op de waardering.

Een grote en negatieve verandering in de reële waarde van onroerende goederen kan een ongunstig effect hebben op de financiële resultaten, waardoor het nettoactief daalt en de schuldgraad stijgt.

Bovendien kan de hoge inflatie in Europa, met hogere rentevoeten tot gevolg, schommelingen veroorzaken in de reële waarde van goederen.

### 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 de Risico's op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur hieronder.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Negatieve gevolgen voor het nettoresultaat, de NAW en 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 het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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

### BESCHRIJVING VAN HET RISICO

#### INSOLVENTIERISICO VAN DE HUURDERS

Risico van niet-betaling van de huurgelden en van faillissement van de huurders.

Dit risico wordt in de hand gewerkt door de druk op de huurders in de huidige context van hoge inflatie (huurindexering) en een aanzienlijke stijging van de energiekosten (lasten).

#### RISICO VAN LEEGSTAND

Onvoorziene omstandigheden zoals faillissement, verhuizingen, pandemie ...

Niet-hernieuwing op de vervaldag.

Risico door de verplichte mogelijkheid tot opzegging van handelshuurovereenkomsten op elke driejaarlijkse vervaldag.

### POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de huurinkomsten.
2. Onverwachte leegstand.
3. Gerechtskosten.
4. Kosten om huurders aan te trekken.
5. Risico van herverhuur tegen een lagere prijs.

1. Daling van de huurinkomsten.
2. Daling van de reële waarde van de portefeuille.
3. Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten.

# RISICO'S MET BETREKKING TOT DE FINANCIËLE TOESTAND VAN ASCENCIO

### BESCHRIJVING VAN HET RISICO

#### LIQUIDITEITSRISICO

De investeringsstrategie van Ascencio berust voor een groot deel op haar vermogen om financiering te vinden, hetzij via leningen of door eigen middelen aan te wenden.

Het vermogen om dat te doen is echter onderhevig aan externe factoren waarover Ascencio geen controle heeft, zoals de toestand op de internationale kapitaalmarkten, de toegang tot bankleningen, de perceptie van de solvabiliteit van Ascencio op de markt, en de algemene opinie over commercieel vastgoed.

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

Rentevoeten, zowel op korte als op lange termijn, kunnen aan aanzienlijke schommelingen op de financiële markten onderhevig zijn, vooral wanneer de inflatie stijgt.

#### RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN IN KREDIETOVEREENKOMSTEN EN WETTELIJKE PARAMETERS

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichte vervroegde terugbetaling met zich meebrengen indien ze de verbintenissen die ze is aangegaan bij de ondertekening van deze overeenkomsten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (convenanten).

De meeste kredietovereenkomsten bevatten ook een clause voor als er zich een wijziging in de zeggenschap voordoet. Die 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 aankopen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt.
3. Noodzaak tot de verkoop van activa tegen suboptimale 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 nettoactief per aandeel.
2. Slechter nettoresultaat van de Vennootschap door het effect van een daling van de reële waarde van financiële instrumenten als de rente daalt.

1. Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten en dus extra herfinancieringskosten of verkoop van activa tegen suboptimale voorwaarden.

# JURIDISCHE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

Ascencio is een gereguleerde vastgoedvennootschap en moet haar vergunning behouden om te kunnen genieten van het gunstige fiscale statuut. Bovendien moet de Vennootschap de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen naleven evenals specifieke regelgeving op het vlak van stedenbouw, vestiging van handelszaken en milieu, zowel in België als in Frankrijk en Spanje.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### RISICO VERBODEN AAN HET NIET-NALEVEN VAN HET WETTELIJK STELSEL

Ascencio heeft in België het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) en koos voor het statuut van een Société d'investissement Immobilier cotée in Frankrijk (SIIC) en van Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) in Spanje.

Er bestaat een risico dat de activiteiten van Ascencio of haar dochterondernemingen niet overeenstemmen met de reglementaire voorschriften van deze wettelijke statuten. Bovendien kunnen de wetgevende autoriteiten de regels aanpassen.

### WIJZIGING VAN DE WETGEVING INZAKE HANDELSVESTIGING

Voor de vestiging van een detailhandelszaak is een vergunning nodig (afgifte van een sociaal-economische vergunning, nu 'omgevingsvergunning' genoemd).

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 units snel opnieuw te verhuren.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Verlies van vergunning en bijgevolg verlies van de fiscale transparantieregeling in geval van niet-naleving van het wettelijke GVV/SIIC/SOCIMI-stelsel.
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

### WIJZIGING VAN DE WETGEVING INZAKE HANDELSHUUR

In België, Frankrijk en Spanje hebben wetgevers ingegrepen om het handelshuurcontract te regelen met een grote of beperktere contractuele vrijheid, afhankelijk van het land, met name wat betreft de huurindexering.

Sinds de pandemie en de huidige economische situatie stellen we vast dat de wetgever geneigd is ad hoc in te grijpen en deze vrijheid contractueel te beperken.

Zo is in Frankrijk bij de wet van 16/08/2022 houdende noodmaatregelen ter bescherming van de koopkracht een maatregel ingevoerd die de jaarlijkse schommeling van de handelshuurindex beperkt tot 3,5% voor de kwartalen tussen het tweede kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023.

### RISICO OP EEN WIJZIGING VAN DE FISCALE WETGEVING

Wijzigingen in binnenlandse belastingwetten of bilaterale overeenkomsten tussen landen.

Zo werd het verdrag ter voorkoming van dubbele belasting dat op 09/11/2021 ondertekend werd door België en Frankrijk nog niet door alle bevoegde niveaus bekrachtigd. Zodra dit verdrag is goedgekeurd, zal een van de effecten ervan zijn dat de 'branch tax' verhoogd wordt tot 25% (in plaats van 5% nu) van de belastbare winst van het Franse bijkantoor van Ascencio.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Daling van de huurinkomsten.
2. Moeilijkheden bij het onderhandelen over en sluiten van contracten.
3. Budgettaire en anticipatieproblemen.

1. Daling van de huurinkomsten.
2. Verhoging van de fiscale lasten.

# RISICO M.B.T. DE INTERNE CONTROLE

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### INTERNECONTROLESYSTEEM

Een ontoereikend internecontrolesysteem 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 corporate governance').

### INTEGRITEIT VAN COMPUTERSYSTEMEN, CYBERCRIMINALITEIT EN CYBERFRAUDE

## 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 gebrekkige bescherming van de activa van de Vennootschap.
3. Gebrek aan integriteit en betrouwbaarheid van de financiële en managementgegevens.

1. Operationele onderbreking van systemen.
2. Verlies en diefstal van gegevens.
3. Financiële verliezen (ransomware, afpersing, enz.).



# RISICO'S OP HET GEBIED VAN MILIEU, MAATSCHAPPIJ EN GOED BESTUUR ("ESG")

ESG-criteria zijn een reeks niet-financiële criteria om de duurzaamheid 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.) en of ze bestand zijn tegen de klimaatverandering. Tekortkomingen op dit gebied zullen potentiële huurders/uitbaters of kopers waarschijnlijk afschrikken.

### TRANSPARANTIE OP VLAAK VAN ESG

De maatschappelijke verantwoordelijkheid van bedrijven 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 die nog niet gestandaardiseerd zijn.

### BEPERKINGEN IN DE WET- EN REGELGEVING

De wetgever treedt steeds strenger op 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.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Leegstand.
2. Daling van de reële waarde van het vastgoed.
3. Daling van de prijs en potentiële aantrekkelijkheid van de gebouwen in geval van verkoop.

1. Reputatieschade van de Vennootschap bij haar verschillende belanghebbenden.
2. Minder vlotte toegang tot de kapitaalmarkt (vreemd en eigen vermogen).

1. Extra infrastructuurkosten.
2. Aantrekkelijkheid vestigingen daalt.
3. Leegstand.
4. Verlies aan inkomsten.





# ALGEMENE INFORMATIE

# A • IDENTIFICATIE

## • NAAM

De naam van de Vennootschap is Ascencio, voorafgegaan of gevolgd door de woorden "Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "Openbare GVV naar Belgisch recht".

## • OPRICHTING, RECHTSVORM EN BEKENDMAKING

De Vennootschap werd opgericht in de vorm van een commanditaire Vennootschap op aandelen op 10/05/2006, volgens akte opgemaakt door de notaris Olivier Vandenbroucke, in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van de notaris Louis-Philippe Marcelis, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 24/05/2006, onder het nummer 06087799.

Op 17/02/2023 werd de Vennootschap omgevormd tot een naamloze vennootschap met één enige enkele statutaire bestuurder om te voldoen aan het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de website van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

## • HOOFDZETEL

De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, Boîte 4 te 6041 Charleroi (Gosselies) - België.

Het bijkantoor van Ascencio in Frankrijk is gevestigd op het volgende adres: Cours Valmy 11/13 - Tour Pacific - 92977 Paris La Défense.

## • DOEL - ARTIKEL 3 VAN DE STATUTEN

### 3.1

De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel de door de GVV-regelgeving toegelaten activiteiten uit te oefenen, hetzij:

(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 in de zin van de GVV-wet.

### Onder vastgoed moet worden verstaan:

i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 3.47 en 3.49 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (voorheen artikel 517 en volgende van het vroegere 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 vastgoedondernemingen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks ten minste 25% van het kapitaal bezit;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. de aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat in dit laatste geval de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks ten minste 25% van het kapitaal bezit;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden

gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. de deelnemingsrechten van openbare en institutionele vastgoedbevaks;

vii. de deelnemingsrechten in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19/04/2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. de deelnemingsrechten 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 19/04/2014 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en al dan niet 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 aandelen in het kapitaal van vennootschappen 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 de wet van 11/07/2018; en

xi. deelnemingsrechten in een GVBF.

Vastgoed zoals bedoeld in artikel 3.1., (b), tweede lid, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat bestaat uit deelnemingsrechten in alternatieve beleggingsfondsen in de zin van de Europese reglementering kan niet worden ge-

kwificeerd als aandelen of stemgerechtigde aandelen uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van het rechtstreeks of onrechtstreeks door de Vennootschap gehouden belang.

Indien de GVV-reglementering in de toekomst wijzigt en andere vormen van activa aanduidt als vastgoed in de zin van de GVV-reglementering, mag de Vennootschap tevens beleggen in die andere activa.

(c) om op lange termijn, desgevallend in samenwerking met derden, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van GVV-reglementering, contracten te sluiten met een openbare aanbestedende overheid of deel te nemen aan een of meerdere:

i. DBF-contracten, de zgn. 'Design, Build, Finance'-contracten;

ii. DB(F)M-contracten, de zgn. 'Design, Build, (Finance) and Maintain'-contracten;

iii. DBF(M)O-contracten, de zgn. 'Design, Build, (Maintain) and Operate'-contracten; en/of

iv. contracten voor concessies voor openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of overige infrastructuurvoorzieningen van onroerende aard en de daarmee verband houdende diensten, en op grond waarvan:

- de gereguleerde vastgoedvennootschap verantwoordelijk is voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de uitbating van een openbare instantie en/of de burgers als eindgebruikers, om tegemoet te komen aan een maatschappelijke behoefte en/of om het aanbod van een openbare dienstverlening mogelijk te maken; en

- de gereguleerde vastgoedvennootschap, zonder noodzakelijkerwijs te moeten beschikken over zakelijke rechten, kan geheel of gedeeltelijk financieringsrisico's, beschikbaarheidsrisico's, vraagrisico's en/of operationele risico's, alsmede bouwrisico's op zich nemen;

(d) om op lange termijn, desgevallend in samenwerking met derden, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van GVV-reglementering, de ontwikkeling, de oprichting, het beheer en de exploitatie te verzekeren, met de mogelijkheid om deze activiteiten uit te besteden:

i. installaties voor het transport, de verdeling, de opslag of de zuivering van elektriciteit, gas, al dan niet fossiele brandstoffen en meer in het algemeen van energie, met inbegrip van activa die verband houden met deze infrastructuur;

ii. installaties voor het transport, de verdeling, de opslag of de zuivering van water, met inbegrip van activa die verband houden met deze infrastructuur;

iii. installaties voor de productie, de opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie, met inbegrip van activa die verband houden met deze infrastructuur; of

iv. verbrandings- en afvalverwerkingsinstallaties, met inbegrip van activa die verband houden met deze infrastructuur.

(e) om aanvankelijk minder dan 25% aan te houden van het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten uitgeoefend worden zoals bedoeld in artikel 3.1 (c) hiervoor, op voorwaarde dat deze deelneming na afloop van de oprichtingsfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-reglementering) wordt omgezet in een deelneming in overeenstemming met de GVV-reglementering door middel van een aandelenoverdracht, binnen de twee jaar, of na een langere periode die vereist is door de openbare instantie waarmee het contract wordt gesloten.

Als de GVV-reglementering in de toekomst verandert en nieuwe activiteiten door de Vennootschap toelaat, mag de Vennootschap tevens deze door de GVV-reglementering toegestane activiteiten uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de verkoop, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

### 3.2

De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk, en binnen de grenzen voorzien in de GVV-reglementering, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-reglementering. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het door

de Vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicospreiding garanderen. 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 gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

Ze mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten uitvoeren, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico in te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap, zoals bedoeld in de GVV-wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

### 3.3

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).

### 3.4

De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren voor alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf bevorderen 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.

In algemene zin dient de Vennootschap 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.

De nominale waarde van een aandeel bedraagt 6 EUR.

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 enige statutaire bestuurder mag het kapitaal in één of meerdere keren verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

a. negentien miljoen zeventienhonderdveertigduizend negenhonderdvijfenvijftig euro (€ 19.787.955,00) of vijftig procent (50%) van het bedrag van het kapitaal op datum van 05/07/2023, indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is door middel van inbreng in contanten,

i. met de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in de artikels 7:188 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, of

ii. met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in artikel 26, § 1, lid. 1 en 2 van de GVV-wet;

b. zeven miljoen negenhonderdvijftienduizend honderdtweëntachtig euro (€ 7.915.182,00), of twintig (20%) van het bedrag van het kapitaal op datum van 05/07/2023, indien de te realiseren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is in het kader van de uitkering van een keuzedividend, zoals voorzien in artikel 26, § 1, laatste lid van de GVV-wet; en

c. drie miljoen negenhonderdzevenenvijftigduizend vijfhonderdeenennegentig euro (€ 3.957.591,00) of tien procent (10%) van het bedrag van het kapitaal op datum van 05/07/2023 voor:

i. kapitaalverhogingen door inbreng in natura,

ii. kapitaalverhogingen door inbreng in contanten zonder mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, of

iii. elke andere vorm van kapitaalverhoging.

In het kader van deze machtiging kan het kapitaal in geen geval verhoogd worden met een bedrag dat hoger is dan het gecumuleerde bedrag van de hierboven bedoelde verschillende machtigingen inzake het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone algemene vergadering van 05/07/2023, hetzij vanaf 03/08/2023, waarop deze machtiging werd verleend.

Deze machtiging kan worden verlengd voor perioden van maximaal vijf (5) jaar, bij besluit van de Algemene vergadering, genomen volgens de regels voor een statutenwijziging, mits voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de enige bestuurder.

## • 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 dit nodig is in het belang van de Vennootschap.

De drempel vanaf wanneer 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 (22<sup>e</sup>) 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 website 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 website 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>e</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 MANAGEMENT NV – ZEGGENSCHAPSWIJZIGING

De aandeelhouders van Ascencio Management 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 NV.

In het artikel van de statuten van de enige statutaire bestuurder Ascencio Management 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 enige statutaire bestuurder 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 enige statutaire bestuurder 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 Management NV de enige statutaire bestuurder van de Vennootschap is, wordt zij vertegenwoordigd volgens haar interne regels met betrekking tot algemene vertegenwoordiging en dagelijks bestuur.

## • STATUTEN VAN ASCENCIO NV

De statuten van Ascencio NV werden laatst gewijzigd op 05/07/2023. 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 31/01/2023 heeft besloten om voor een periode van drie jaar 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. Nadat laatstgenoemde op pensioen is gegaan, wordt de vennootschap Deloitte vertegenwoordigd door Benjamin Henrion.

## • DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving doet Ascencio NV 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 opnemings in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurze aandelen inkoopt.

De deskundigen waarderen elk door de Vennootschap te verwerven of over te dragen vastgoed vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer het verschil 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 30/09/2024 zijn de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap:

	Jones Lang LaSalle SPRL	Roderick Scrivener	Avenue Marnix 23 1000 Brussel
<b>BELGIË</b>	Cushman & Wakefield SPRL	Ardalan Azari	Avenue des Arts 58 1000 Brussel
	CBRE SA	Pieter Paepen	Boulevard de Waterloo 16 1000 Brussel
	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Valérie Parmentier	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
<b>FRANKRIJK</b>	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Pierre-Jean Poli	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
	CBRE Valuation	Christian Robinet	Avenue Wagram 131 75017 Paris
<b>SPANJE</b>	Cushman & Wakefield	Tony Laughran	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6ªPlanta 28006 Madrid

## • FINANCIËLE DIENSTVERLENING

De Vennootschap doet voor haar financiële dienstverlening een beroep op BNP Paribas Fortis Bank NV.

## • HISTORISCHE INFORMATIE ONDER VERWIJZING

De jaarlijkse financiële verslagen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen van de laatste drie boekjaren worden met verwijzing opgenomen in dit document en kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel of worden gedownload op de website 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 website 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 statuten kunnen worden geraadpleegd op de website van het Belgisch Staatsblad: [www.ejustice.just.fgov.be](http://www.ejustice.just.fgov.be).

## B • WETTELIJK KADER

### • STATUUT VAN OPENBARE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Van bij haar oprichting in 2006 genoot Ascencio het statuut van vastgoedbevak.

Op 18/12/2014 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 12/05/2014, gewijzigd door de wet van 22/10/2017, en het Koninklijk besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23/04/2018 ("de Wet").

Ascencio werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de enige statutaire bestuurder de naamloze vennootschap Ascencio Management is. De bevoegdheden van de enige statutaire bestuurder van de openbare GVV worden uitgeoefend door de raad van bestuur van Ascencio Management NV of onder zijn verantwoordelijkheid.

Als openbare GVV werkt de Vennootschap onder een transparant belastingstelsel. De resultaten (huurinkomsten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GVV, maar niet op het niveau van haar dochtervennootschappen.

**Om haar statuut te behouden, respecteert de openbare GVV de door de Wet opgelegde verplichtingen, met name:**

- (i) dient ze onroerende goederen ter beschikking van gebruikers te stellen, (ii), de GVV kan echter binnen de hiertoe vastgelegde wettelijke begrenzingen andere soorten vastgoed bezitten (aandelen in openbare 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).

Op 17/02/2023 werd de Vennootschap omgevormd tot naamloze vennootschap met een enkele statutaire bestuurder teneinde zich te schikken naar het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en in overeenstemming met de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen werd het maatschappelijk doel gewijzigd.

### • 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 vastgoed geheel 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 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 IAS 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, splitsing 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 meerwaardebelasting (de zogenaamde exit-taks) van 15%. Deze exit-taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten.

## • STATUUT VAN 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 Franse Financieringswet voor 2003 Nr. 2002-1575 van 30/12/2002 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 vastgoeddactiva 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 voor notering 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 pay-out 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ('SOCIMI'). De wettelijke regeling ervan is vastgelegd in de Spaanse Wet 11/2009 van 26/10/2009, die vervolgens is gewijzigd bij Wet 16/2012 van 27/12/2012, 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 voorheffing 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-statuut zijn:

- de moedervennootschap moet de structuur hebben van een naamloze vennootschap of elke andere vorm van vennootschappen op aandelen die kan worden toegelaten voor notering 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.

## ACTIVATEST

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 zijn geen regels qua activaspreiding 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 enige statutaire bestuurder van Ascencio NV, Ascencio Management NV, waarvan de zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, bus 4 te 6041 Gosselies (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 omzontwikkeling, de resultaten, de situatie van Ascencio Management NV en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee zij worden geconfronteerd;
- bevestigt dat na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het registratiedocument, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen;
- onder voorbehoud van de persberichten die de Vennootschap sinds het opstellen van dit jaarverslag heeft gepubliceerd, stelt de Vennootschap vast dat er zich sinds 30/09/2023 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

### • VERKLARING MET BETREKKING TOT DE BESTUURDERS EN DE EFFECTIEF LEIDINGGEVENDEN

**De enige statutaire bestuurder van Ascencio NV verklaart op basis van de informatie die hem de afgelopen vijf jaar werd meegedeeld dat noch zijn bestuurders noch de effectieve leidinggevenden van de Vennootschap:**

- werden veroordeeld wegens fraude;
- werden veroordeeld, failliet verklaard, onder sekwestre 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 toezichhoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

**De enige statutaire bestuurder van Ascencio NV verklaart op basis van de informatie die hem werd meegedeeld:**

- dat de bestuurders geen aandelen van de Vennootschap bezitten, behoudens hetgeen in dit document werd uiteengezet onder 'Verklaring inzake corporate governance - De enige statutaire bestuurder en zijn bestuursorgaan: De raad van bestuur - De bestuurders' in dit jaarverslag;
- dat tot op heden geen enkel optierecht op aandelen van de vennootschap werd verleend;
- dat er geen enkele familieband bestaat tussen de bestuurders.



- **RECHTSZAKEN EN ARBITRAGES**

Tijdens het boekjaar waarop dit verslag betrekking heeft zijn er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages geweest die een invloed van betekenis kunnen hebben of hebben gehad op de financiële situatie of de rentabiliteit van de Vennootschap.

- **INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERKLARINGEN**

Ascencio verklaart dat de informatie die werd verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissaris getrouw en met hun toestemming is weergegeven en dat er, voor zover Ascencio weet en redelijkerwijs heeft kunnen opmaken uit door die partijen gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

BENAMING	ASCENCIO NV
STATUUT	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
HOOFDZETEL	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies - België
ADRES VAN HET BIJKANTOOR	Tour Pacific – Cours Valmy 11/13 92977 Paris La Défense - Frankrijk
TELEFOON	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEBSITE	www.ascencio.be
RECHTSPERSONENREGISTER	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	0881.334.476
OPRICHTINGSDATUM	10 mai 2006
ERKENNING ALS OPENBARE GVV	28 octobre 2014
DUUR	Onbepaald
BEDRIJFSREVISOR	Deloitte
VASTGOEDDESKUNDIGEN	JLL - Cushman & Wakefield - CBRE
FINANCIËLE DIENST	BNP Paribas Fortis Banque 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	736.430.149 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 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Dit verslag bevat verklaringen die toekomstgerichte uitspraken kunnen bevatten. Zulke verklaringen houden onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren in die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties verschillend kunnen zijn van toekomstige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties van welke aard ook, uitgedrukt of verondersteld door deze toekomstgerichte verklaringen. 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 beheersverslag worden neergelegd bij de NBB binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen en zijn kosteloos verkrijgbaar op de website van de Vennootschap of op eenvoudig verzoek aan de Vennootschap.



# LEXICON

## • 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, geherstructureerde activa, en die gekoppeld aan veel langere huurovereenkomsten. Aankopen in dit segment gebeuren vanuit een langetermijnvisie en met het oog op een gegarandeerd 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.

## • FOOTFALL

Bezoekersaantallen

## • 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 winkels.

## • RETAILPARK

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**



