



  
ascencio

**J A A R -  
V E R S L A G**  
2 0 2 4



# Inhoudstabel

## 01. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS 03



## 02. OVER ASCENCIO 04

- A • Profiel 05
- B • Geschiedenis 10
- C • Strategie 12



## 03. BEHEERVERSLAG 14

- A • Kerncijfers 15
- B • Activiteit tijdens het boekjaar 19
  - Macro-economisch kader 19
  - Operationele activiteit 19
  - Geconsolideerd jaarresultaten 23
  - Geconsolideerde balans 25
  - Eigen vermogen en verplichtingen 26
  - Geconsolideerde gegevens per aandeel 27
  - Voorgestelde resultaatverwerking 28
  - Financiering & renteaafdekking 30
- C • Verklaring inzake deugdelijk bestuur 33
  - Corporate governance 34
  - Remuneratieverslag 50
- D • Vastgoedverslag 69
  - Markt voor winkelvastgoed 69
  - Vastgoedportefeuille 97
  - Verslag van de vastgoeddeskundigen 113
- E • ESG-VERSLAG 116
- F • EPRA 148
- G • Ascencio op de beurs 158
- H • Vooruitzichten 162

## 04. FINANCIËEL VERSLAG 163

- A • Geconsolideerde jaarrekening 166
- B • Verkorte statutaire rekeningen 219
- C • Verslag van de commissaris 227
- D • Alternatieve prestatiesmaatstaven 232

## 05. RISICOFACTOREN 236

## 06. ALGEMENE INFORMATIE 245

- A • Identificatie 246
- B • Wettelijk kader 254
- C • Verklaringen 258

## 07. BEDING VAN AFWIJZING VAN AANSPRAKE-LIJKHEID 260

## 08. LEXICON 261



# Brief aan de aandeelhouders



1

*Dividend  
verhoging voor  
het 10<sup>e</sup> jaar op rij.*



2

Geachte aandeelhouders,

We zijn verheugd dat we het boekjaar 2023-2024 met uitstekende resultaten kunnen afsluiten, ondanks een onstabiele internationale politieke, economische en financiële context.

Op de komende gewone algemene vergadering zullen we een brutodividend van 4,30 EUR voorstellen, een stijging voor het tiende jaar op rij.

Dit 3,6% hogere dividend is te danken aan de sterke prestaties van de portefeuille en een uitstekend beheer van de balans, met een uitbetalingsratio van 79%.

Terwijl we ons beleid voor het afdekken van renterisico's onverminderd voortzetten, hebben we onze financieringskosten onder controle gehouden. Onze schuldgraad bedraagt momenteel 42%.

De prestatie-indicatoren van onze vastgoedportefeuille staan allemaal in het groen, met een bezettingsgraad van 98%, huurinkomsten die met 4% zijn gestegen en ook de reële waarde van de portefeuille is licht gestegen.

Dit jaar hebben we met succes plannen uitgerold om onze IT-tools en onze ESG-strategie te verbeteren, waaronder een project om onze kantoren te renoveren in overeenstemming met de kwaliteit en ambities van ons team.

We zijn in het begin van dit nieuwe boekjaar vastberaden om alle groeikansen te grijpen die zich kunnen voordoen in een bijzonder moeilijke markt. Dit zal ons echter niet doen afwijken van onze selectieve en voorzichtige investeringsstrategie.

We willen opnieuw onze oprechte dank uitspreken voor uw vertrouwen in ons bedrijf.

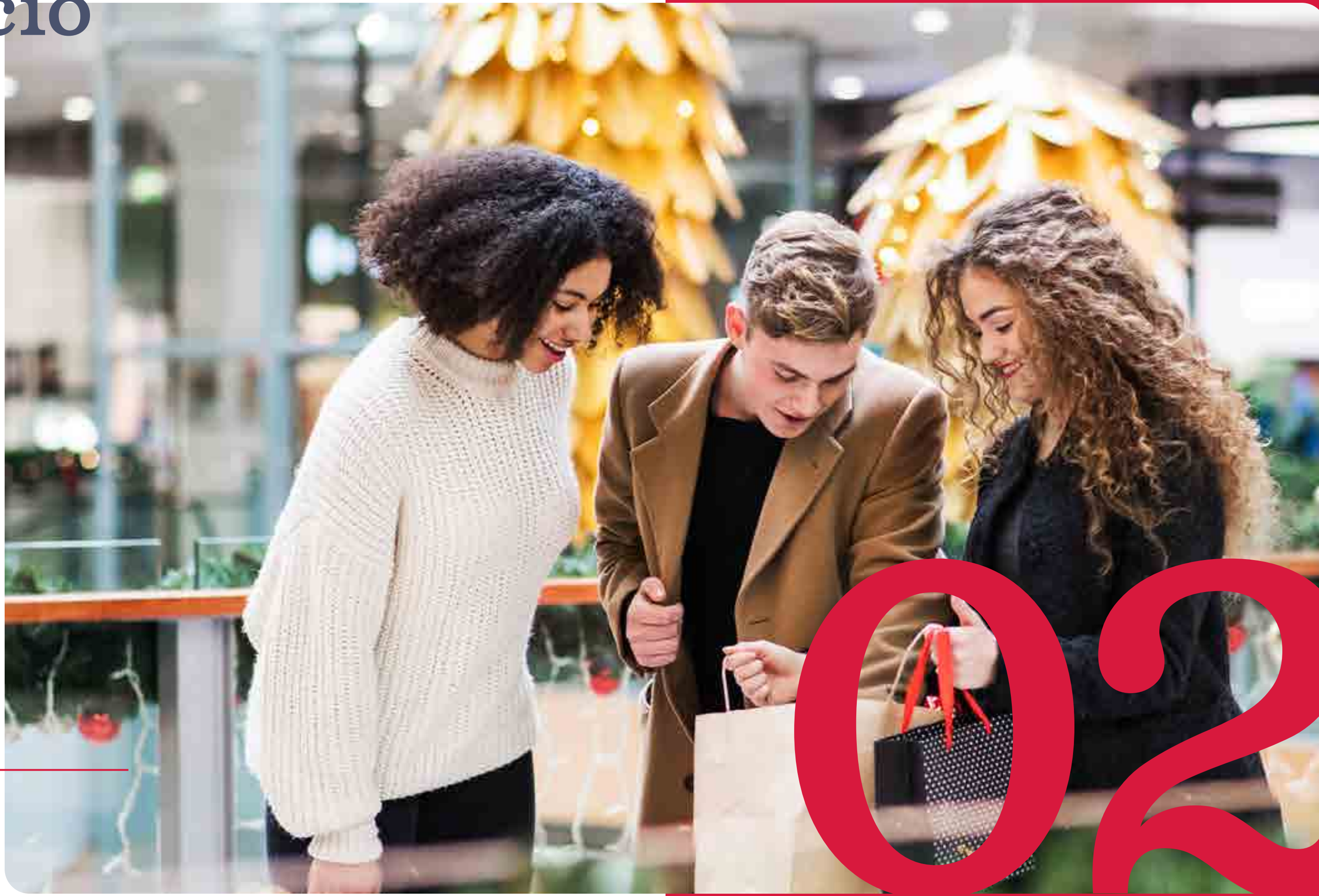
Bedankt.

**1 Carl Mestdagh**  
Voorzitter van  
de Raad van Bestuur

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



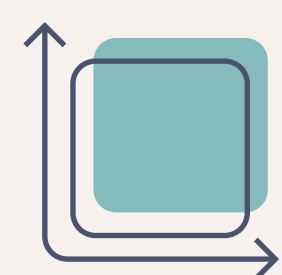
# Over Ascencio



02



# a. Profiel



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



**748,6 MILJOEN EUR**  
WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE



**320 MILJOEN EUR**  
BEURSWAARDE



**97,8%**  
EPRA BEZETTINGSGRAAD

ACTIVITEITEN IN 3 LANDE  
**België, Frankrijk & Spanje**

**53,3 MILJOEN EUR**  
HUUR-OPBRENGSTEN

SINDS **2007**  
GENOTEERD OP EURONEXT BRUSSEL





## Onze focus: supermarkten en retailparken

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

Het Bedrijf streeft naar uitmuntendheid in het beheer van haar vastgoedportefeuille, met als doel het optimaliseren van de operationele prestaties en het creëren van waarde op de lange termijn.

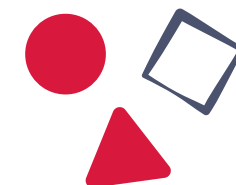
Daarom investeert Ascencio in supermarkten en retailparken met een uitstekende **ligging**, met bijzondere aandacht voor de **mix van winkels** en de **flexibiliteit** van de winkelruimte, het vermogen om te antwoorden op de uitdagingen van de **omnicanaliteit**, met speciale aandacht voor de goede **toegankelijkheid**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

<sup>1</sup> Ascencio is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap 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-vennootschappen ("GVV-wet").

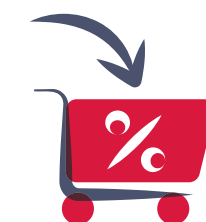
In Frankrijk heeft het bijkantoor van Ascencio NV en haar dochterondernemingen gekozen voor een SIIC-regime (Société d'Investissements Immobiliers cotée) terwijl Ascencio NV in Spanje heeft gekozen voor het SOCIMI-statuu (Sociedades Anonimas Cotizadas de Inversion en el Mercado Inmobiliario).

### DE KENMERKEN VAN WINKELS IN DE STADSRAND OVERNEMEN

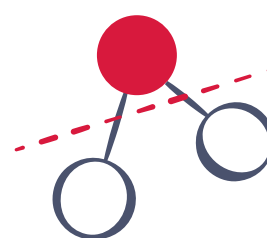
#### RETAIL PARKS



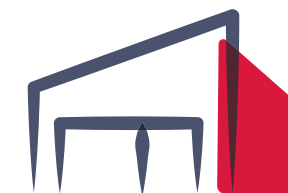
Commerciële mix



Een goede omzetrotatie



Perifere toegankelijkheid

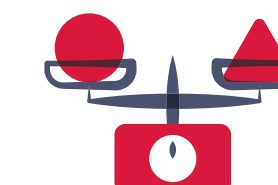


Omvang en bijgevolg flexibele winkelruimtes

#### SUPERMARKTEN



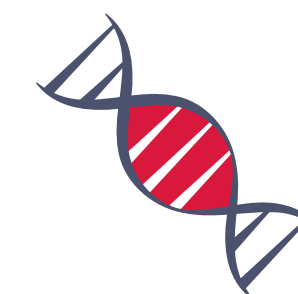
Strategische locaties



40% van de huuropbrengsten van Ascencio



Zijn een antwoord op de primaire behoefte van de consument



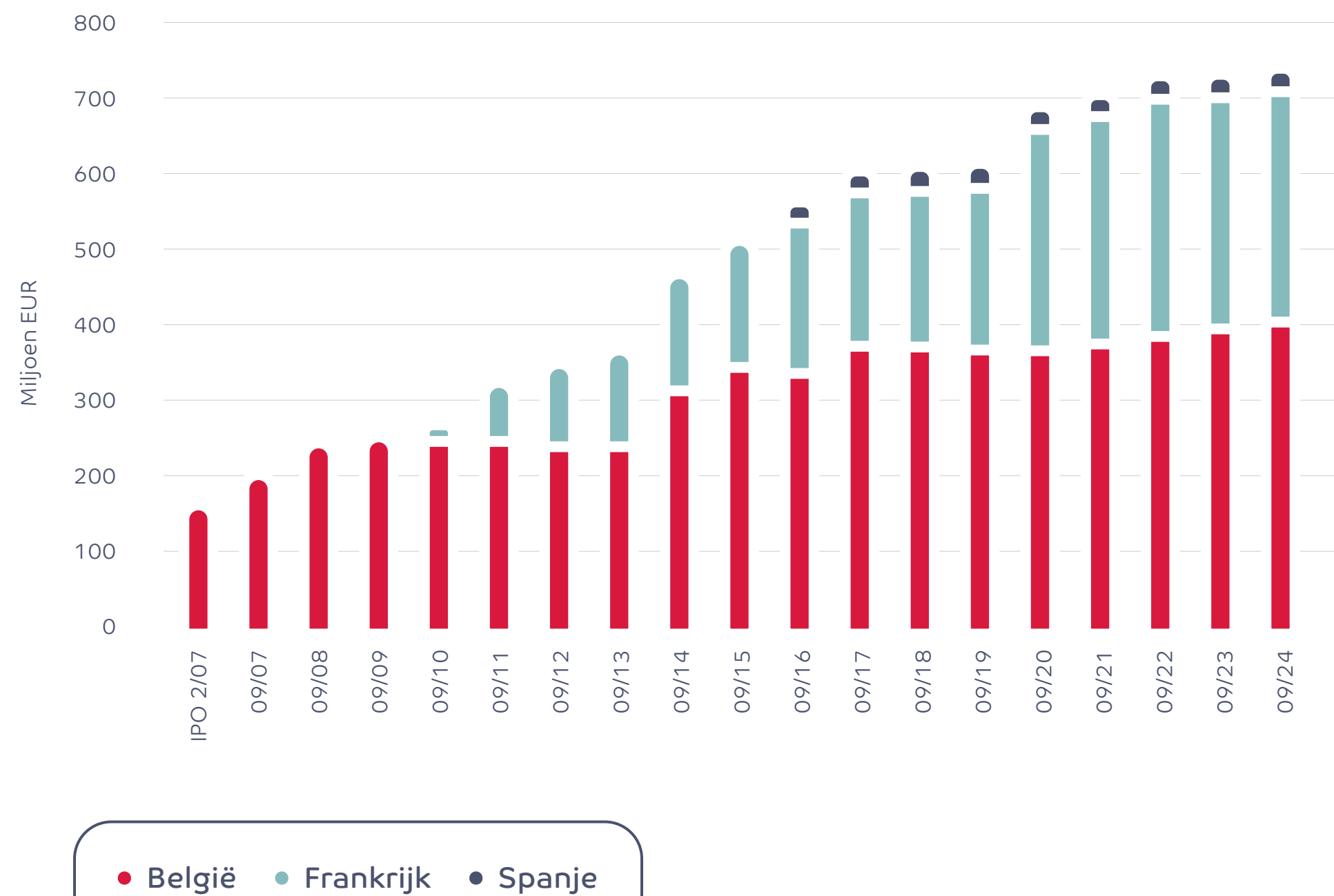
Het DNA van Ascencio



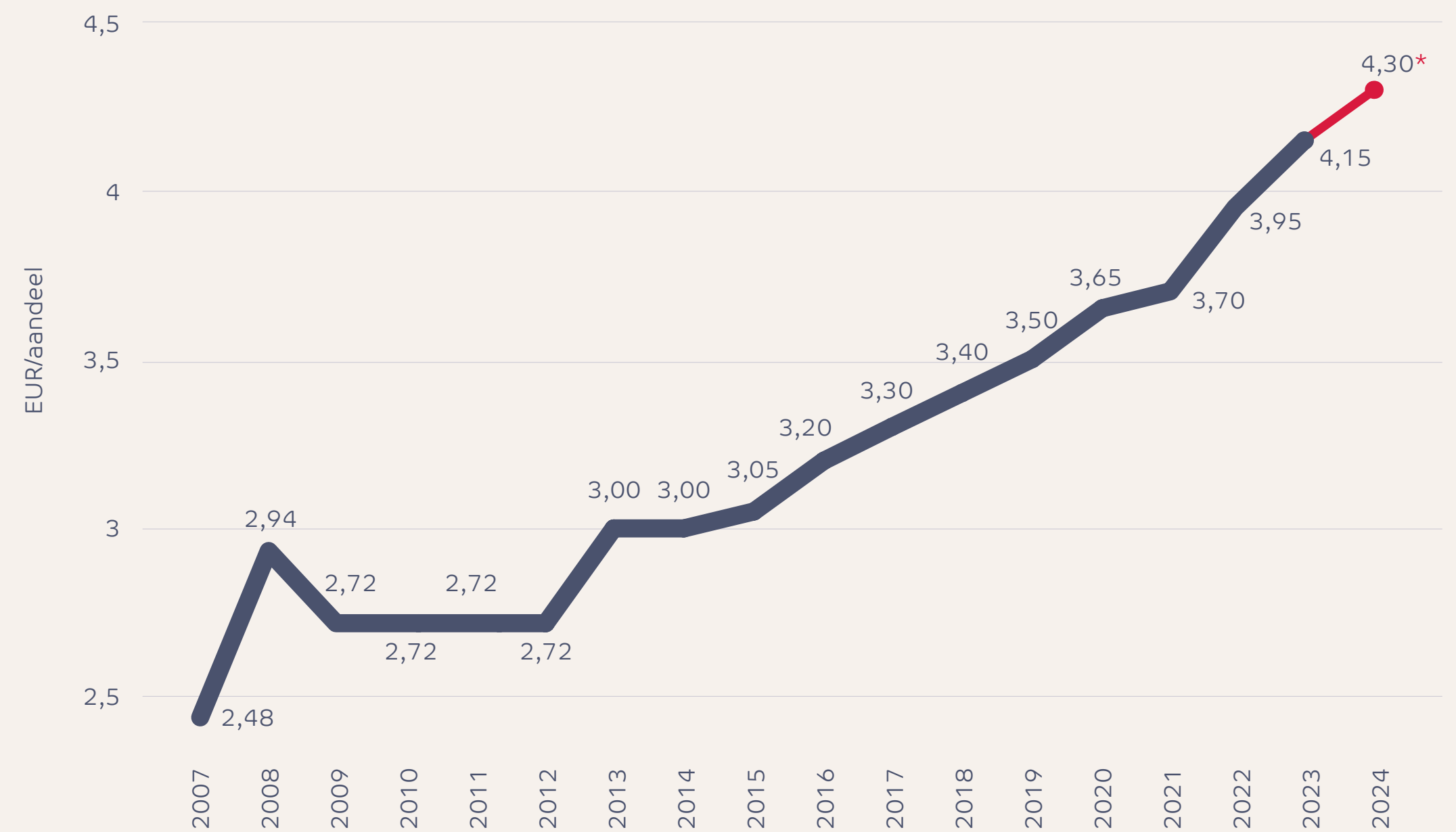
Beperkte impact van de e-commerce



## Evolutie van de portefeuille



## Groei van het brutodividend per aandeel



\* Voor 2023/2024 is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 31 januari 2025.



Onze waarden



# Connected

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



# Ambition

Groei, inspelen op de marktcycli



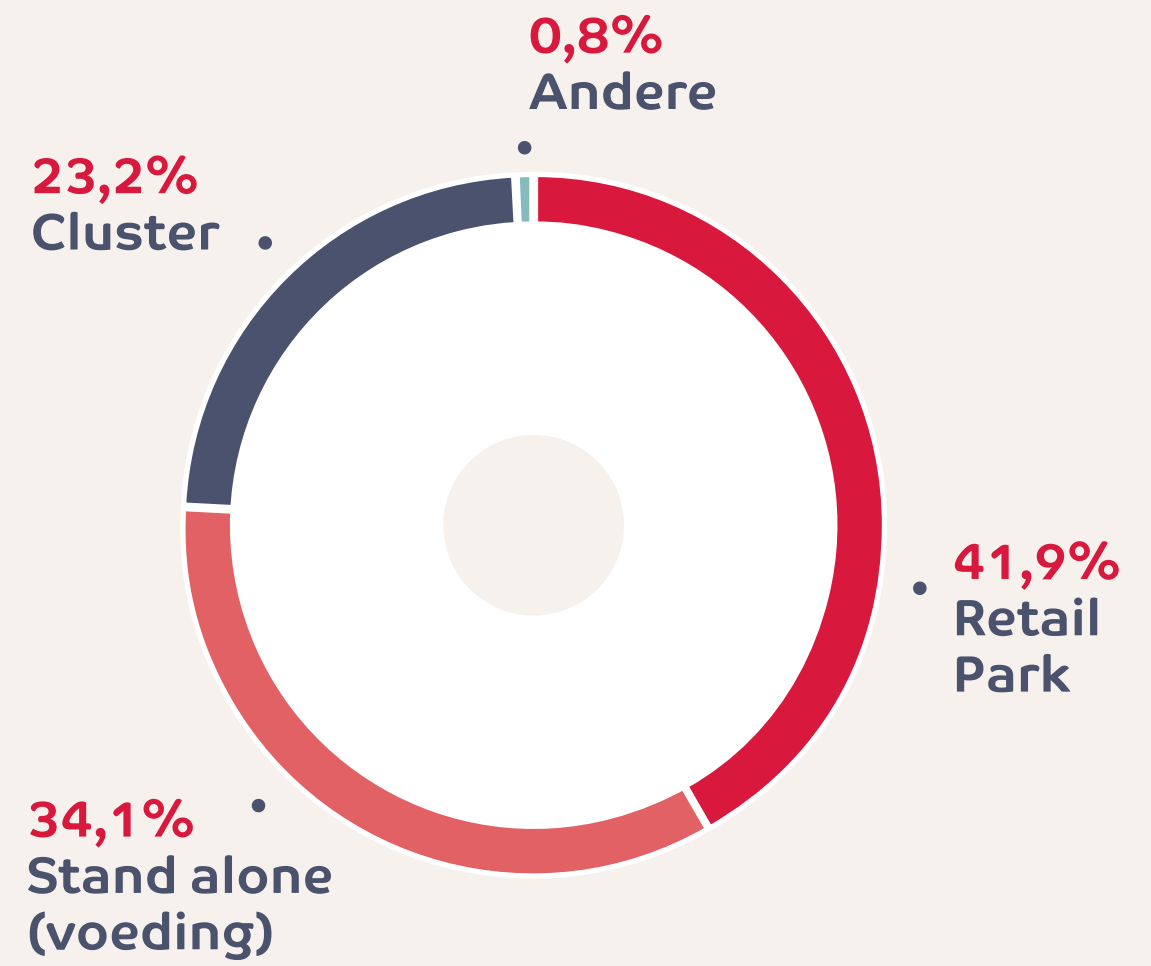
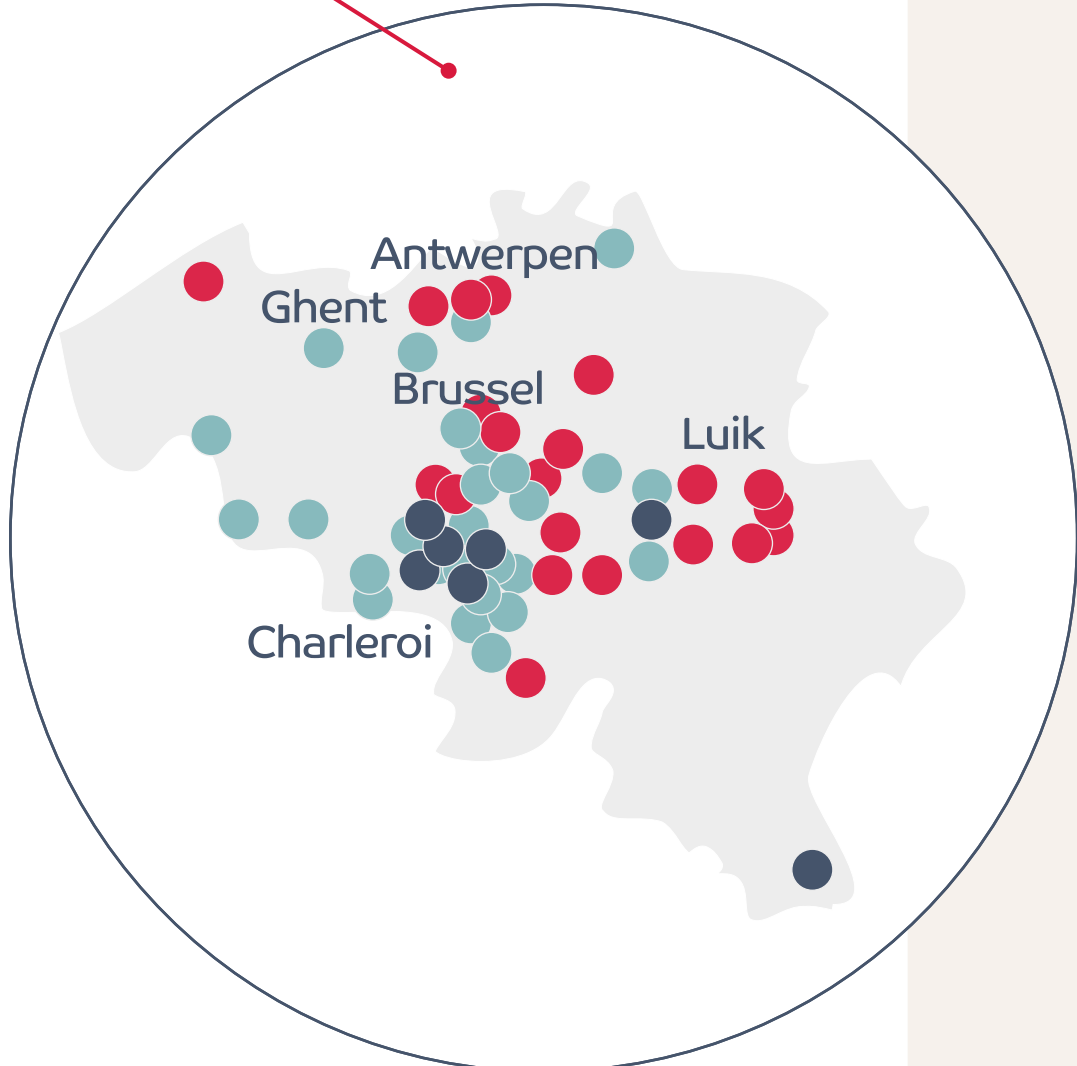
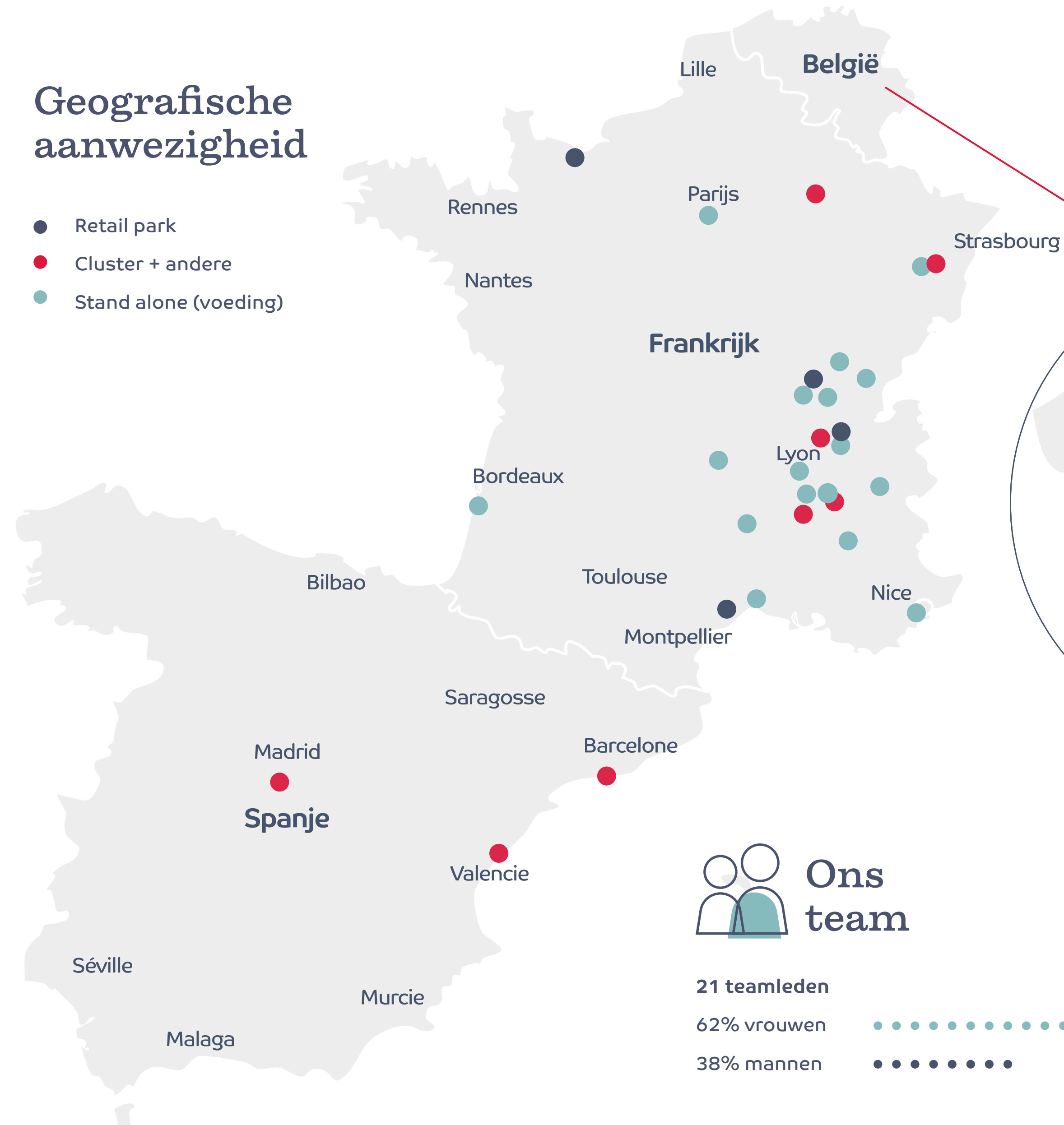
# Positive mind

Onze projecten en avonturen worden  
almaar mooier dankzij de positieve  
energie van ons talentvolle team



# Geografische aanwezigheid

- Retail park
- Cluster + andere
- Stand alone (voeding)



## Ons team

21 teamleden  
 62% vrouwen  
 38% mannen





## b. Geschiedenis

### 2024

- Verkoop van het winkelcomplex in Jemappes (België).
- Renovatie hoofdkantoor (België) en implementatie van een nieuw huurbeheer- en boekhoudsysteem.
- Partnerschappen ondertekend voor de installatie van oplaadpunten (470 in België en Frankrijk).
- Overname van de 5 Casino-supermarkten in Ascencio's portefeuille door Intermarché en Auchan, respectievelijk 4 en 1 winkels (Frankrijk).

### 2023

- Mestdagh-supermarkten overgenomen door Intermarché
- Aankoop van 3 winkelunits in het retailpark 'Bellefleur' in Couillet (België).
- Verandering in de juridische structuur van het Bedrijf (van een SCA naar een SA).

### 2022

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

### 2021

- Aankoop van een supermarkt en 4 aangrenzende commerciële winkelunits in het retailpark 'Bellefleur' in Couillet (België).



### 2020

- Overname van 5 Casino-supermarkten voor 85,2 miljoen EUR (Frankrijk).



### 2019

- Verwerving in Caen van 3 winkelruimtes in het retailpark 'Le Parc des Drapeaux' (Frankrijk).
- Ascencio opgenomen in de 'FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index'.

### 2018

- Aankoop van 6 winkelpanden in het retailpark 'Le Parc des Drapeaux' in Caen (Frankrijk).

### 2017

- Verwerving van 1 supermarkt in Anderlecht (België).



## 2016

- Eerste investering in Spanje met de verwerving van 3 winkelruimtes (gelegen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia).
- Verwerving van het winkelcentrum 'Papeteries de Genval' (België) met meer dan 30 handelszaken.

## 2015

- Verwerving van het retailpark 'Bellefleur' in Couillet (België).

## 2014

- Kapitaalverhoging (81.502.605 EUR).
- Ascencio is erkend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap ('openbare GVV').



## 2013

- Aankopen:
  - +/- 30 winkelunits naast Shopping Cora in België.
  - het retailpark 'Les Portes du Sud' in Chalon-sur-Saône (Frankrijk).

## 2012

- Kapitaalverhoging (2.425.282 EUR) door inbreng in natura van 5 gebouwen en aankoop van het retailpark 'Le Parc des Drapeaux' in Rots (Frankrijk).

## 2011

- Aankoop van het retailpark 'Le Parc des Bouchardes' bij Macon (Frankrijk).
- Verwerving van het retailpark 'Les Cyprès' op plan in de omgeving van Montpellier (Frankrijk).

## 2010

- Aankoop van 7 'Grand Frais'-supermarkten in Frankrijk.
- SIIC-statuuut aangenomen in Frankrijk.



## 2008

- Verwerving van 1 winkelcomplex in Jemappes (België).

## 2007

- Beursintroductie Ascencio, op Euronext Brussel
- Verwerving van 1 retailpark in Hannut (België).

## 2006

- Oprichting van Ascencio.
- Erkenning als beleggingsvennootschap met vast kapitaal ("vastgoedbevak") in België.



## C. Strategie

### Opbouw & beheer van een winkelvastgoedportefeuille aan de rand van de stad

De kern van Ascencio's strategie is investeren in winkelpanden aan de rand van steden, meer bepaald in supermarkten en retail-parken.

Deze niche van de commerciële vastgoedmarkt biedt ruimte die geschikt is voor retailers actief in sectoren die voorzien in de primaire behoeften van consumenten. Deze winkelruimtes zijn bovendien vlot toegankelijk en bieden de nodige flexibiliteit om in te spelen op de uitdagingen die de groeiende trend van de omni-channelconsumptie creëert.

De bedrijfsstrategie van Ascencio is als volgt:

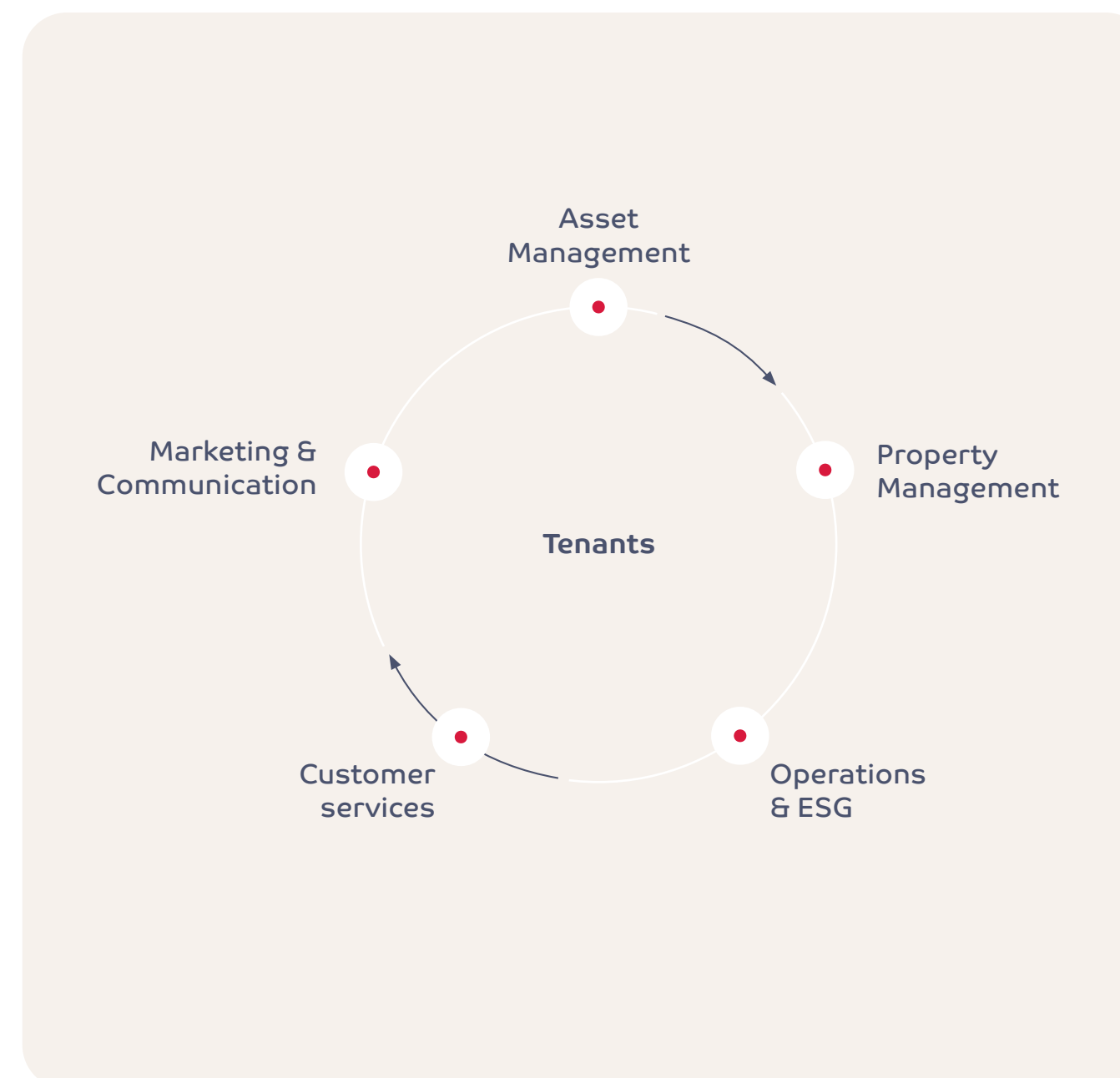
#### PROACTIEF BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE

Als een erkende expert in commercieel vastgoed, evalueert Ascencio voortdurend haar portefeuille om de beheer- en investeringsbehoeften ervan te detecteren.

De Vennootschap houdt in deze analyse ook rekening met de parameters van haar ESG-strategie om zo de duurzaamheids- en milieuprestaties van haar portefeuille te verbeteren. Ascencio's ESG-beleid staat beschreven in het gedeelte 'ESG-verslag' van dit jaarverslag.

#### COMMERCIEEL BEHEER VAN DE KLANTENPORTEFEUILLE

Om de duurzaamheid van haar inkomsten te waarborgen, streeft Ascencio naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad voor haar portefeuille op de lange termijn. Om dit te doen, voert de Vennootschap een commercieel beleid dat gericht is op het ontwikkelen van langetermijnrelaties met haar huurders, het anticiperen op hun eventueel vertrek en het vinden van andere merknamen die snel panden kunnen overnemen die vrijkomen. De kennis van de markt en van de winkelbedrijven die daarop actief zijn is de belangrijkste troef van Ascencio. De Vennootschap verhuurt bij voorkeur aan nationale of internationale ketens waarvan de financiële gezondheid regelmatig wordt beoordeeld.



De Vennootschap besteedt bijzondere aandacht aan het beheer van haar retailers en het anticiperen op hun behoeften. Daartoe voert zij regelmatige gesprekken met hen via haar teams, met name:

- *Asset managers* voor de implementatie en het commercieel beheer van de huurovereenkomsten;
- *Property managers* voor het dagelijks beheer van het technisch onderhoud van gebouwen;
- De afdeling *Operations & ESG* voor de technische ontwikkeling van de portefeuille en de implementatie van het ESG-beleid binnen de portefeuille;
- *Customer service* voor het contractuele beheer van lopende huurovereenkomsten;
- De afdeling *Marketing & Communicatie* voor het opzetten van evenementen en communicatiecampagnes.

#### TECHNISCH BEHEER VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Ascencio beheert haar portefeuille actief, zowel wat betreft het onderhoud van de installaties als het optimaliseren van de technische en energieprestaties van haar gebouwen.

Het Bedrijf voert ook een reeks denkoefeningen uit om projecten te identificeren die ter plaatse waarde kunnen creëren, in het bijzonder door de installatie van zonnepanelen, oplaadpunten voor elektrische wagens, enzovoort.

Tot slot zet Ascencio zich in om haar huurders zo goed mogelijk te ondersteunen in hun ontwikkeling, onder meer door hun winkelruimte uit te breiden, wat gemakkelijk te realiseren is door de grote flexibiliteit van de units.





### EEN RATIONELE GROEISTRATEGIE

Nieuwe investeringen stroken met de strategie en moeten ook financiële perspectieven bieden die een positieve invloed hebben op de prestaties van het Bedrijf, zowel wat betreft de kasstroom als de waarde per aandeel. Investeringsmogelijkheden worden meer bepaald geanalyseerd vanuit het oogpunt van hun intrinsieke en onroerende kwaliteiten, locatie, toegankelijkheid, verzorgingsgebied, kwaliteit van de huurders, commerciële mix en factoren in verband met hun energieprestaties. Met het oog op geografische consistentie is Ascencio nu aanwezig aan de rand van Belgische, Franse en Spaanse steden. In de toekomst kan Ascencio haar activiteiten eventueel uitbreiden naar andere landen van de Europese Unie.

### DYNAMISCH FINANCIËEL BEHEER VAN HET BEDRIJF

Ascencio zorgt voor een proactief financieel beheer door het behoud van een gezonde balansstructuur en het handhaven van een sterke liquiditeitspositie. Om dit te bereiken, besteden we speciale aandacht aan het beheersen van onze schuldratio en het in stand houden van een solide financieringsstructuur, zowel wat betreft het diversifiëren van financieringsbronnen als het verlengen van de gemiddelde resterende looptijd van onze schuld.

Ten slotte zorgt het Bedrijf voor een doeltreffende afdekkingsstructuur, zowel wat het bepalen van de renteniveaus als de afdekkingshorizon betreft, om de gevoeligheid voor renteschommelingen te verminderen.

### CONSISTENT DIVIDENDBELEID

Conform het stelsel waaronder de Vennootschap valt, is Ascencio verplicht om een wettelijk minimumbedrag uit te keren. In deze context streeft het Bedrijf ernaar een stelselmatig hoger dividend op lange termijn uit te keren en daarbij de balansverhoudingen intact te houden om te vermijden dat het risicoprofiel wordt aangetast.





# Rapport de **gestion**



03



## a. Kerncijfers

	30/09/2024	30/09/2023
<b>VASTGOEDGEGEVENS</b>		
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (000 EUR)	748.621	740.856
EPRA bezettingsgraad	97,8%	97,9%
Brutorendement van de portefeuille	6,99%	6,84%
Gemiddelde huurprijs van de portefeuille (EUR/m <sup>2</sup> )	123	120
<b>FINANCIËLE GEGEVENS</b>		
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)</b>		
Huurinkomsten	53.345	51.322
EPRA Earnings	36.185	36.009
Nettoresultaat	25.517	33.806
Bruto dividend	28.363	27.373
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)</b>		
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
EPRA Earnings	5,49	5,46
Nettoresultaat	3,87	5,13
Brutodividend <sup>1</sup>	4,30	4,15
Nettodividend <sup>2</sup>	3,01	2,905

1. Voor 2023/2024, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2025.

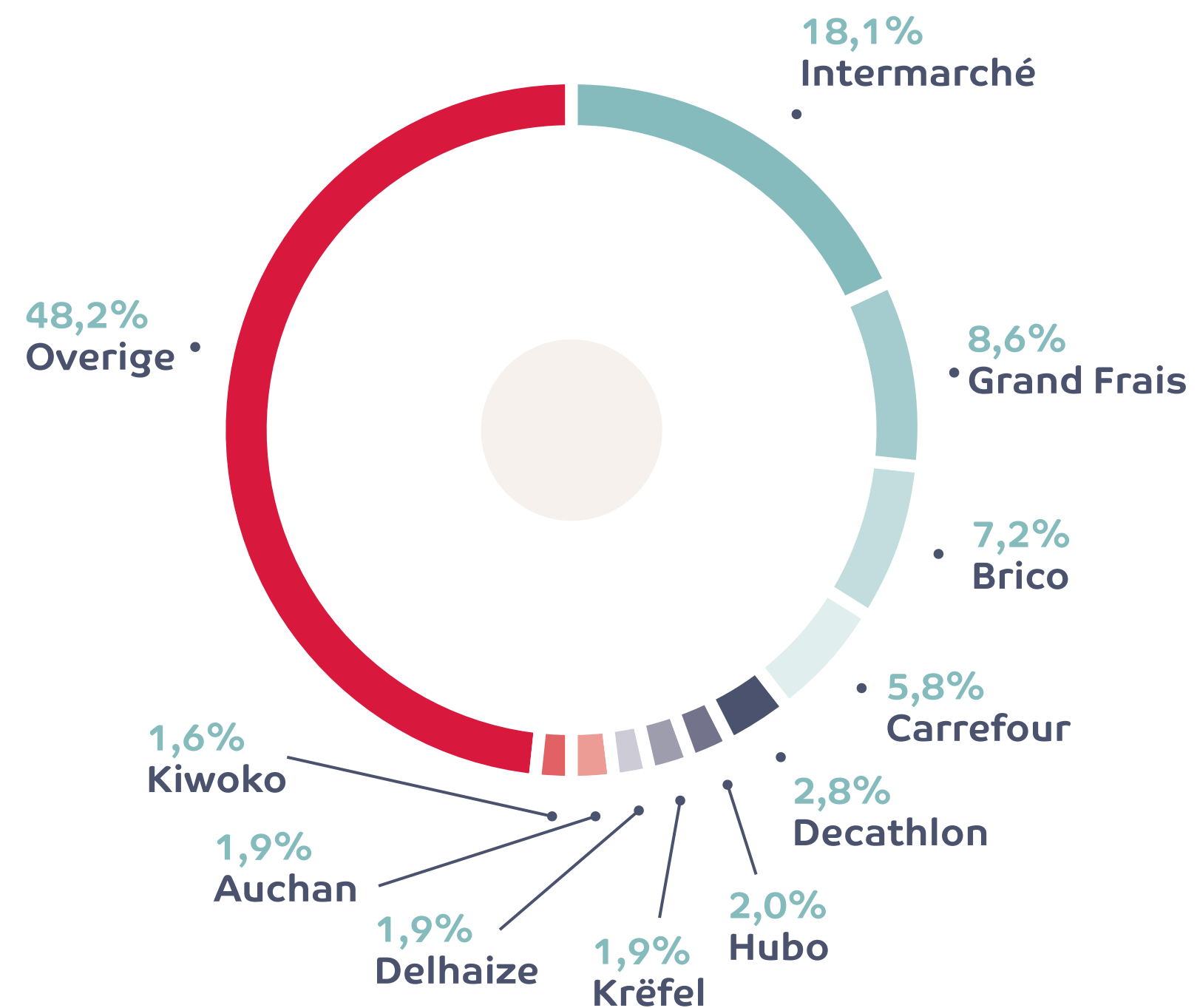
2. Op basis van een roerende voorheffing van 30%.

3. Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, betreffende GVV.

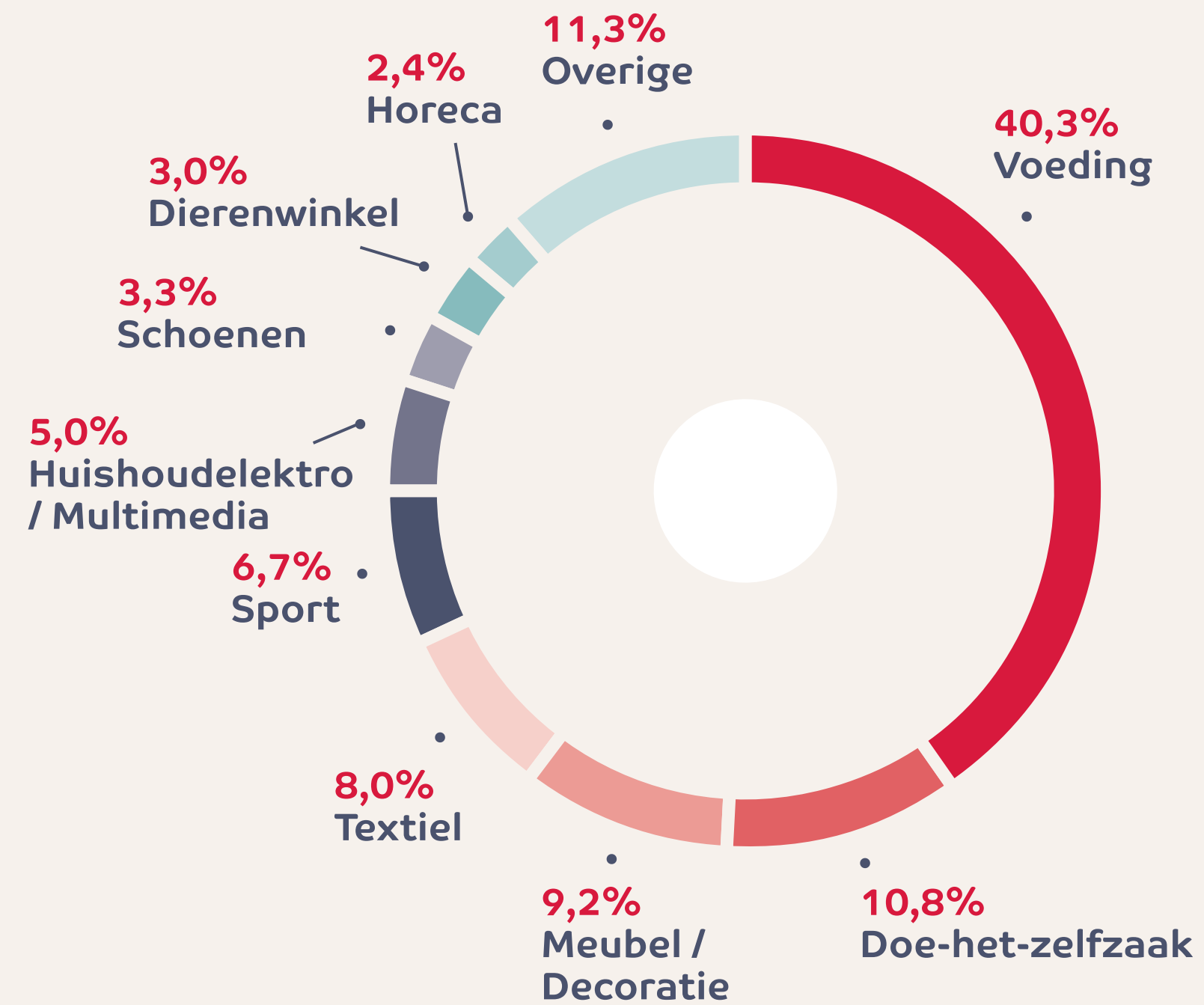
	30/09/2024	30/09/2023
<b>GECONSOLIDEERDE BALANS</b>		
Eigen vermogen (000 EUR)	442.921	444.763
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.595.985	6.595.985
IFRS NAV per aandeel (EUR)	67,15	67,43
EPRA NTA per aandeel (EUR)	65,80	63,59
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio (000 EUR)	326.875	332.508
Schuldratio <sup>3</sup>	42,79%	44,02%
EPRA LTV	42,12%	43,40%
<b>BEURSGEGEVENS</b>		
Beurskoers van de sluiting (EUR)	48,65	41,30
Beurswaarde van de sluiting (000 EUR)	320.895	272.414



## Top 10 van de huurders



## Verdeling per sectoren



**2,22%**  
GEMIDDELDE FINAN-  
CIERINGSKOSTEN

**3,0 JAAR**  
SCHULDLOOPTIJD

**95,5%**  
AFDEKKINGSRATIO

**90** MILJOEN  
EUR  
BESCHIKBAARHEID OP  
DE KREDIETLIJNEN

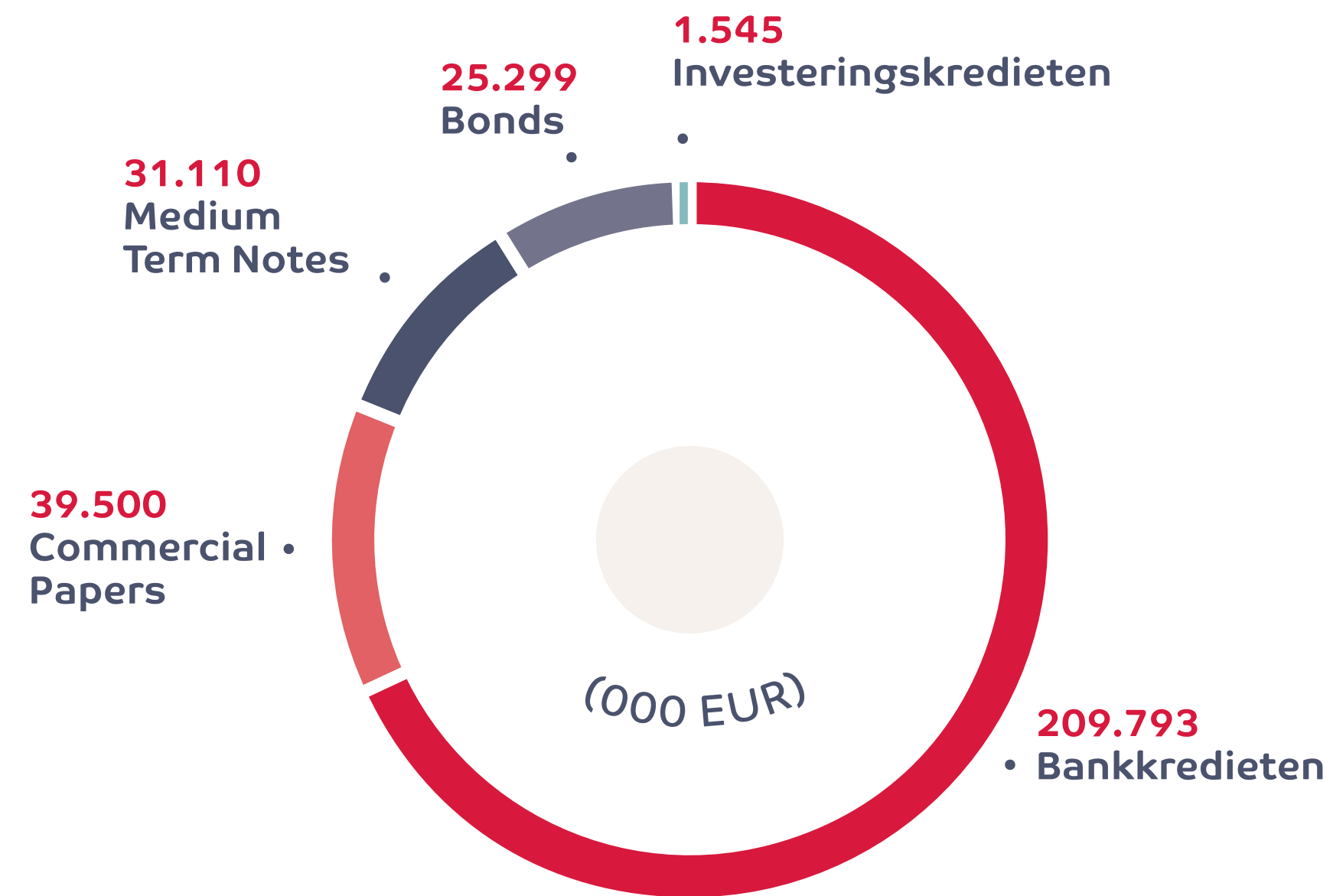
**4,30 EUR**  
BRUTODIVIDEND  
PER AANDEEL

**79,1%**  
UITBETALINGS-  
RATIO

**5,49 EUR**  
EPRA EARNINGS  
PER AANDEEL



## Spreiding van de schuld



## BRUTORENDEMENT EN EPRA BEZETTINGSGRAAD OP DE PORTEFEUILLE GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

(000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen en gebruiksrechten IFRS 16)	[A]	770.402	768.837
Contractuele huren	[B]	53.874	52.571
<b>Bruto rendement</b>	<b>= [B] / [A]</b>	<b>6,99%</b>	<b>6,84%</b>
Geschatte huurwaarden op leegstand	[C]	1.112	1.018
Totale geschatte huurwaarden	[D]	49.502	47.894
<b>EPRA bezettingsgraad = 1 - ([C] / [D])</b>		<b>97,8%</b>	<b>97,9%</b>

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat op 30/09/2024 uit 102 gebouwen verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 440.499 m<sup>2</sup>.



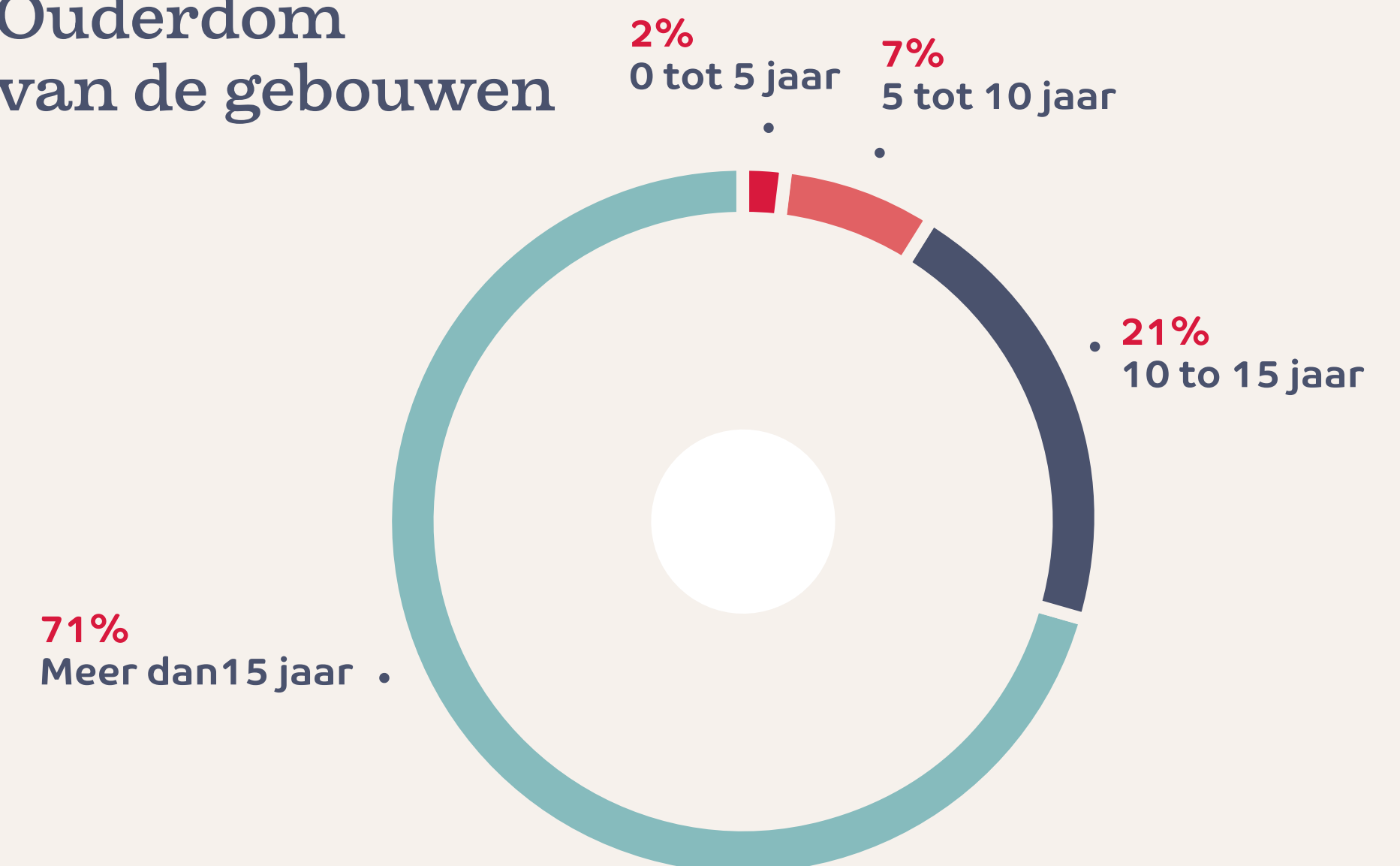


De reële waarde ervan bedraagt 748,6 miljoen EUR op 30/09/2024 tegenover 740,9 miljoen EUR een jaar eerder.

	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )		Reële waarde (000 EUR)		Bruto rendement (%)	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
België	274.137	290.577	407.371	404.493	7,19%	7,2%
Frankrijk	147.179	147.183	304.986	305.863	6,78%	6,4%
Spanje	12.253	12.253	30.725	30.500	6,59%	6,5%
<b>TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>433.569</b>	<b>450.013</b>	<b>743.082</b>	<b>740.856</b>	<b>6,99%</b>	<b>6,84%</b>
Ontwikkelingsprojecten	6.927	0	5.539	0		
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>440.496</b>	<b>450.014</b>	<b>748.621</b>	<b>740.856</b>		

Op basis van de contractuele huren op 30/09/2024 bedraagt de gemiddelde huur van de portefeuille 123 EUR/m<sup>2</sup> waarvan: 107 EUR/m<sup>2</sup> in België, 150 EUR/m<sup>2</sup> in Frankrijk en 167 EUR/m<sup>2</sup> in Spanje.

## Ouderdom van de gebouwen





## b. Activiteit tijdens het boekjaar

### Macro-economische context

Nadat de inflatie in 2022 begon te stijgen, waardoor de Europese Centrale Bank (ECB) zich genoodzaakt zag om een restrictief monetair beleid te voeren door de belangrijkste rentevoeten aanzienlijk te verhogen, kwam in het afgelopen boekjaar de bevestiging dat dit beleid vruchten afwerpt. Deze opeenvolgende renteverhogingen hebben de economische groei immers afgeremd en de inflatie geleidelijk dichterbij de doelstelling van 2% van de ECB gebracht. Op basis van dit resultaat kon de bank medio 2024 beginnen met het versoepelen van het monetair beleid door de rente te verlagen. De ECB liet ook verstaan dat ze dit beleid zou volhouden zolang de economische indicatoren een positieve trend blijven vertonen. Bijgevolg daalde de kortetermijnrente, na een piek van 4,5% in september 2023, naar ongeveer 3,5% op het einde van september 2024.

Het restrictieve beleid van de ECB heeft weliswaar bovenstaande positieve effecten gehad, maar het heeft ook als neveneffect gehad dat het consumentenvertrouwen en de koopkracht zwaar onder druk zijn komen te staan. Dit vertrouwen is aan het wankelen gebracht door de onzekerheid in verband met zowel geopolitieke conflicten als het ongekende aantal verkiezingen overal ter wereld in 2024. Deze laatste hebben een sterke neiging tot polarisatie

en kunnen uitmonden in een protectionistisch beleid dat nadelig is voor de goede werking van de Europese economie.

Dit algemene verlies aan vertrouwen kwam op de vastgoedmarkten tot uiting in een aanzienlijke vertraging van het transactievolume, zowel bij de verhuur als investeringen, en in een daling van de vastgoedwaarderingen in bepaalde sectoren, zowel wat de aandelenkoersen als de onderliggende activa betreft. In de tweede helft van het jaar waren er prille signalen dat de waarderingen zich stabiliseerden en er was zelfs een lichte opleving in het aantal transacties merkbaar, maar het duurzame karakter van deze trend moet nog bevestigd worden.

Tegen deze achtergrond gaf het winkelvastgoed in de stadsrand, de kern van Ascencio's strategie, opnieuw blijk van een groot weerstandsvermogen. Deze sector, die grotendeels voorziet in de primaire behoeften van consumenten (voeding, onderhoud en inrichting van woningen, sport en vrije tijd, enz.) en die werkt met een relatief goedkope huur-rendementsverhouding, heeft daarom beter gepresteerd dan andere segmenten van de vastgoedsector. Toch vertoonden sommige subsectoren signalen van zwakte, omdat de koopkracht van de consument over het algemeen is afgenomen. Dit bevestigt hoe belangrijk het is voor Ascencio om de individuele prestaties van haar huurders nauwlettend in de gaten te houden en de relatie met hen verder te versterken om zo goed mogelijk te anticiperen op hun behoeften en hen te ondersteunen in deze onzekere periode.

Op het gebied van duurzaamheid zet Ascencio zich in om haar prestaties continu te verbeteren, zowel wat betreft het energiebeheer van haar portefeuille als de ontwikkeling van haar teams en governancestructuur.

### Operationele activiteit

#### VERHUUR

Voor de portefeuille van Ascencio stond het afgelopen jaar, naast de onderstaande huurovereenkomsten, in het teken van de overname van 5 Casino-supermarkten door respectievelijk de voedingsketens Intermarché (4 winkels) en Auchan (1 winkel). Deze transacties hebben het kredietprofiel van het huurdersbestand aanzienlijk verbeterd door de onzekerheid rond het merk Casino weg te nemen. Dit bedrijf, dat al enkele jaren in financiële moeilijkheden verkeert, vertegenwoordigt ongeveer 10% van de huurinkomsten van Ascencio. Deze overname, die volgt op de overname van 23 Carrefour Market-supermarkten door Mestdagh in 2023, illustreert de positie van Intermarché als snelgroeiende voedingspeler. Intermarché vertegenwoordigt ongeveer 18% van de huurinkomsten van Ascencio.



De Vennootschap bleef haar portefeuille daarnaast dynamisch beheren. In totaal werden er 25 overeenkomsten gesloten (10 nieuwe huurovereenkomsten en 15 huurverlengingen), met een verhuurbare oppervlakte van meer dan 21.000 m<sup>2</sup> en 2,5 miljoen EUR aan jaarlijkse huuropbrengsten, wat neerkomt op bijna 5% van de oppervlakte en huurinkomsten van de vastgoedportefeuille. De onderhandelde huurprijzen waren gemiddeld 8,7% hoger dan de geschatte huurwaarde en gemiddeld 1,9% lager dan de vorige huurprijzen voor de betreffende verhuureenheden.

Deze activiteiten omvatten onder meer de volgende transacties:

#### In België:

- in Genval (Les Papeteries de Genval): 2 nieuwe huurcontracten (Bijouterie Adam en kledingwinkel Macha Store) en 3 huurnieuwingen;
- in Messancy: 2 nieuwe huurovereenkomsten (Vendevotrevoiture.be en l'Attrape-Rêves);
- in Hannut (Orchidée Plaza): 1 nieuwe huurovereenkomst (Kiabi) en 1 huurnieuwing, waardoor de EPRA bezettingsgraad van het retailpark op 100% komt en de volledige herpositionering van het actief, die Ascencio de afgelopen jaren heeft ondernomen, is afgerond;
- in La Louvière: 1 nieuw huurcontract (La Foir'Fouille) en 1 huurnieuwing;
- in Leuze-en-Hainaut: 2 huurnieuwingen.

#### In Frankrijk:

- in Crêches-sur-Saône (Parc des Bouchardes): 1 nieuw huurcontract (Jour de Fête) en 1 huurnieuwing;
- in Rots (Parc Des Drapeaux): 2 huurnieuwingen.

#### In Spanje:

Er waren geen nieuwe huurovereenkomsten dit boekjaar, aangezien de portefeuille nog steeds 100% verhuurd is.

Daarnaast heeft Ascencio 12 kortlopende huurovereenkomsten gesloten of verlengd, voornamelijk om bezettingsflexibiliteit te behouden in gebouwen waar op korte termijn renovatie- of herontwikkelingsprojecten plaatsvinden. Dit is vooral het geval in België in Ukkel, waar 8 kortlopende huurovereenkomsten zijn getekend om de komende grote renovatie van de site mogelijk te maken.

Deze verhuuractiviteit illustreert de interesse van retailketens in strategische locaties, zowel door leegstaande winkelruimte te betrekken als door hun positie te consolideren via de overname van omvangrijkere portefeuilles.

Als gevolg van deze transacties bleef de EPRA bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap hoog: 97,8% op 30/09/2024 (vs met 97,9% op 30/09/2023).

EPRA bezettingsgraad	30/09/2024	30/09/2023	Δ
België	96,9%	96,9%	0,0%
Frankrijk	98,7%	99,0%	-0,3%
Spanje	100,0%	100,0%	0,0%
<b>TOTAAL</b>	<b>97,8%</b>	<b>97,9%</b>	<b>-0,1%</b>

Op 30/09/2024 was de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor Ascencio's gebouwen 2,8 jaar tot hun eerste vervaldag ("WALB") en 7,2 jaar tot hun einddatum ("WALT").





## AANKOOP EN DESINVESTERING

In het afgelopen jaar heeft Ascencio gewerkt aan de rotatie van haar portefeuille via:

- de aankoop van 3 winkelunits voor in totaal bijna 3.000 m<sup>2</sup> in het Bellefleur-retailpark in Couillet (België), met een vastgoedwaarde van 7,0 miljoen EUR, via de overname van 100% van de aandelen in Holdtub SRL. Deze onlangs vernieuwde units zijn volledig verhuurd aan grote merknamen. Met deze overname kan Ascencio haar positie consolideren in een winkelgebied dat al meer dan 10 jaar een groot succes is;
- de verkoop van haar winkelcomplex in Jemappes (België), met een oppervlakte van bijna 10.000 m<sup>2</sup>, voor een nettobedrag van 8,55 miljoen EUR. De verkoop vond plaats in het kader van de doorlopende strategische herwaardering van de vastgoedportefeuille;
- ondertekening van een overeenkomst voor de verkoop van de Ghlin-site in België (2.000 m<sup>2</sup>), die een volledige herpositionering vereiste en buiten de reikwijdte van de investeringsstrategie van het bedrijf viel. Deze transactie, ter waarde van 0,4 miljoen EUR, vond plaats in het eerste kwartaal van 2024/2025.

## INVESTERINGEN

De Vennootschap heeft ongeveer 3,8 miljoen EUR geïnvesteerd in werkzaamheden binnen haar vastgoedportefeuille, voornamelijk in:

- de renovatie van verschillende daken (1,6 miljoen EUR) in België (Brugge, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelineau), Frankrijk (Marsannay) en Spanje (Madrid), als onderdeel van haar meerjarenprogramma om de energieprestaties van haar gebouwen te verbeteren;

- de volledige renovatie van de kantoorruimte in de hoofdzetel in Gosselies (België), evenals technische verbeteringen aan het gebouw;
- diverse werkzaamheden in het kader van de komst van nieuwe huurders.

Ascencio voerde ook voorbereidende werkzaamheden uit in het kader van de vergunningsaanvragen voor twee herontwikkelingsprojecten in haar Belgische portefeuille, respectievelijk in Ukkel (De Frélaan) en Couillet (Bellefleur-retailpark).

## WAARDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30/09/2024 bedroeg de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio 748,6 miljoen EUR, een stijging van 6,1

miljoen EUR (+0,8%) exclusief investeringen en desinvesteringen. Deze stijging is des te opmerkelijker omdat ze zich voordoet in een context van aanhoudend hoge rentevoeten, die traditioneel ongunstig zijn voor de vastgoedwaarderingen. Deze positieve trend illustreert eens te meer het weerstandsvermogen van Ascencio's portefeuille met foodretail- en winkelvastgoed in de stadsrand, vermits de geconsolideerde portefeuille op 30/09/2024 gemiddeld genomen gezonde parameters kan voorleggen, zowel qua huurprijzen (123 EUR/m<sup>2</sup>) als het brutorendement (6,99%).

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

Vastgoedbeleggingen	30/09/2024			30/09/2023		Δ Reële waarde 2023/2024 (exclusief (des)investeringen)
	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Brutorendement	Reële waarde (000 EUR)	Brutorendement	
België	54,4%	407.371	7,19%	404.493	7,23%	1,8%
Frankrijk	40,7%	304.986	6,78%	305.863	6,38%	-0,4%
Spanje	4,1%	30.725	6,59%	30.500	6,49%	0,2%
<b>TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>99,3%</b>	<b>743.082</b>	<b>6,99%</b>	<b>740.856</b>	<b>6,84%</b>	<b>0,8%</b>
Ontwikkelingsprojecten	0,7%	5.539		0		
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>100,0%</b>	<b>748.621</b>		<b>740.856</b>		



## DUURZAAMHEID

Conform haar beleid, en gebruikmakend van de ervaring van haar team, heeft Ascencio haar ESG-strategie zowel op het niveau van de onderneming als binnen haar vastgoedportefeuille voortgezet.

Belangrijkste initiatieven en realisaties van dit boekjaar:

### Op milieuniveau:

1. Ondertekening van partnerschappen met Allego in België en Powerdot in Frankrijk om een programma uit te rollen voor de installatie van oplaadpunten voor elektrische en hybride voertuigen (op termijn meer dan 470 oplaadpunten, waarvan 210 in België en 260 in Frankrijk) voor haar vastgoedportefeuille. Deze partnerschappen vereisen geen investeringen van Ascencio en zullen waarde creëren, zowel wat de waardering van activa als het genereren van extra inkomsten betreft. 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. Na het verkrijgen van de benodigde vergunningen zijn de eerste installatiewerkzaamheden al begonnen op verschillende Franse locaties;

2. Voltooiing van een energiebesparingsprogramma door ledverlichting te installeren in de parkeergarages. Dit project had betrekking op 15 sites in de Belgische portefeuille, goed voor ongeveer 70.000 m<sup>2</sup> aan parkeerruimte;

3. Het verder verzamelen van gegevens over het energieverbruik van haar huurders in de Belgische, Franse en Spaanse portefeuilles. Tot nu toe werd respectievelijk 92,5%, 51% en 27% van de gegevens verkregen;

4. Lancering van een project voor de installatie van zonnepanelen op het dak van de Intermarché-supermarkt in Ottignies (België). De installatie van bijna 750 m<sup>2</sup> zal de geproduceerde groene energie gebruiken om de ecologische voetafdruk van de supermarkt wat haar energieverbruik betreft met ongeveer 17% per jaar te verminderen.

### Op sociaal niveau:

1. Voortzetting van het interne opleidingsprogramma voor het team door verschillende 'Academy'-sessies te organiseren;

2. Aanpassing van het bedrijfswagenbeleid door het wagenpark geleidelijk om te schakelen naar 100% elektrische voertuigen;

3. Afronding van de renovatiewerken in de kantoren van de hoofdzetel in Gosselies (België), inclusief de volledige vervanging van HVAC, wat resulteert in een geschatte energiebesparing van 25%;

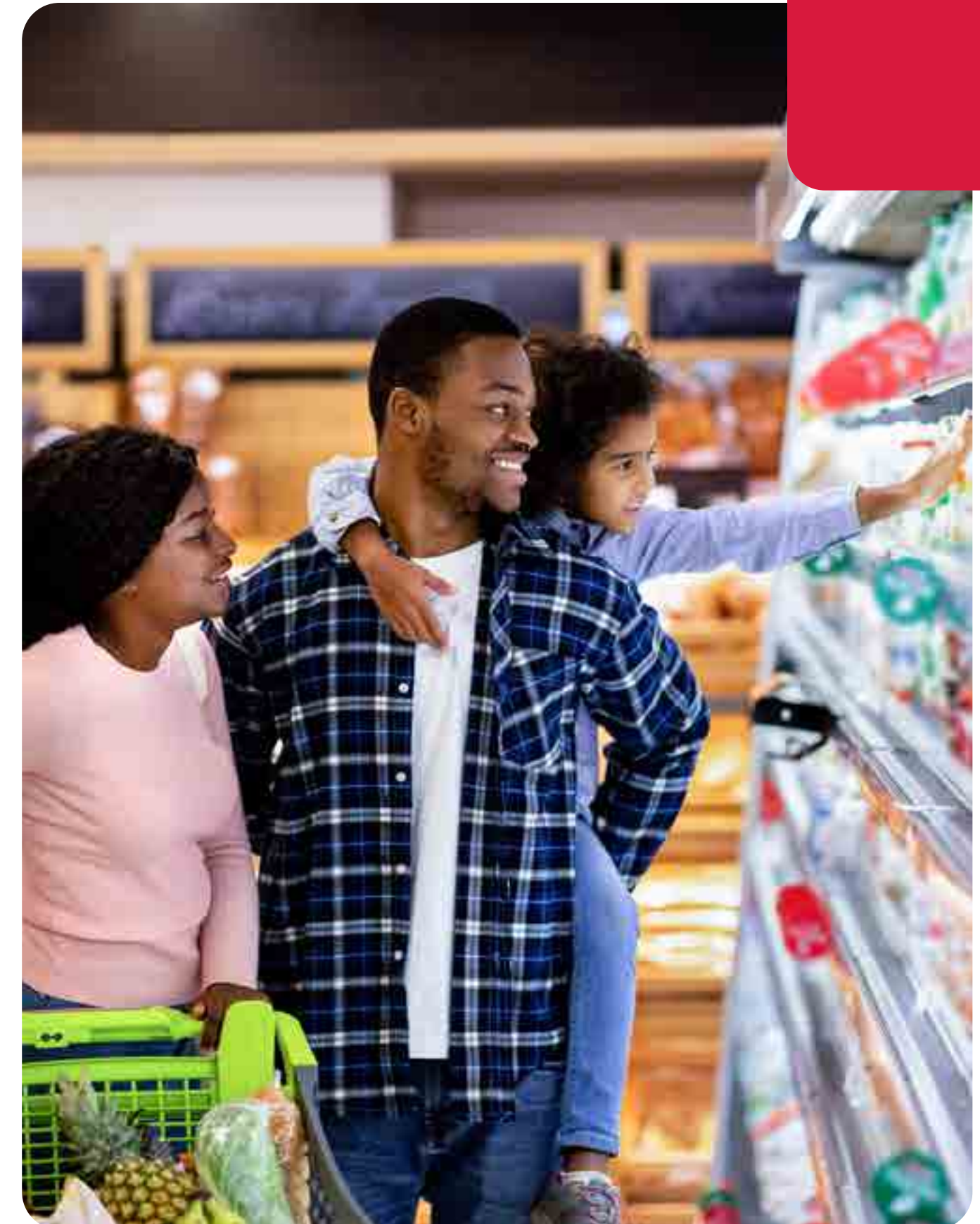
4. Acties om sport en de strijd tegen honger te promoten in haar winkelcentra en de deelname van het team aan evenementen rond deze twee thema's.

### Op corporate governance niveau:

1. Creatie van een ESG-comité om regelmatig toezicht te houden op de uitvoering van de door Ascencio bepaalde strategie en de voorbereiding van de CSRD-rapportage in overeenstemming met de wettelijke vereisten;

2. Publicatie van het EPRA sBPR-rapportage (sustainability Best Practice Recommendations), dat voor het tweede achtereenvolgende jaar een 'Gold' label kreeg.

Nieuw systeem voor het beheer van de huuractiviteiten, administratie en boekhouding. Dit systeem maakt het dagelijks beheer van de operationele taken vlotter en flexibeler. Ascencio is nu ook op zoek naar een aanvullende tool om de automatisering van haar vastgoedanalyse en -rapportagesystemen te verbeteren.





## Geconsolideerde jaarresultaten

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>53.345</b>	<b>51.322</b>
Met verhuur verbonden kosten	-223	-223
Recuperatie van vastgoedkosten	766	956
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-308	-312
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-15	-26
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>53.565</b>	<b>51.716</b>
Vastgoedkosten	-4.835	-4.633
Algemene kosten van de vennootschap	-5.197	-4.657
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	1
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT</b>	<b>43.534</b>	<b>42.427</b>
<i>Operationele marge*</i>	<b>81,6%</b>	<b>82,7%</b>
Financiële inkomsten	309	765
Netto interestkosten	-6.477	-6.157
Andere financiële kosten	-816	-685
Belastingen	-364	-342

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>36.185</b>	<b>36.009</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.963	-745
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>5.964</b>	<b>-745</b>
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-16.395	-1.543
Variatie in de reële waarde van uitgestelde belastingen verplichtingen	-238	85
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>5,49</b>	<b>5,46</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>3,87</b>	<b>5,13</b>
<b>AANTAL BESTAANDE AANDELEN</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

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



De **huurinkomsten** bedroegen 53,3 miljoen EUR, een stijging van 3,9% ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (like-for-like van 4,7%). De verdeling per land is als volgt:

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Δ
België	29.831	56%	28.638	56%	4,2%
Frankrijk	21.538	40%	20.608	40%	4,5%
Spanje	1.975	4%	2.076	4%	-4,8%
<b>TOTAAL</b>	<b>53.345</b>	<b>100%</b>	<b>51.322</b>	<b>100%</b>	<b>3,9%</b>

De groei van de huurinkomsten in België en Frankrijk was het gevolg van het gecombineerde effect van de jaarlijkse indexering van de huurprijzen, een hogere gemiddelde bezettingsgraad in de portefeuille en het verstrijken van huurkortingen in de loop van het boekjaar. In Spanje daalden de huurinkomsten licht door de vervanging van een huurder in het gebouw in Madrid, waarbij de vertrekkende huurder in het vorige boekjaar een vertrekvergoeding betaalde en de nieuwe huurder een huurovereenkomst ondertekende tegen een lagere huurprijs.

De **met verhuur verbonden kosten** bleven stabiel op 0,2 miljoen EUR en hebben betrekking op waardeverminderingen op dubieuze handelsvorderingen, die licht stegen in België maar met hetzelfde bedrag daalden in de Franse portefeuille.

Deze verschillende posten, samen met de **recuperatie van vastgoedkosten** (lager vanwege de eenmalige vergoeding van een schadeclaim die in het boekjaar voordien werd ontvangen) en niet **doorgefactuurde huurlasten en taksen**, zorgden ervoor dat het **vastgoedresultaat** op 30/09/2024 uitkwam op 53,6 miljoen EUR, een stijging van 3,6% ten opzichte van de 51,7 miljoen EUR op 30/09/2023.

De **vastgoedkosten** stegen met 4,4% (4,8 miljoen EUR vs 4,6 miljoen EUR) door de hogere kosten voor onverhuurde gebouwen

als gevolg van eenmalige belastingen op leegstaande ruimtes, deels gecompenseerd door de lagere kosten voor het herstel van de ruimtes.

De **algemene kosten** stegen met 11,6% (5,2 miljoen EUR vs 4,7 miljoen EUR), grotendeels door de kosten in verband met de uitbreiding van het team, het opzetten van het nieuwe IT-systeem en het bestuderen van investeringsprojecten die aan het einde van het lopende boekjaar nog niet waren afgerond.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedroeg het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 43,5 miljoen EUR, een stijging van 2,6% ten opzichte van 42,4 miljoen EUR vorig boekjaar, wat een operationele marge oplevert van 81,6% (vs 82,7%).

Het **financieel resultaat** daalde met 14,9% door de stijging van de netto financiële kosten (-0,5 miljoen EUR) en de daling van de niet-recurrente positieve resultaten gekoppeld aan de herstructurering van de afdekkingsinstrumenten (-0,5 miljoen EUR).

Rekening houdend met deze wijzigingen en stabiele belastinglasten, kwam de **EPRA Earnings** uit op 36,2 miljoen EUR op 30/09/2024, stabiel (+0,5%) in vergelijking met de 36,0 miljoen EUR van vorig boekjaar. De EPRA Earnings per aandeel steeg daardoor naar 5,49 EUR (vs 5,46 EUR).

De **verandering in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** was positief (exclusief investeringen en desinvesteringen - inclusief IFRS 16 verplichtingen) met +6,0 miljoen EUR, terwijl ze in het boekjaar 2022/2023 stabiel was gebleven. Deze terugkerende stabiliteit in de vastgoedwaarderingen illustreert eens te meer de bijzonder veerkrachtige en defensieve aard van Ascencio's vastgoedportefeuille.

De **herwaardering van de afdekkingsinstrumenten** bedroeg -16,4 miljoen EUR op 30/09/2024 (vs -1,5 miljoen EUR). Deze negatieve herwaardering was uitsluitend te wijten aan de daling van de rentecurve in het afgelopen boekjaar als gevolg van de rentever-

lagingen die de Europese Centrale Bank al heeft doorgevoerd en de verwachting van de markt dat deze trend in de komende kwartalen zal aanhouden. Naast deze niet-geldelijke negatieve herwaarderingen, genereren afdekkingsinstrumenten momenteel aanzienlijke contante inkomsten, die worden opgenomen als een vermindering van de rentelasten voor de Vennootschap.

Tot slot bedroeg het **nettoresultaat** 25,5 miljoen EUR op 30/09/2024, vergeleken met 33,8 miljoen EUR een jaar eerder, of respectievelijk 3,87 EUR en 5,13 EUR per aandeel. Deze aanzienlijke daling (-24,5%) hield uitsluitend verband met de bovenstaande herwaarderingsverschillen.



## Geconsolideerde balans

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>ACTIVA</b>	<b>780.658</b>	<b>786.469</b>
Immateriële vaste activa	375	236
Vastgoedbeleggingen	748.621	740.856
Andere materiële vaste activa	963	49
Andere vaste activa	16.145	30.670
Activa bestemd voor verkoop	259	0
Financiële vlottende activa	926	867
Handelsvorderingen	6.120	5.556
Kas en kasequivalenten	3.070	5.423
Andere vlottende activa	4.179	2.811
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>780.658</b>	<b>786.469</b>
Eigen vermogen	442.921	444.763
Langlopende financiële schulden	196.391	262.670
Andere langlopende verplichtingen	5.060	2.806
Uitgestelde belastingen	6.516	6.085
Kortlopende financiële schulden	115.280	57.829
Andere kortlopende verplichtingen	14.491	12.316
<b>IFRS NAV (EUR/aandeel)</b>	<b>67,15</b>	<b>67,43</b>
<b>EPRA NTA (EUR/aandeel)</b>	<b>65,80</b>	<b>63,59</b>
<b>Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)</b>	<b>42,8%</b>	<b>44,0%</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>42,1%</b>	<b>43,4%</b>

### ACTIVA

De actiefzijde van de balans van de Vennootschap bestaat voor 96% uit de portefeuille vastgoedbeleggingen, waarvan de totale reële waarde op 30/09/2024 748,6 miljoen EUR bedraagt (vs 740,9 miljoen EUR op 30/09/2023). Wij wijzen er ook op dat deze portefeuille ook, overeenkomstig IFRS 16, de gebruiksrechten omvat die de Vennootschap in

erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 4,1 miljoen EUR (hoofdzakelijk Genva-site).

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) 30/09/2024	Reële waarde (000 EUR) 30/09/2023	Δ Juste valeur (hors invest/désinvest)
België	54,4%	407.371	404.493	1,8%
Frankrijk	40,7%	304.986	305.863	-0,4%
Spanje	4,1%	30.725	30.500	0,2%
<b>TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>99,3%</b>	<b>743.082</b>	<b>740.856</b>	<b>0,8%</b>
Ontwikkelingsprojecten	0,7%	5.539	0	
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>100,0%</b>	<b>748.621</b>	<b>740.856</b>	

In België steeg de waarde van de portefeuille door de positieve herwaardering (+7,2 miljoen EUR) en investeringen binnen de portefeuille voor in totaal 2,4 miljoen EUR, gedeeltelijk tenietgedaan door de negatieve netto-impact van de toevoeging van 3 recent herontwikkelde winkelpanden in het Bel-lefleur-retailpark in Couillet (+7,3 miljoen EUR) en de verkoop van het winkelcomplex in Jemappes (-8,3 miljoen EUR). De uitgevoerde investeringen

in de portefeuille hebben voornamelijk betrekking op de renovatie van daken (Châtelineau, Brugge, Ottignies en Leuze-en-Hainaut) en installatiewerkzaamheden voor nieuwe huurders. Voorts werden het handelspand in de De Frélaan in Ukkel en verschillende units van het retailpark van Couillet overgeheveld van gebouwen beschikbaar voor verhuur naar de rubriek ontwikkelingsprojecten (+5,5 miljoen EUR), in afwachting van de



grote werken die er zullen worden uitgevoerd zodra de nodige vergunningen zijn ontvangen, waarvoor de aanvragen momenteel worden voorbereid.

In Frankrijk onderging de portefeuille een negatieve herwaardering van -1,1 miljoen EUR, terwijl er 0,3 miljoen EUR werd gespendeerd aan investeringen, voornamelijk voor de renovatie van het dak van de supermarkt in Marsannay.

In Spanje ten slotte bleef de herwaardering van de portefeuille stabiel, met een investering van 0,2 miljoen EUR om het dak van het gebouw in Madrid te renoveren.

**Immateriële vaste activa** omvatten de kosten voor de implementatie van het nieuwe administratieve en boekhoudkundige managementsysteem, die worden afgeschreven over de verwachte levensduur van het systeem.

**Andere materiële vaste activa** bestaan voornamelijk uit de kosten voor de herinrichting van de kantoren op de hoofdzetel van de Vennootschap. Deze kosten worden afgeschreven over de respectievelijke gebruiksduur van de verschillende categorieën uitgevoerde werkzaamheden.

**Andere vaste activa** bestaan voornamelijk uit afdekkingsinstrumenten die over meer dan een jaar vervallen en waarvan de waardering positief is. Op 30/09/2024 bedroeg deze rubriek 15,8 miljoen EUR (vs 30,3 miljoen EUR een jaar eerder).

**Activa bestemd voor verkoop** omvatten het gebouw in Ghlin (België) waarvoor een verkoopovereen-

komst zonder opschortende voorwaarden is ondertekend. De verkoop van dit actief, dat voorheen een supermarkt huisvestte maar nu leeg staat en herontwikkeld zal worden en een andere bestemming zal krijgen die buiten de strategie van Ascencio valt, vond plaats in het eerste kwartaal van het boekjaar 2024/2025.

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

Het saldo van de handelsvorderingen bedroeg 6,1 miljoen EUR op 30/09/2024 (vs 5,6 miljoen EUR). Het bedrijf besteedt bijzondere aandacht aan deze openstaande vorderingen, waarvan het saldo relatief stabiel is vergeleken met het vorige boekjaar. Naast de nog niet vervallen vorderingen, die het grootste deel van het uitstaande bedrag vertegenwoordigen (met betrekking tot gefactureerde huurgelden en onroerendgoedbelasting die jaarlijks vlak voor het einde van het boekjaar worden gefactureerd), omvat dit saldo ook de bedragen van onbetaalde vervallen vorderingen, waarvoor het bedrijf een strikte opvolgingsprocedure heeft gecreëerd. Hoewel het economisch klimaat moeilijk blijft voor de bedrijven, heeft Ascencio geen significante toename van de onbetaalde vorderingen vastgesteld die het aanleggen van aanzienlijke voorzieningen noodzakelijk zou maken.

De rubrieken **kas en kasequivalenten** en **andere vlottende activa** zijn vrij stabiel gebleven en geven geen aanleiding tot bijzondere opmerkingen.

## Eigen vermogen en verplichtingen

Op 30/09/2024 bedroeg het totale **eigen vermogen** 442,9 miljoen EUR, een daling van 0,4% ten opzichte van de 444,8 miljoen EUR op 30/09/2023. Deze lichte daling is te wijten aan de lagere nettowinst (+25,5 miljoen EUR) over het boekjaar dan het dividend dat in februari 2024 werd uitgekeerd (27,3 miljoen EUR). Op deze basis is de netto actief waarde per aandeel (IFRS) 67,15 EUR (vs 67,43 EUR op 30/09/2023), terwijl de EPRA NTA per aandeel 65,80 EUR bedraagt (vs 63,59 EUR).

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden (lang- en kortlopend)** 311,7 miljoen EUR, een daling in vergelijking met 320,5 miljoen EUR op 30/09/2023. Naast de effectief gebruikte financieringslijnen ten belope van 307,2 miljoen EUR, waaronder uitstaande bankkredieten en de emissie van institutionele schulden (Commercial Papes, Medium Term Notes en Bonds), omvatten de financiële schulden leasing-financieringsschulden ten belope van 4,4 miljoen EUR die conform IFRS 16 zijn opgenomen.

Het saldo van de rubriek **andere langlopende verplichtingen** steeg van 2,8 miljoen naar 5,1 miljoen EUR. Deze rubriek omvat voornamelijk negatief gewaardeerde afdekkingsinstrumenten, die zijn toegenomen ten opzichte van het vorige boekjaar, en ontvangen huurgaranties van huurders.

De **uitgestelde belastingen** zijn gestegen als gevolg van de uitgestelde belastingverplichting met betrekking tot het recent overgenomen bedrijf Holdtub (+0,1 miljoen EUR) en een lichte herwaardering van de uitgestelde belastingverplichtingen met betrekking tot de Franse portefeuille (+0,2 miljoen EUR).

De geconsolideerde **EPRA LTV** bedraagt 42,1% op 30/09/2024, minder dan de 43,4% op 30/09/2023. Als gevolg hiervan profiteert de Vennootschap 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

	30/09/2024	30/09/2023
<b>AANTAL AANDELEN</b>		
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>		
EPRA Earnings	5,49	5,46
Nettoresultaat	3,87	5,13
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)</b>		
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	67,15	67,43
Aanpassingen (000 EUR):		
Uitgestelde belastingen	6.516	6.085
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.053	-31.149
Immateriële vaste activa	-375	-236
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>434.008</b>	<b>419.463</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NTA per aandeel (EUR)</b>	<b>65,80</b>	<b>63,59</b>





## Voorgestelde resultaatverwerking

Gelet op het resultaat van het boekjaar 2023/2024 stelt de raad van bestuur van Ascencio Management NV, de enige statutaire bestuurder van Ascencio NV, de gewone algemene vergadering van 31/01/2025 voor de statutaire jaarrekening op 30/09/2024 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk "Verkorte statutaire rekeningen" in dit jaarverslag) goed te keuren en een brutodividend van 4,30 EUR per aandeel uit te keren (3,01 EUR netto per aandeel), oftewel een stijging van 3,6% ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit dividend vertegenwoordigt een pay-out ratio van 79,1% van het nettoresultaat over het boekjaar, waarbij het resterende saldo wordt toegewezen aan de reserves van de Vennootschap om de balans gezond te houden.

Na goedkeuring zal het dividend worden uitbetaald volgens de financiële kalender op pagina 161 van dit jaarverslag.

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

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
<b>A</b>	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>B</b>	<b>TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-2.845</b>	<b>6.432</b>
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	5.963	-745
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 (+)	-16.395	-1.543
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	7.586	8.720
<b>C</b>	<b>MINIMALE KAPITAALSVERGOEDING*</b>	<b>23.081</b>	<b>24.055</b>
<b>D</b>	<b>KAPITAALSVERGOEDING - BOVEN C</b>	<b>5.282</b>	<b>3.319</b>
<b>C+D</b>	<b>TOTAAL UITGEKEERD BRUTO DIVIDEND</b>	<b>28.363</b>	<b>27.373</b>
	<b>BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>4,30</b>	<b>4,15</b>

\* Overeenkomstig artikel 13 §1, alinea 1 van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende de GVV, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23/04/2018.

Op die manier wil de Vennootschap een dividendbeleid toepassen dat consistent blijft met haar EPRA Earnings.

	30/09/2024	30/09/2023
Geconsolideerde EPRA Earnings per aandeel (EUR)	5,49	5,46
Brutodividend <sup>1</sup> per aandeel (EUR)	4,30	4,15

1. Voor 2023/2024, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2025.



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

UITKERINGSVERPLICHTING (KB VAN 13/07/2014, GEWIJZIGD DOOT HET KB VAN 23/04/2018, BETREFFENDE GVV)	30/09/2024 (000 EUR)	30/09/2023 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
(+) Afschrijvingen	118	23
(+) Waardeverminderingen	-162	-169
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)	-1.278	-1.732
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)	16.395	1.543
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingschulden)	238	-383
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	-1	0
(+/-) Resultaat verkoop financiële activa en passiva	-299	-765
(+/-) Variatie in de reële waarde van vastgoed	-4.685	2.775
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>	<b>35.843</b>	<b>35.098</b>
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed	1	0
<b>= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ( (A + B) x 80%)</b>	<b>28.675</b>	<b>28.078</b>
(-) <b>DALING VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>-5.594</b>	<b>-4.023</b>
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>	<b>23.081</b>	<b>24.055</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>	<b>28.363</b>	<b>27.373</b>
<b>PAY-OUT RATIO (**)</b>	<b>79,1%</b>	<b>78,0%</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 uitkeerbare is overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen:

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
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 (+)	61.149	55.186
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 (+/-)	5.285	21.680
<b>Niet uitkeerbare eigen vermogen overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen</b>	<b>358.447</b>	<b>368.878</b>
<b>Statutair eigen vermogen na uitkering</b>	<b>414.558</b>	<b>417.390</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>56.112</b>	<b>48.512</b>

## Financiering & renteafdekking

Ascencio bleef haar schuldenlast proactief beheren door kredietlijnen te herfinancieren die binnen 12 maanden aflopen. Het succes van deze strategie maakt dat het bedrijf permanent over een sterke liquiditeitspositie kan beschikken, met gewaarborgde toegang tot haar kredietlijnen, waardoor het bedrijf haar dagelijkse activiteiten kan financieren en onmiddellijk extra investeringscapaciteit heeft. Aangezien de toegang tot de obligatiemarkten voor vastgoedspelers nog altijd beperkt is, heeft Ascencio haar inspanningen geconcentreerd op herfinanciering in de vorm van bankkredietlijnen, met bestaande partners maar ook door het ontwikkelen van een nieuwe relatie met een toonaangevende bankinstelling.

Concreet heeft Ascencio 3 nieuwe doorlopende "revolving" kredietlijnen afgesloten met verschillende kredietinstellingen, met vaste looptijden tussen 4 en 7 jaar, voor een totaal nominaal bedrag van 50 miljoen EUR, tegen competitieve financiële voorwaarden. Om de looptijd van een Medium Term Notes van 20 miljoen EUR te herfinancieren, heeft de Vennootschap ook een nieuwe uitgifte van hetzelfde product gedaan voor een gelijkwaardig bedrag in twee tranches met een gemiddelde looptijd van 3 jaar. Deze laatste emissie toont aan dat Ascencio in staat is om ook kapitaal van institutionele beleggers aan te trekken, waardoor een goede diversificatie van haar financieringsbronnen behouden blijft.

Deze herfinancieringen samen zullen de Vennootschap in staat stellen om de gemiddelde resterende looptijd van haar schulden op 3,0 jaar te handhaven (vs 3,4 jaar op 30/09/2023) en te beschikken over ongebruikte kredietlijnen voor in totaal 158 miljoen EUR op 30/09/2024, waarvan 90 miljoen EUR overblijft na aftrek van de back-up van 100% van het uitgegeven Commercial Papers en de aanstaande financiering van het dividend van dit jaar.



Aan het einde van de laatste twee boekjaren was de financiële schuld van het bedrijf als volgt op te splitsen:

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023	
	langlopende	kortlopende	langlopende	kortlopende
Bankkredieten	145.589	64.204	221.249	2.500
Commercial Papers	0	39.500	0	34.750
Medium Term Notes	30.454	656	10.500	20.000
Bonds	14.937	10.361	25.000	0
Investeringskredieten	986	559	1.542	579
<b>Financiële schulden (zonder IFRS 16)</b>	<b>191.967</b>	<b>115.280</b>	<b>258.291</b>	<b>57.829</b>
Leasingschulden IFRS 16	4.424	0	4.379	0
<b>Financiële schulden</b>	<b>196.391</b>	<b>115.280</b>	<b>262.670</b>	<b>57.829</b>
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>311.671</b>		<b>320.499</b>	



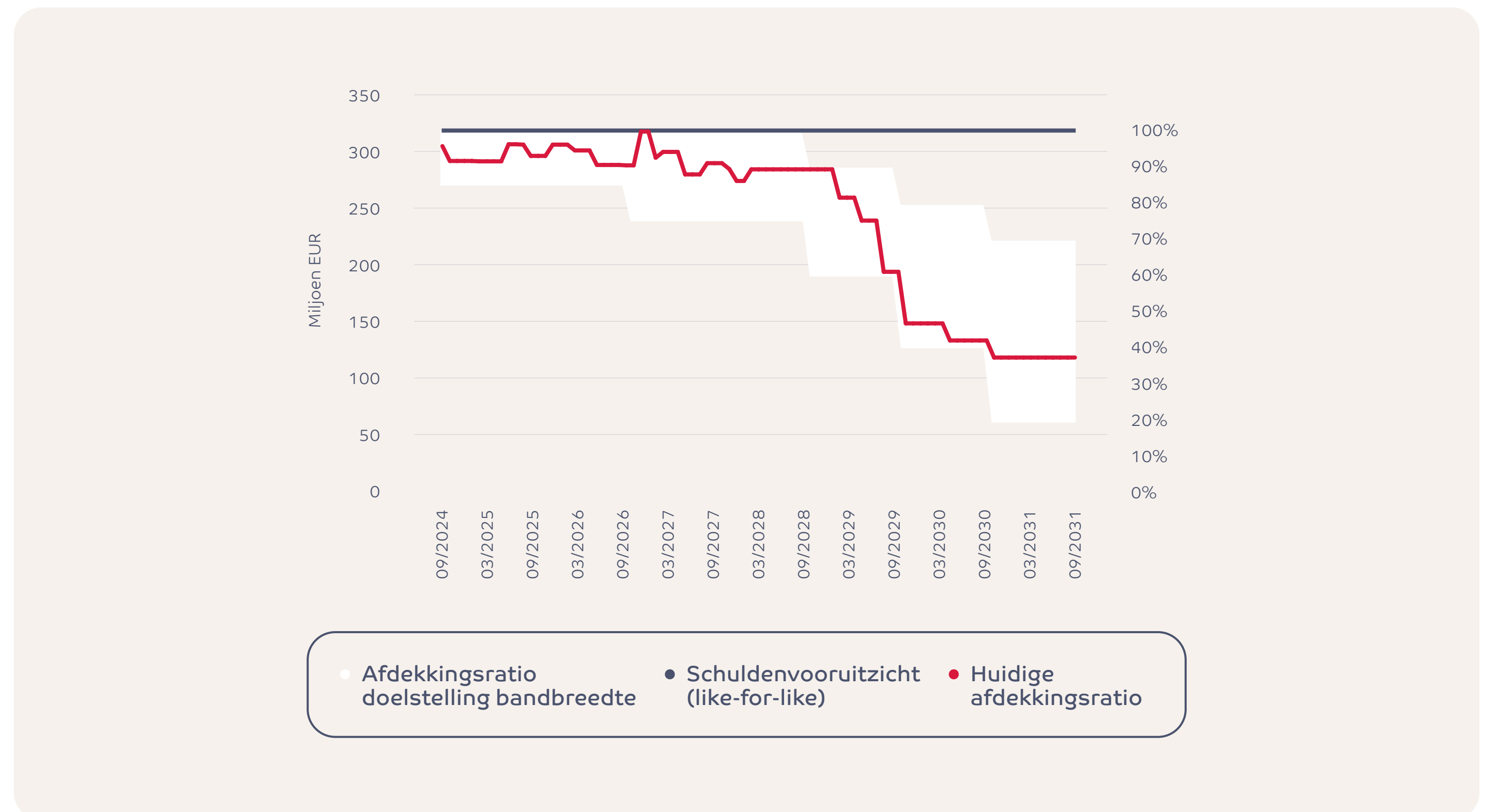
Om de volatiliteit van haar financiële lasten te beperken, beschikt Ascencio over een portefeuille met afdekkingsinstrumenten in de vorm van renteswaps ("IRS"), die zij beheert in overeenstemming met haar afdekkingsbeleid. In deze nieuwe context van hogere rentevoeten die twee jaar geleden is ontstaan, heeft Ascencio dit beleid herbekeken en de relevantie ervan bevestigd. Zij heeft echter de tijdshorizon ervan verlengd en het dekkingpercentage in verhouding tot de verwachte schuld aangepast. Vanaf nu bedraagt de dekkingshorizon 7 jaar en worden de procentuele dekkingdoelstellingen gedefinieerd op basis van degressieve bandbreedtes doorheen de tijd. Deze aanpassing van een beleid dat zijn doeltreffendheid al heeft aangetoond, waardoor de gemiddelde financieringskosten onder controle blijven, maakt een soepeler beheer in de tijd van de te bereiken dekkingsvolumes mogelijk, terwijl een grote flexibiliteit bij de uitvoering ervan wordt gegarandeerd.

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

- de verwerving van 6 vastrentende IRS-betalers, voor een totaal nominaal bedrag van 140 miljoen EUR, voornamelijk over de afdekkingsperiode 2027 tot 2031;
- de verwerving van 2 vastrentende IRS-ontvangers, voor een totaal van 20 miljoen EUR, om de rentevoeten die zijn vastgelegd bij de nieuwe uitgifte van Medium Term Notes variabel te maken, in lijn met het 'macro'-beheer van de afdekkingen;

- de liquidatie van 2 IRS uit de bestaande portefeuille, voor een totaal nominaal bedrag van 20 miljoen EUR en actief tussen 2024 en 2029. Het ontvangen saldo werd volledig geherinvesteerd in de aankoop van 2 nieuwe IRS over de periode 2024 tot 2031, met variabele nominale bedragen (totaal initieel bedrag van 20 miljoen EUR) en een optionele component in 2025 en 2026. Dankzij deze transacties behaalde de Vennootschap op 30/09/2024 een 'spot' afdekkingsratio van 95,5% en een derivatenstructuur voor de jaren 2024 tot 2031 die in overeenstemming is met haar doelstellingen, zoals geïllustreerd in de onderstaande grafiek:

Rekening houdend met deze transacties ter herfinanciering en versterking van de portefeuille met afdekkingsinstrumenten, bedroeg de gemiddelde kost van de schuldenlast van de Vennootschap 2,22% op 30/09/2024 (vs 2,02% op 30/09/2023), voor een gemiddelde schuldenlast van 316,3 miljoen EUR (vs 326,3 miljoen EUR). Deze marginale stijging van de gemiddelde kost van de schuldenlast, ook al bleven de rentevoeten aan de hoge kant, illustreert de doeltreffendheid van het herfinanciering- en renteafdekkingsbeleid dat Ascencio toepast.





## c. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Deugdelijk bestuur	34
Beheerstructuur van de Vennootschap	35
Aandeelhoudersstructuur	37
De enige statutaire bestuurder en zijn bestuursorgaan: de raad van bestuur	38
De comités	45
Diversiteitsbeleid	49
Remuneratieverslag	50
Belangenconflictenregeling	61
Interne controle	63





## Deugdelijk bestuur

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

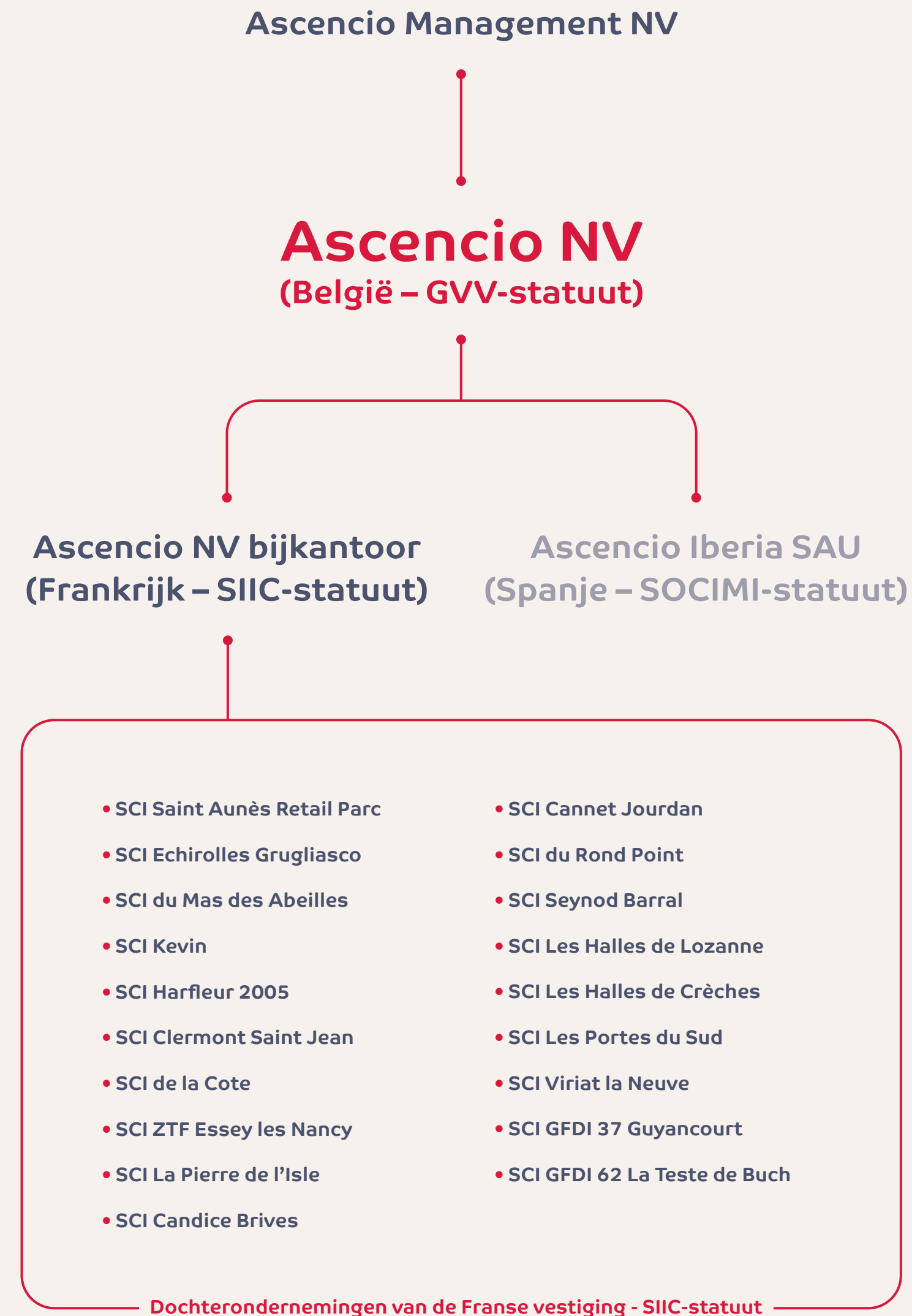
De Code 2020 volgt het beginsel comply or explain (toepassen of verklaren), wat betekent dat elke afwijking van de aanbevelingen moet worden toegelicht. Op de datum van dit financiële verslag leeft Ascencio de bepalingen van de Code 2020 na, met uitzondering van bepaalde principes die zijn uiteengezet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





## 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.

### RAAD VAN BESTUUR

- Zet de strategische krijtlijnen van de Vennootschap uit
- Houdt actief toezicht op de kwaliteit van het beheer en de overeenstemming met de strategie
- Onderzoekt de kwaliteit van de verstrekte informatie aan beleggers en het publiek
- Bepaalt het bestuur van de onderneming
- Zet de ESG-krijtlijnen uit en ziet toe op de uitvoering ervan

### EFFECTIEVE LEIDINGGEVENDEN

- Zorgen onder toezicht van de raad van bestuur voor de inachtneming van de managementstructuur, de interne controle, interne audit, compliance en risicobeheer

### COMPLIANCE OFFICER

- Ziet toe op de naleving van de gedragscode: belangenconflicten, respect voor de waarden van het bedrijf, misbruiken en marktmanipulatie
- Ziet toe op de naleving van alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen

### AUDITCOMITÉ

- Helpt de raad van bestuur bij:
  - het opstellen van de financiële, niet-financiële en duurzaamheidsgegevens
  - de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer
  - de interne audit en de doeltreffendheid daarvan
  - de wettelijke controle van de jaarrekening en geconsolideerde jaarrekening
  - ecologische, sociale en governance-aspecten (ESG)

### BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

- Helpt de raad van bestuur:
  - bij alle kwesties in verband met de samenstelling van de raad van bestuur en de comités
  - in de selectie, beoordeling en aanduiding van de leden van de raad van bestuur
  - bij het beloningsbeleid voor de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité

### UITVOEREND COMITÉ

- Staat in voor het dagelijks beheer van de onderneming, onder leiding van de CEO
- Stelt de strategie van de Vennootschap voor aan de raad van bestuur, inclusief wat ESG betreft. Een van de leden van het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor ESG en helpt het uitvoerend comité in dat opzicht aanbevelingen te doen aan de raad van bestuur
- Voert de gekozen strategie door de raad van bestuur uit

### INTERNE AUDITOR

- Voert alle controlewerkzaamheden uit volgens de instructies van het auditcomité
- Evalueert de betrouwbaarheid, consistentie en integriteit van gegevens en operationele procedures
- 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

### INVESTERINGSCOMITÉ

- Geeft na analyse en beraadslaging een advies aan de raad van bestuur over investerings- en desinvesteringprojecten





Caen - France



## 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.

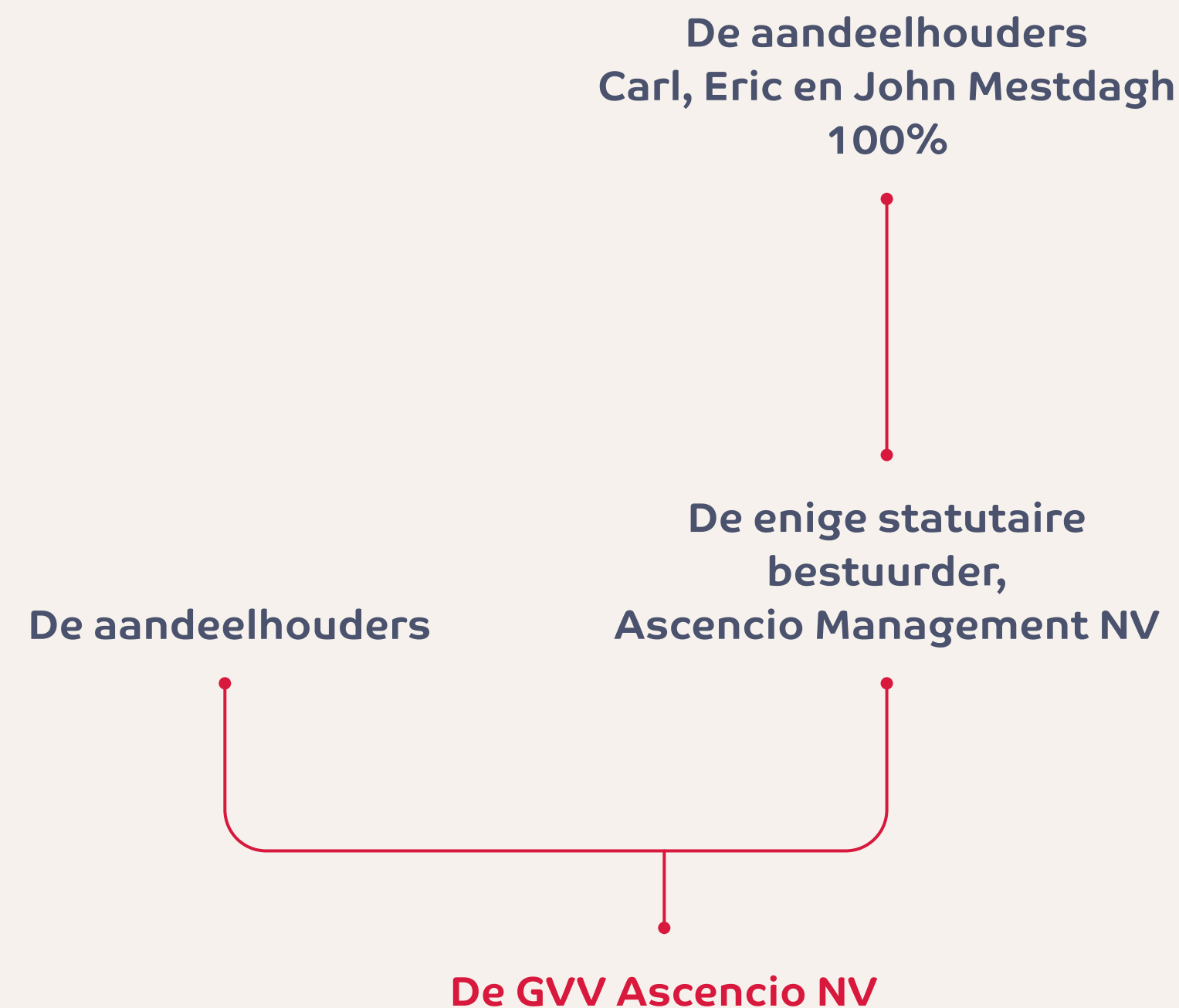
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 30/09/2024 39.575.910 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 volgestorte gewone aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem tijdens de algemene vergadering. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen.

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en bepalingen van de wet van 02/05/2007 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 onderschrijden. 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:

Carl, Eric en John Mestdagh en door hen gecontroleerde ondernemingen	10%	684.578
Patronale Life NV	5%	330.000
Free float	85%	5.581.407
<b>TOTAL</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; belangenconflicten behandelen;
- 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 deugdelijk bestuur naleven.

## ESG-OPDRACHT

De ESG-opdracht van de raad van bestuur bestaat in het uitstippelen, toezicht houden op en valideren van de strategie van de Vennootschap op het gebied van duurzaamheid. 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 ESG-uitdagingen evalueert en actief beheert, en daarbij garant te staan voor de transparantie en doeltreffende communicatie naar de betrokken partijen en derden toe.

Het is tevens zijn verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat ESG-uitdagingen in aanmerking worden genomen in de operationele en strategische beslissingen. Dit houdt een nauwe samenwerking in met het uitvoerend comité en het ESG-comité om duidelijke doelstellingen vast te leggen, de vooruitgang ervan te meten en te maken dat de Vennootschap alle regels waaraan zij is onderworpen 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.

Meer specifiek is de Vennootschap, in de context van veranderende wettelijke vereisten, actief bezig met de voorbereidingen voor de integratie van de Corporate Sustainability Reporting Directive ("CSRD"). Hoewel deze richtlijn nog niet volledig is geïmplementeerd, worden er aanzienlijke inspanningen geleverd om processen en structuren af te stemmen op de toekomstige vereisten. De raad van bestuur speelt een cruciale rol in dit proces en zorgt ervoor dat de Vennootschap de nodige mechanismen creëert om aan de nieuwe normen te voldoen. De raad van bestuur bespreekt regelmatig de voortgang, evalueert problemen en stuurt toekomstige acties om ervoor te zorgen dat het bedrijf klaar is om te voldoen aan de verwachtingen inzake transparantie en verantwoording op het gebied van duurzaamheid.

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 renteafdekkingsbeleid van de Vennootschap;
- het verslag van de effectief leidinggevenden over de interne controle;
- de algemene rating van de portefeuille;
- de investerings- en desinvesteringsdossiers;
- de verlenging van het mandaat van bestuurders;
- de ESG-strategie.





## 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. De raad van bestuur heeft deze zelfevaluatie in de loop van het jaar uitgevoerd, waarvan de resultaten werden beoordeeld door het benoemings- en remuneratiecomité voordat ze werden voorgelegd aan de raad van bestuur.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft unaniem geconcludeerd dat de huidige samenwerking tussen de bestuurders zowel bevredigend als proactief is. Het comité is ook van mening dat de interactie tussen de raad van bestuur, vertegenwoordigd door de Voorzitter, en het uitvoerend comité optimaal werkt, met een constante informatiestroom. De bestuursstructuur lijkt dus een solide basis te hebben.

Net als in voorgaande jaren kwam de raad van bestuur regelmatig bijeen, zowel op afstand als face-to-face, en indien nodig op ad-hocbasis om te reageren op marktontwikkelingen en kansen. Deze dynamiek is mogelijk gemaakt door Ascencio's coherente en wendbare managementstructuur, evenals de betrokkenheid en flexibiliteit van elke bestuurder. De raad van bestuur heeft, op

aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité, geconcludeerd dat elke bestuurder zijn rol op gepaste en constructieve wijze heeft vervuld.

## 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 Vennootschappen en Verenigingen en van artikel 3.5 van de Code 2020;
- de Raad bestaat overwegend uit bestuurders die geen band hebben met de aandeelhouders.

Het is het benoemings- en remuneratiecomité, dat bestaat uit twee onafhankelijke bestuurders en de voorzitter van de Raad, dat zorgt voor een permanent evenwicht tussen de uitvoerende bestuurder, de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders en de overige niet-uitvoerende bestuurders van de raad van bestuur, 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	Voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire niet-uitvoerende bestuurder		Mei 2008 <sup>1</sup>	Juni 2025
Serge Fautré	Vicevoorzitter		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 2025
Alexandra Leunen	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Maart 2018	Juni 2025
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 2025

1. Als natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.

## EVOLUTIE VAN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN HET BOEKJAAR 2023/2024

Het mandaat van Alexandra Leunen, Stéphanie Boniface en Gérard Lavinay is afgelopen op de gewone algemene vergadering van 14 juni 2024.

De algemene vergadering heeft na beraadslaging vastgesteld dat ze elkeen aan alle onafhankelijkheidscriteria voldoen, zoals bepaald in artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en in artikel 3.5 van de Code 2020 en heeft daarom met eenparigheid van stemmen beslist om deze mandaten als onafhankelijk bestuurder te verlengen voor een termijn van een jaar, tot de gewone algemene vergadering die wordt bijeengeroepen om de per 31/12/2024 afgesloten jaarrekening goed te keuren.

## DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter uit de bestuurders voorgedragen door de aandeelhouders van Ascencio Management NV, 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 effectief leidinggevendenden te allen tijde kan vragen verslag uit te brengen over het geheel of een deel van de activiteiten van de Vennootschap;
- dat hij de vergaderingen van de raad van bestuur organiseert; en zo nodig in onderling overleg met de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevendenden het tijdschema en de agenda vastlegt voor de bijeenkomsten van de raad van bestuur;
- heeft als taak de vergaderingen van de raad van bestuur voor te bereiden, voor te zitten en te leiden en ziet erop toe dat de documenten voldoende op voorhand verspreid worden zodat de ontvangers genoeg tijd hebben om ze door te nemen;
- houdt toezicht op en bewaakt de kwaliteit 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.
- Op regelmatige tijdstippen voert de Raad van Bestuur een zelfevaluatie uit van zichzelf en zijn comités. Tijdens het verslagjaar voerde de Raad van Bestuur deze zelfevaluatie uit, waarvan de resultaten werden beoordeeld door het Benoemings- en Remuneratiecomité voordat ze werden voorgelegd aan de Raad van Bestuur.
- Het Benoemings- en Remuneratiecomité kwam unaniem tot de conclusie dat de huidige samenwerking tussen de Bestuurders zowel bevredigend als proactief is. Het Comité is ook van mening dat de interactie tussen de Raad van Bestuur, vertegenwoordigd door zijn Voorzitter, en het Directiecomité goed werkt, met een constante informatiestroom. De bestuursstructuur lijkt een solide basis te hebben.
- Evenals in voorgaande jaren heeft de Raad van Bestuur regelmatig kunnen vergaderen, zowel op afstand als face-to-face en op ad hoc basis om in te spelen op marktontwikkelingen en kansen. Deze dynamiek is mogelijk gemaakt door Ascencio's coherente en wendbare governance structuur, alsmede de betrokkenheid en flexibiliteit van elke bestuurder. De Raad van Bestuur heeft, op aanbeveling van het Nomination and Remuneration Committee, geconcludeerd dat elke bestuurder zijn of haar rol op een passende en constructieve wijze heeft vervuld.
- Om de communicatie verder te versterken en de informatiestroom te verbeteren, heeft Ascencio besloten dat elke Board Committee voortaan haar rapportage aan de Board zal ondersteunen met inhoudelijke onderwerpen die op lange termijn een toegevoegde waarde hebben voor de onderneming. Deze onderwerpen omvatten onder andere de ontwikkeling van voortdurende trainingsprogramma's om de vaardigheden van de teams te vergroten, de regelmatige evaluatie van de interne regels en voorschriften (ROI) en het functioneren van de governance organen, evenals de interne controle. Deze laatste is gericht op de identificatie en het proactieve beheer van risico's en moet zorgen voor meer transparantie en efficiëntie in alle activiteiten.
- Daarnaast zal er bijzondere aandacht worden besteed aan ESG-kwesties, om ervoor te zorgen dat initiatieven op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur voortdurend worden afgestemd op de beste praktijken en wettelijke vereisten. Het doel is om te zorgen voor voortdurende verbetering op deze strategische gebieden en tegelijkertijd de creatie van duurzame waarde voor alle belanghebbenden te bevorderen.



## DE BESTUURDERS

**CARL MESTDAGH**

Niet-uitvoerend Voorzitter van de raad van bestuur

Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité

— Equilis Europe NV  
Avenue Jean-Mermoz 1/4  
6041 Gosselies

Carl Mestdagh<sup>1</sup> is Executive Chairman van Equilis Europe SA.

- Aanvang van het mandaat: mei 2008
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 282.479

1. Via de SPRL CAI.

**SERGE FAUTRÉ**

Vicevoorzitter, niet-uitvoerend

— AG Real Estate NV  
Avenue des Arts 58  
1000 Brussel

Serge Fautré maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO. Voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002 - april 2012). 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). Hij is erevoorzitter van de European Public Real Estate Association (EPRA) en van de Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) en bestuurder van de Société de la Tour Eiffel. Hij is tevens voorzitter van de Advisory Board van de EMI (Executive Master en Immobilier) aan de UCL 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 vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was met name Senior Vice President van Fortis Real Estate van 1996 tot 2002 en was daarna actief binnen de vennootschap Jones Lang LaSalle van 2003 tot 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: 1.905







### LAURENCE DEKLERCK

#### Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder

— Avenue des Chênes 19/A  
1180 Ukkel

Laurence Deklerck behaalde in 1980 haar licenti-aatsdiploma Rechten (ULB) en werkt sinds 1981 als advocate gespecialiseerd in fiscale zaken aan de Balie van Brussel. Laurence Deklerck is bovendien professor BUBA bij 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

#### Onafhankelijke 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  
59650 Villeneuve D'Ascq  
Frankrijk

Stéphanie Boniface is deskundig op het gebied van de Franse retailvastgoedmarkt. Na het behalen van een mastertitel in het beheer en bestuur van ondernemingen aan de rechtenfaculteit van Lille heeft Stéphanie Boniface de functie van bedrijfsvastgoedadviseur binnen de groep Sedaf bekleed. In 2007 is ze vervolgens als commercieel verantwoordelijke voor Frankrijk in verschillende functies (Pôle Projets, Renouvellements et Commercialisation de site) in dienst getreden van de vastgoedvennootschap Immochan, inmiddels Nhood, en dit tot 2023. Daarna ging Stéphanie Boniface aan de slag bij het team tertiair vastgoedmanagement van Vacherand Immobilier, een onafhankelijke vastgoedbeheerder.

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0



### ALEXANDRA LEUNEN

#### Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

— Kasteelstraat 1  
1560 Hoeilaart

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

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0





### OLIVIER BEGUIN

#### Niet-uitvoerend bestuurder

Equilis Europe NV

— Avenue Jean-Mermoz 4/1  
6041 Gosselies

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

- Aanvang van het mandaat: maart 2018
- Einde van het mandaat: juni 2026
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 825



### JEAN-LOUIS WATRICE

#### Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

— Avenue Fond du Diable 26  
1310 La Hulpe

Jean-Louis Watrice behaalde een diploma in Administratieve Wetenschappen en een diploma in Buitenlandse handel aan de Ecole Supérieure de la Ville de Bruxelles Lucien Cooremans (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. Hij bekleedde verschillende bestuursfuncties in vastgoedbedrijven gespecialiseerd in vastgoedontwikkeling en is tevens financieel adviseur bij een groot auditkantoor.

- 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

— Chemin de Saint Zacharie 236  
13790 Peynier  
France

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 manager van Page Patrimoine.

- Aanvang van het mandaat: juni 2023
- Einde van het mandaat: juni 2025
- Aantal aandelen Ascencio in bezit: 0

## De comités

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

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

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

### HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité is samengesteld uit drie niet-uitvoerende bestuurders: Laurence Deklerck, 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.

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:

- driemaandelijkse, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstrekking;
- financierings- en renteafdeckingsbeleid;
- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren;
- budget en vooruitzichten;
- verslag van de onafhankelijke interne auditor;
- beleid van interne controle en het verslag van de effectief leidinggevendenden over de interne controle;
- samenvatting van de geschillen en bijhorende voorzieningen;
- verslaggeving over de risico's;
- compliance-programma;

### 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 houdt ook toezicht op het tijdschema en de acties die worden ondernomen voor de implementatie van de CSRD.

- follow-up van het actieplan voor de implementatie van de CSRD;
- follow-up van digitaliseringsprojecten.

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 tezelfdertijd 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 vier 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

Het remuneratiecomité is meer in het bijzonder 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.
- Voeg drie tabbladen achter elkaar toe:
  - Evalueer de doeltreffendheid van de raad van bestuur, de comités en het uitvoerend comité.
  - Ervoor zorgen dat er voldoende en regelmatige aandacht wordt besteed aan de vernieuwing van het uitvoerend management.
  - Ervoor zorgen dat er geschikte programma's voor talentontwikkeling en diversiteit zijn.

### 2. Met betrekking tot de bezoldiging:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid voor de bestuurders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders 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;
- het remuneratieverslag opstellen overeenkomstig artikel 3:6, § 3, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen om dit bij te voegen in de verklaring inzake deugdelijk bestuur 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.

### 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;
- een zelfevaluatieproces opgezet voor de raad van bestuur en zijn comités.

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 kwam afgelopen boekjaar zeven keer samen.

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

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

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

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

Het investeringscomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- de ranking van de portefeuille geanalyseerd;
- de 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:

- **CÉDRIC BIQUET**  
Chief Financial Officer, IT & Digitalisation

Cédric Biquet is in juli 2021 bij Ascencio in dienst getreden.

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

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



- **PHILIPPE SCHEIRLINCKX<sup>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-, waar hij met name betrokken was bij de projecten voor de winkelcentra L'esplanade en 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-Program in vastgoed aan de Solvay Business School).

- **BERNARD SERGEANT<sup>4</sup>**  
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 Bernard meer dan 26 jaar bij Jones Lang LaSalle waar hij verantwoordelijk was voor verschillende afdelingen: Management, Project Management en Business Development. Zijn professionele carrière heeft hem een brede ervaring opgeleverd in alle facetten van de commerciële vastgoedwereld.

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

- **STÉPHANIE VANDEN BROECKE**  
Secretary General & General Counsel

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

Na meerdere jaar aan de Balie van Brussel bij advocatenkantoren die o.m. gespecialiseerd waren in vastgoedrecht, 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 deugdelijk bestuur.

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

## 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.



3. Voor de SPRL Philippe Scheirlinckx.

4. Voor de BV Beryllium.

## Diversiteitsbeleid

Het doel van dit beleid is het waarborgen van de diversiteit in al haar aspecten, 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, beroepservaring, nationaliteit, taal, cultuur, enz. Deze criteria worden nagestreefd bij het samenstellen van de raad van bestuur, het uitvoerend comité en de medewerkers.

Bij de bedrijfsvoering wordt met name kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid nagestreefd.

### DIVERSITEIT IN DE RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

Diversiteit in de raad van bestuur vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling qua vaardigheden, nationaliteiten, 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 samenstelling van de raad van bestuur en comités wordt bepaald op basis van een beleid van diversiteit in het algemeen en complementariteit op vlak van vaardigheden, kennis en ervaring.

### DIVERSITEIT IN HET UITVOEREND COMITÉ

De leden van het directiecomité vormen ook een evenwichtig team, elkeen met zijn specifiek vereiste ervaring. Dat komt duidelijk naar voren uit het curriculum vitae van elk van de leden; die worden in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur voorgesteld.

### DIVERSITEIT IN HET UITVOEREND COMITÉ EN VAN MEDEWERKERS

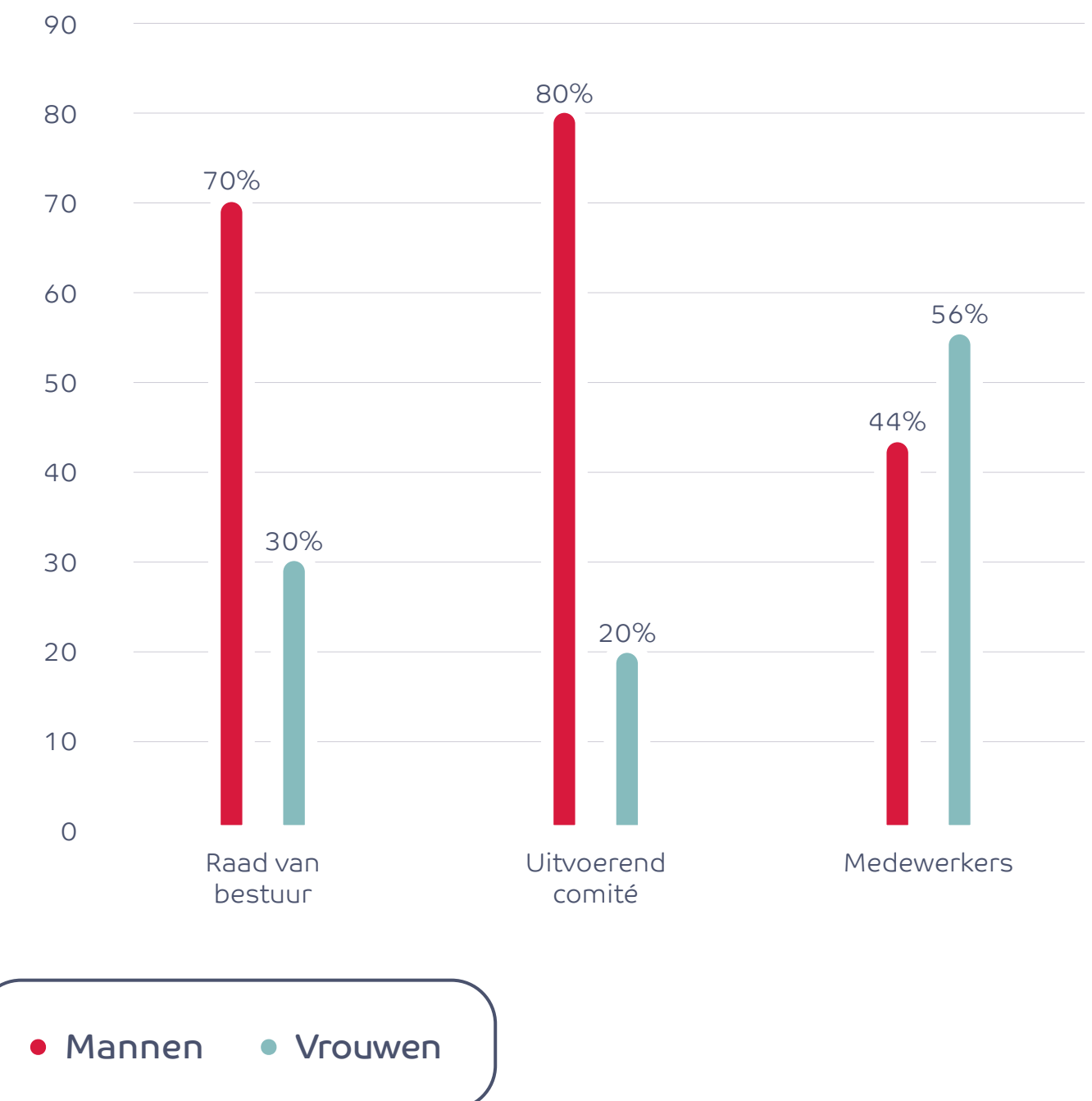
De aanwerving in het uitvoerend comité en het team staat open voor diversiteit en is vrij van alle criteria in verband met geslacht, nationaliteit, leeftijd, afkomst, godsdienstige overtuiging of seksuele geaardheid. Elke werknemer wordt geselecteerd op basis van zijn of haar vaardigheden en capaciteiten. Diversiteit binnen het team maakt deel uit van onze bedrijfscultuur. Het loonbeleid staat garant voor gelijkheid van mannen en vrouwen. Het is uitsluitend gebaseerd op interne consistentie en externe benchmarks.

Alle werknemers krijgen de kans om hun werk te organiseren, met name door te telewerken, waardoor iedereen het evenwicht tussen werk en privéleven kan bewaren.

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

- respect voor het genderevenwicht in het team
- 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 bezoldiging van de enige statutaire bestuurder, de niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur en de leden van het uitvoerend comité.

Dit remuneratieverslag zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van 31/01/2025, die zich over dit remuneratieverslag zal uitspreken bij afzonderlijke en adviserende stemming overeenkomstig artikel 7:149 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## 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 georganiseerd. 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 werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 17/02/2023. 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 langetermijnincentives, noch voordelen in natura of pensioenvoorzieningen.

### BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE CONTRACTEN

De Vennootschap heeft geen contracten gesloten met de leden van de raad van bestuur. Niet-uitvoerende bestuurders zijn onafhankelijk en worden door de algemene vergadering van Ascencio 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 voor de 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 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>e</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>Vastgoedcriterium</b> Vastgoedprestaties van de portefeuille	Dit criterium omvat de volgende financiële en kwantitatieve criteria: bezettingsgraad, waarde van de portefeuille op vergelijkbare basis, huurinkomsten op vergelijkbare basis en groei van de portefeuille
<b>Financieel criterium</b> Financieringskosten, diversificatie van financieringsbronnen en afdekkingsinstrumenten	Financiële en kwantitatieve criteria die moeten worden vergeleken met de markt
<b>Criterium in verband met het 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<sup>e</sup> luik**, goed voor 20% van de doelstelling van de variabele bezoldiging op korte termijn: deze **aanvullende individuele doelstellingen** in verband met de bovengenoemde doelstellingen in overeenstemming met de specifieke verantwoordelijkheden van de CEO worden jaarlijks vastgesteld op voorstel van 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 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 middellangetermijnbezoldiging 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) beloont 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 voor de overige leden van het uitvoerend comité

#### *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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 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.

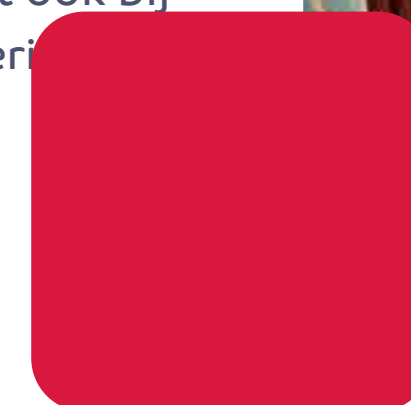
### BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE CONTRACTEN MET DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

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 opzegbepalingen. De wettelijke opzegtermijnen zijn van toepassing.

De managementovereenkomsten voorzien in de volgende opzegmogelijkheden:

- 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 bezoldigingen. Tenzij in de statuten anders is bepaald of door de algemene vergadering uitdrukkelijk is goedgekeurd, moet ten minste een kwart van de variabele bezoldiging gebaseerd zijn op vooraf vastgestelde en objectief meetbare prestatiecriteria over een periode van ten minste twee jaar, en ten minste een kwart op vooraf vastgestelde en objectief meetbare criteria over een periode van ten minste drie jaar.

Ascencio wijkt af van deze regel voor alle leden van het 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 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 onafhan-

kelijke 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 alternatief voor een rechtstreekse belegging in vastgoed op basis van een huurrendement. Dit betreft de basisstrategie zoals vastgelegd door de raad van bestuur, die duidelijk naar voren komt in het strategisch groeiplan. Dit is de strategie die door de leden van het 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 2023-2024

Het remuneratieverslag geeft een overzicht van de bezoldigingen, met inbegrip van alle toegekende of verschuldigde voordelen in het boekjaar 2023-2024 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 1.135 €.

### VERGOEDING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De bezoldiging van de bestuurders wordt betaald in de loop van juni 2025 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		Audit- comité		Investerings- comité		Benoemings- en remuneratie- comité		Comité van onafhankelijke bestuurders			Werk- groep
			Aanwezigheid (5)	Presentie- geld (in EUR)	Aanwezigheid (5)	Presentie- geld (in EUR)	Aanwezigheid (7)	Presentie- geld (in EUR)	Aanwezigheid (4)	Presentie- geld (in EUR)	Aanwezigheid (2)	Presentie- geld (in EUR)		
<b>Mestdagh Carl</b>	Voorzitter van de raad van bestuur	15.000	5	7.500	-	-	-	-	3	4.500	-	-	-	<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-uitvoerend bestuurder	6.000	5	7.500	5	7.500	-	-	4	6.000	-	-	-	<b>27.000</b>
<b>Tacq Patrick</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	5	7.500	-	-	7	10.500	3	4.500	2	3.000	-	<b>31.500</b>
<b>Beguin Olivier</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	4	6.000	5	7.500	7	10.500	-	-	-	-	-	<b>30.000</b>
<b>Boniface Stéphanie</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	5	7.500	-	-	7	10.500	-	-	2	3.000	-	<b>27.000</b>
<b>Leunen Alexandra</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	4	6.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>12.000</b>
<b>Watrice Jean-Louis</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	5	7.500	5	7.500	-	-	-	-	2	3.000	-	<b>24.000</b>
<b>Lavinay Gérard</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	6.000	4	6.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>12.000</b>
<b>Totaal bestuurders (in EUR)</b>		<b>63.000</b>	<b>63.000</b>		<b>22.500</b>		<b>31.500</b>		<b>15.000</b>		<b>9.000</b>		<b>-</b>	<b>204.000</b>





## VERGOEDING VAN HET UITVOEREND COMITÉ - PRESTATIES 2023/2024

### VARIABLE BEZOLDIGING OP KORTE TERMIJN

De variabele bezoldiging op korte termijn is een beloning gebaseerd op prestaties in een bepaald boekjaar en betaalbaar aan het einde van dat jaar. De hoogte van de variabele bezoldiging op korte termijn wordt bepaald op basis van het al dan niet behalen van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen op korte termijn.

Deze variabele bezoldiging op korte termijn bestaat uit twee componenten:

- het eerste deel is gekoppeld aan de prestatiecriteria van de Vennootschap (deze doelstellingen gelden voor het hele uitvoerend comité en zijn vastgelegd in het Remuneratiebeleid). Dit vertegenwoordigt 80% van de beoogde variabele bezoldiging op korte termijn van de CEO en 25% van de beoogde variabele bezoldiging op korte termijn van de andere leden van het uitvoerend comité.
- het tweede deel is gekoppeld aan bijkomende individuele criteria (specifieke doelstellingen die elk jaar worden bepaald door het benoemings- en remuneratiecomité). Dit vertegenwoordigt 20% van de beoogde variabele bezoldiging op korte termijn van de CEO en 75% van de beoogde variabele bezoldiging op korte termijn van de andere leden van het uitvoerend comité.

### Specifieke doelstellingen van de CEO

Boekjaar 2023/2024 (vertegenwoordigt 20% van de variabele beloning op korte termijn)

#### Vincent H. Querton

- Middelen aanwenden om Ascencio te laten groeien
- Voorbereidingen treffen voor de "groene" financiering
- Uitvoeren van fase II van het digitale project

#### An&Mo srl

- Zorgen voor een optimale structuur in Frankrijk
- Zorgen voor de ESG-ontwikkeling in Frankrijk
- Synergieën ontwikkelen met spelers op de Franse markt (banken, makelaars, media, enz.).

Op 25/11/2024 heeft de raad van bestuur, na een grondige analyse en met het geïnformeerde advies van het benoemings- en remuneratiecomité, een gedetailleerde evaluatie uitgevoerd van de verwezenlijking van zowel de gemeenschappelijke doelstellingen als de individuele doelstellingen voor de leden van het uitvoerend comité, rekening houdend met de gemeten prestaties en kwalitatieve en kwantitatieve criteria. De raad van bestuur was van mening dat al deze doelstellingen volledig bereikt waren, hetgeen blijk geeft van het engagement van de leden van het uitvoerend comité om de strategie tot uitvoering te brengen en om de operationele en strategische prioriteiten van de onderneming goed te managen.

### VARIABELE BEZOLDIGING OP MIDDELLANGE TERMIJN

De hoogte van de variabele bezoldiging op middellange termijn wordt bepaald op basis van het al dan niet behalen van gemeenschappelijke kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die in het Remuneratiebeleid (cf. supra) zijn vastgelegd.

Op 25/11/2024 heeft de raad van bestuur de gemeenschappelijke criteria voor de variabele bezoldiging op middellange termijn voor alle leden van het uitvoerend comité herbekeken door een langetermijnvisie en het begrip duurzaamheid in te bedden in de beoordeling van hun prestaties. Deze criteria omvatten de implementatie van de ESG-strategie, beoordeeld op basis van kwalitatieve, financiële en kwantitatieve indicatoren, in vergelijking met de markt en verrijkt met een kwalitatieve analyse; de digitalisering van het Bedrijf, gemeten aan de hand van kwalitatieve en kwantitatieve criteria; en het personeelsbeleid, inclusief langetermijnontwikkeling en het uitwerken van plannen voor de opvolging, tevens geanalyseerd aan de hand van kwalitatieve en kwantitatieve criteria. De raad van bestuur was van mening dat alle leden van het uitvoerend comité volledig aan deze criteria voldeden en dat hun prestaties in lijn waren met de strategische doelstellingen en duurzaamheidscriteria van de organisatie.

(in EUR)	Vergoeding*	Variabele vergoeding**	Groepsverzekering	Voordelen in natura	Totale vergoeding
<b>CEO</b>					
Vincent H. Querton	220.000€	90.000€	NA	NA	310.000€
sprl AN&MO	115.000€	40.000€	NA	NA	155.000€
<b>Totaal CEO</b>	<b>335.000€</b>	<b>130.000€</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>465.000€</b>
<b>Overige leden van het directiecomité</b>	<b>807.036€</b>	<b>266.040€</b>	<b>18.595€</b>	<b>6.911€</b>	<b>1.098.581€</b>
<b>Totaal leden van het directiecomité</b>	<b>1.142.036€</b>	<b>396.040€</b>	<b>18.595€</b>	<b>6.911€</b>	<b>1.563.581€</b>
<b>Verhouding variabele / totale vergoeding***</b>					
<b>CEO</b>					<b>27,96%</b>
<b>Overige leden van het directiecomité</b>					<b>24,22%</b>

\* Bevat de brutovergoeding en de forfaitaire kosten.

\*\* Inclusief bonus en CAO 90

\*\*\* Totale vergoeding in de zin van artikel 3:6 § 3 1° 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 1/11.

	2019/2020 vs 2018/2019	2020/2021 vs 2019/2020	2021/2022 vs 2020/2021	2022/2023 vs 2021/2022	2023/2024 vs 2022/2023
<b>Vergoeding van de enige directeur</b>	4%	1%	7%	5%	4%
<b>Vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders</b>					
Carl Mestdagh (benoeming op 09/06/2017)	29%	5%	-4%	-18%	0%
Serge Fautré (Benoeming op 08/06/2012)	0%	22%	0%	-18%	0%
Laurence Deklerck (Benoeming op 25/01/2015)	24%	19%	-16%	-19%	6%
Patrick Tacq (Benoeming op 09/06/2017)	13%	50%	-30%	5%	5%
Olivier Beguin (Benoeming op 28/03/2018)	27%	29%	-11%	38%	-9%
Stéphanie Boniface (Benoeming 28/03/2018)	7%	25%	-5%	-11%	6%
Alexandra Leunen (Benoemd op 28/03/2018)	33%	0%	8%	-31%	-11%
Watrice Jean-Louis (Benoeming op 11/06/2021)	NA	NA	NA	2%	-6%
Lavinay Gérard (Benoeming op 28/06/2022)	NA	NA	NA	300%	0%
<b>Vergoeding van de CEO</b>	6%	-5%	10%	1%	0%
<b>Gemiddelde vergoeding van de overige leden van het uitvoerend comité</b>	12%	1%	6%	6%	2%
<b>Gemiddelde vergoeding van de werknemers op basis van voltijdse equivalenten</b>	30%	9%	8%	10%	6%
<b>Prestaties van de Vennootschap</b>					
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	11%	3%	4%	0%	1%
EPRA Earnings per aandeel	3%	4%	11%	7%	1%
Brutodividend per aandeel	4%	1%	7%	5%	4%

# Belangenconflictenregeling

## 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen die met name voorziet in de verplichting om de FSMA vooraf ter kennis te brengen van bepaalde verrichtingen door personen die bedoeld zijn in deze bepalingen, die aan gewone marktvoorwaarden moeten uitgevoerd worden en deze verrichtingen openbaar maken;
- en aan de regels die in dat verband voorzien zijn in het Corporate Governance Charter.

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

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

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

<sup>5</sup>. Ter herinnering, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen wordt deze band verondersteld te bestaan, behoudens tegenbewijs, vanaf het ogenblik dat de Vennootschap maatschappelijke rechten bezit die een tiende van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

<sup>6</sup>. Onder 'vennootschap uit de consolidatiekring' wordt verstaan elke vennootschap waarvan, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het kapitaal wordt aangehouden door een gereguleerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van haar dochtervennootschappen, overeenkomstig het artikel 2, 18° van de GVV-Wet van 12/05/2014.



#### 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 22/11/2022 heeft Vincent H. Querton, afgevaardigd bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent de vaststelling van de variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2022/2023.

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 2022/2023 een variabele vergoeding uit te keren ten belope van*

- 90.000 EUR aan Vincent H. Querton als Chief Executive Officer;
- 40.000 EUR aan de SPRL AN&MO voor opdrachten uitgevoerd voor rekening van het Franse kantoor 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.

#### 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. CORPORATE OPPORTUNITIES)

Wanneer Ascencio NV een verrichting wil doen 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 opportuniteiten 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 vóór de beraadslaging van de raad van bestuur meldt aan de andere bestuurders:

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

##### II. CORPORATE OPPORTUNITIES

De bestuurders van Ascencio 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 verrichting die wordt voorgelegd aan de raad van bestuur (zoals de verwerving van een onroerend goed bij een biedproces) ook een andere onderneming interes-

seert 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 beheersverslag.



## Interne controle

### ALGEMEEN

Ascencio NV 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 spaarzaam en efficiënt gebruik van de ingezette middelen;

- de opstelling van interne algemene beleidslijnen, plannen en procedures;
- de naleving van de wetten en reglementen.

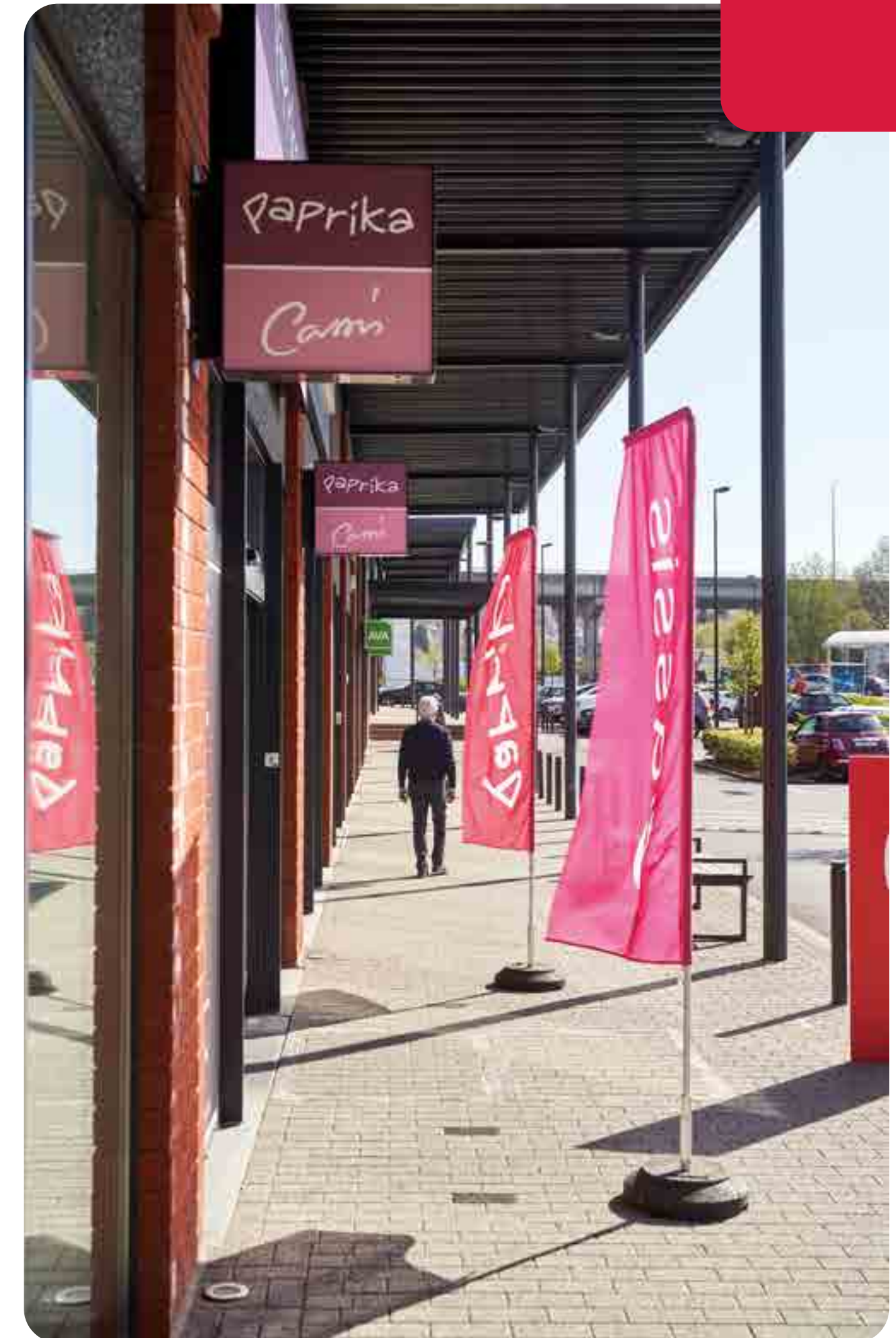
Om ervoor te zorgen dat het risicobeheer en de controleomgeving efficiënt aangepakt worden, hebben de raad van bestuur en de effectieve leidinggevenden zich dus gebaseerd op de internationale aanbevelingen en de goede praktijken ter zake en op het model van de drie verdedigingslijnen:

- 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 waarden eerlijkheid, integriteit en billijkheid in alle domeinen.

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 maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waar het 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 aankoop of verkoop van aandelen tijdens de gesloten perioden is streng 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 'leidinggevenden'

- personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde transactie mogelijk beschikken over voorkennis.

7. 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.

8. 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.

## 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.

## 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

Leidinggevenden 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.

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

## GESLOTEN EN VERBODSPERIODEN

Naast de hiervoor aangehaalde verbodsbepalingen is het leidinggevenden 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 leidinggevenden 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 leidinggevenden op de hoogte zijn van bevoorrechte informatie.

## KLOKKENLUIDERSBELEID

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

Het risicobeheersbeleid 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 beheer van de Vennootschap met betrekking tot de opvolging van de procedures.

In het afgelopen boekjaar waren de werkzaamheden van de interne auditor gericht op het huurbeheerproces en de inkomstencyclus, evenals op het beoordelen van de migratie naar de nieuwe beheerssoftware.

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. De 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 maatschappelijk kapitaal van Ascencio NV bedraagt 39.575.910 EUR en wordt per 30/09/2024 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 besloot de buitengewone algemene vergadering van Ascencio NV om de enige bestuurder een statutaire machtiging te verlenen om het kapitaal te verhogen in toepassing van artikel 7:198 en volgende 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 zeventienentachtigduizend negenhonderdvijfenvijftig euro (19.787.955 EUR) 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 honderdteentachtig euro (7.915.182 EUR), 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 vijfhonderdeenentig euro (3.957.591 EUR) 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 deugdelijk bestuur' 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. Krachtens artikel 7:151 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen dienen deze clausules goedgekeurd te worden door de algemene vergadering van aandeelhouders.

*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.

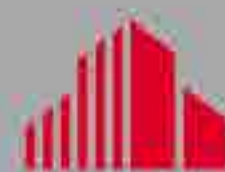
## d. Vastgoed- verslag

---

Markt voor  
winkelvastgoed

# Marktverslag

Ascencio  
September 2024



CUSHMAN &  
WAKEFIELD



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting bij de retailmarkt in Q2 2024 - België .....</b>	<b>3</b>
Economische context.....	3
Retailmarkt - inhuurname - take-up.....	3
Leegstand .....	5
Huurwaarden .....	5
E-commerce in België .....	5
Investeringsmarkt en vooruitzichten .....	6
Prime-rendement .....	8
<b>Toelichting bij de retailmarkt in Q2 2024 - Spanje .....</b>	<b>10</b>
Economische context.....	10
Huurmarkt - Winkelcentra en retailparken.....	11
Huurmarkt - Winkelstraten .....	12
Beschikbaar aanbod in winkelcentra.....	13
E-commerce .....	14
Investeringsmarkt.....	16
<b>Toelichting bij de retailmarkt in Q2 2024 - Frankrijk .....</b>	<b>21</b>
Economische context.....	21
<b>Retailmarkt - inhuurname - take-up.....</b>	<b>22</b>
Invloed van inflatie en resultaten van de detailhandel .....	22
Veranderingen in distributievormen en consumentengedrag .....	22
Bezoekersaantallen in stadscentra en vooruitzichten voor 2024 .....	22
Dynamiek winkelcentra in 2024.....	23
Openingsvooruitzichten voor 2024: winkelcentra en retailparken.....	24
<b>E-commerce in Frankrijk.....</b>	<b>25</b>
<b>Investeringsmarkt en vooruitzichten .....</b>	<b>26</b>

## Toelichting bij de retailmarkt in Q2 2024 - België

### Economische context

Economische indicatoren (in%)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bbp in volume (% jaarlijkse wijziging)	2,2	-5,3	6,9	3,0	1,4	1,3
Geharmoniseerde werkloosheidsgraad	5,4	5,6	6,3	5,6	5,5	5,8
Inflatie HICP (% wijziging)	1,4	0,7	2,4	9,6	4,0	3,2

Het Belgische economisch landschap in het tweede kwartaal van 2024 wordt gekenmerkt door een combinatie van voorzichtig optimisme en onderliggende uitdagingen. Naarmate dit verkiezingsjaar vordert, vaak een periode van hogere economische onzekerheid, wordt verwacht dat de Belgische economie een bescheiden groei zal optekenen. De bbp-groei voor 2024 is ten opzichte van de vorige prognose naar beneden bijgesteld tot 1,31%, terwijl voor 2025 een lichte stijging tot 1,54% wordt verwacht. Deze langzame maar gestage vooruitgang komt op een moment dat de bezorgdheid over de staatsschuld van het land aanhoudt. Hoewel de hoge inflatie de staatsschuld in 2022 heeft helpen terugdringen, geven projecties aan dat zonder significante beleidswijzigingen de overheidsschuld in 2030 zou kunnen oplopen tot 130% van het bbp.

In juni 2024 verlaagde de Europese Centrale Bank (ECB) de rentetarieven voor het eerst in bijna een jaar, als reactie op het afzakken van de inflatie in de eurozone. In België steeg de inflatie echter opnieuw in de eerste helft van 2024, met een geschat percentage van 3,23% op jaarbasis. Tegen 2025 zou de inflatie de ECB-doelstelling van 2% moeten benaderen. Deze recente stijging van de Belgische inflatie bemoeilijkt de taak van de ECB, die de prijstrends de komende maanden nauwlettend in de gaten moet houden voordat ze een nieuwe renteverlaging overweegt.

De werkloosheid in België, die in 2023 ongeveer 5,5% bedroeg, is onlangs gestegen tot 5,8% en zou nog verder kunnen stijgen. De oorlog in Oekraïne ontwricht de wereldeconomie en treft België met een stijging van de energieprijzen van 20% en aanzienlijke problemen in de toeleveringsketen. Deze uitdagingen hebben geleid tot ontslagen en meer faillissementen omdat bedrijven worstelen om te overleven. Strengere financieringsvoorwaarden en economische onzekerheid verergeren de stijging van de werkloosheid en zorgen voor een moeilijke arbeidsmarkt in België.

Het consumentenvertrouwen bleef ook laag in de eerste helft van 2024, met een aanzienlijke terugval in de eerste maanden. Dit kwam vooral door zorgen over de algemene economische situatie en de stijgende kosten van het levensonderhoud, met name de energieprijzen. Ondanks enige stabiliteit in de algemene inflatiecijfers blijven de stijgende voedselprijzen wegen op het budget van de gezinnen. Deze combinatie van factoren leidt tot terughoudendheid bij de Belgische consument, wat de arbeidsmarkt in de kleinhandel verder heeft beïnvloed.

### Retailmarkt - inhuurname - take-up

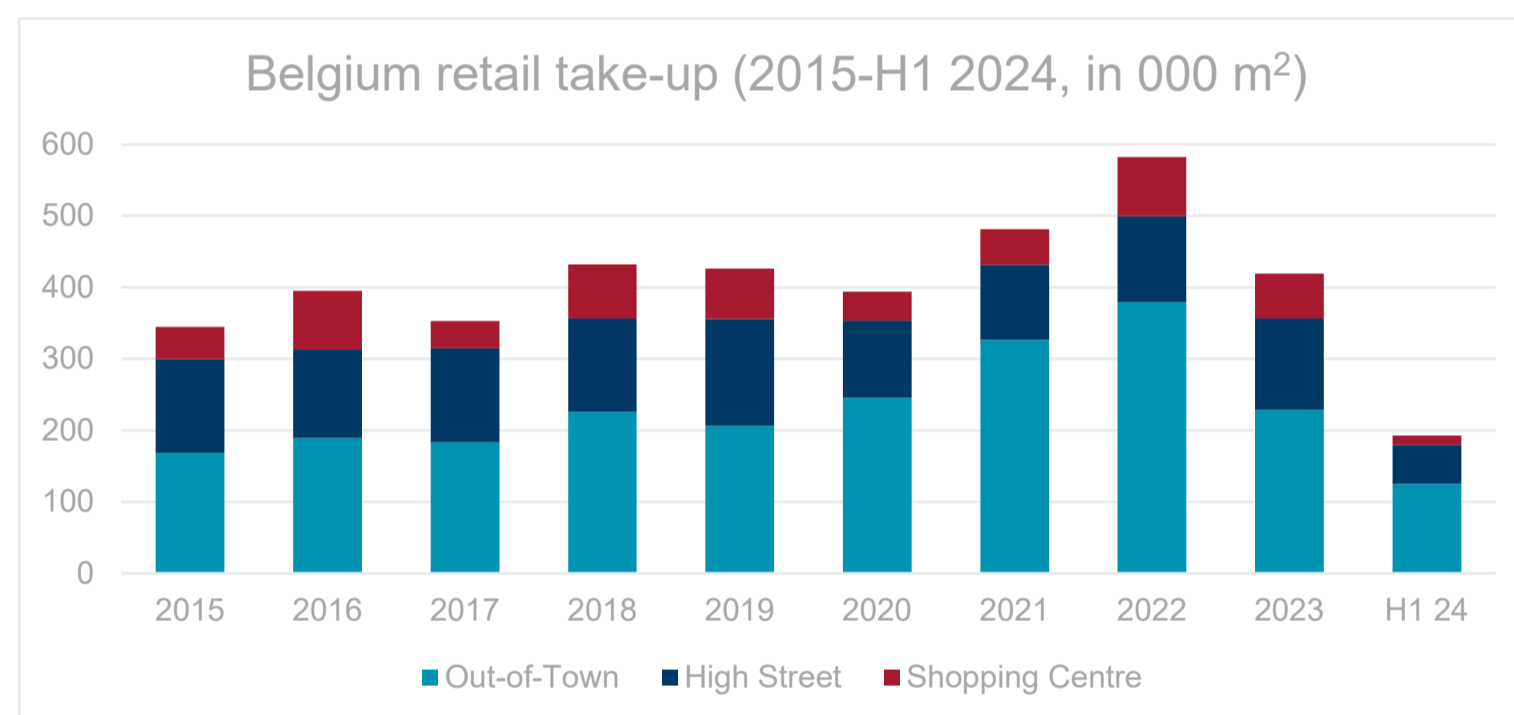
Na een indrukwekkend 2022, met een record van 516.000 m<sup>2</sup> en ongeveer 1.000 transacties, bevindt de vraag naar winkelruimte in 2023 zich terug in de buurt van het jaargemiddelde van de voorgaande jaren, met een totale take-up van 419.000 m<sup>2</sup> in ongeveer 880 afgeronde transacties.

De Belgische retailmarkt had last van het moeilijke economisch klimaat in de eerste helft van 2024, met faillissementen en een vertraging van de vraag. Het jaar begon positief met goede resultaten in het eerste kwartaal, ondanks de overname van failliete bedrijven. In het tweede kwartaal daalde de activiteit op de markt fors, met iets meer dan 80.000 m<sup>2</sup> aan opgenomen winkelruimte. Dit brengt het cumulatieve totaal voor de eerste helft van het jaar op 192.000 m<sup>2</sup>.



De detailhandelsverkoppen in België bleven dalen in de eerste helft van 2024, met in het tweede kwartaal al even zorgwekkende cijfers als in het eerste kwartaal. Het consumentenvertrouwen bleef laag, waardoor er voorzichtiger geconsumeerd werd. Deze terughoudendheid, in combinatie met de aanhoudende economische onzekerheid, leidde tot een lager omzetvolume in de meeste kleinhandelsegmenten. Hoewel de verkoopcijfers van mei blijk gaven van een licht herstel, lijkt een volledig herstel van de Belgische retailmarkt op korte termijn onwaarschijnlijk.

Het out-of-townsegment blijft marktleider met 65% van de markt, of bijna 230.000 m<sup>2</sup>, gevolgd door het high-streetsegment met 28% (50.000 m<sup>2</sup>) en ver daarachter winkelcentra met 7% (13.000 m<sup>2</sup>). Als we de cijfers grondiger bestuderen, stellen we vast dat het segment van de winkelcentra het zwaarst getroffen is, met actuele take-upcijfers van amper 50% van wat ze waren in dezelfde periode in de afgelopen twee jaar.



De commerciële huurmarkt gaf blijk van een zeker weerstandsvermogen, vooral dankzij het succes van retailers in de horeca, kleding en gezondheid/schoonheid. Deze kleinhandelsegmenten haalden de bovenhand in alle drie de marktsegmenten.

Hawaiian Poke Bowl breidde bijvoorbeeld uit met 10 nieuwe vestigingen, Albert Heijn opende 8 vestigingen en Medi-Market 14 winkels. Kledingwinkels Only en Only&Sons openden eveneens 12 winkels. Daarnaast heeft Naumy onlangs de Belgische markt betreden door drie nieuwe vestigingen te openen. Deze ontwikkelingen bevestigen het veranderende gedrag van de consument, die meer investeert in ervaringen en *quality time* die ze met anderen doorbrengen.

Voor 2024 dient het opgemerkt dat het schijnbare weerstandsvermogen van de take-up feitelijk wordt vertekend door de overname van winkels van failliete ketens. Een opvallend voorbeeld daarvan is Fun, dat aan het begin van het jaar failliet ging, en de verhuizing van een tiental van zijn winkels gaf een kunstmatige boost aan de take-up. Daarnaast wordt de kleinhandel gekenmerkt door een aanzienlijke toename van het aantal faillissementen, wat grotendeels wordt toegeschreven aan de stijgende loon- en energiekosten. Deze golf van faillissementen heeft geleid tot bezorgdheid over de vooruitzichten voor de sector voor de rest van het jaar, wat marktspelers voor extra uitdagingen stelt.

Net als de voorbije jaren vertoont de geografische spreiding van de kleinhandel een overgewicht voor het Vlaams Gewest, waar 65% van de transacties plaatsvonden. Het Waals Gewest was goed voor 25% van de transacties en de resterende 10% was voor rekening van Brussel.

### Leegstand

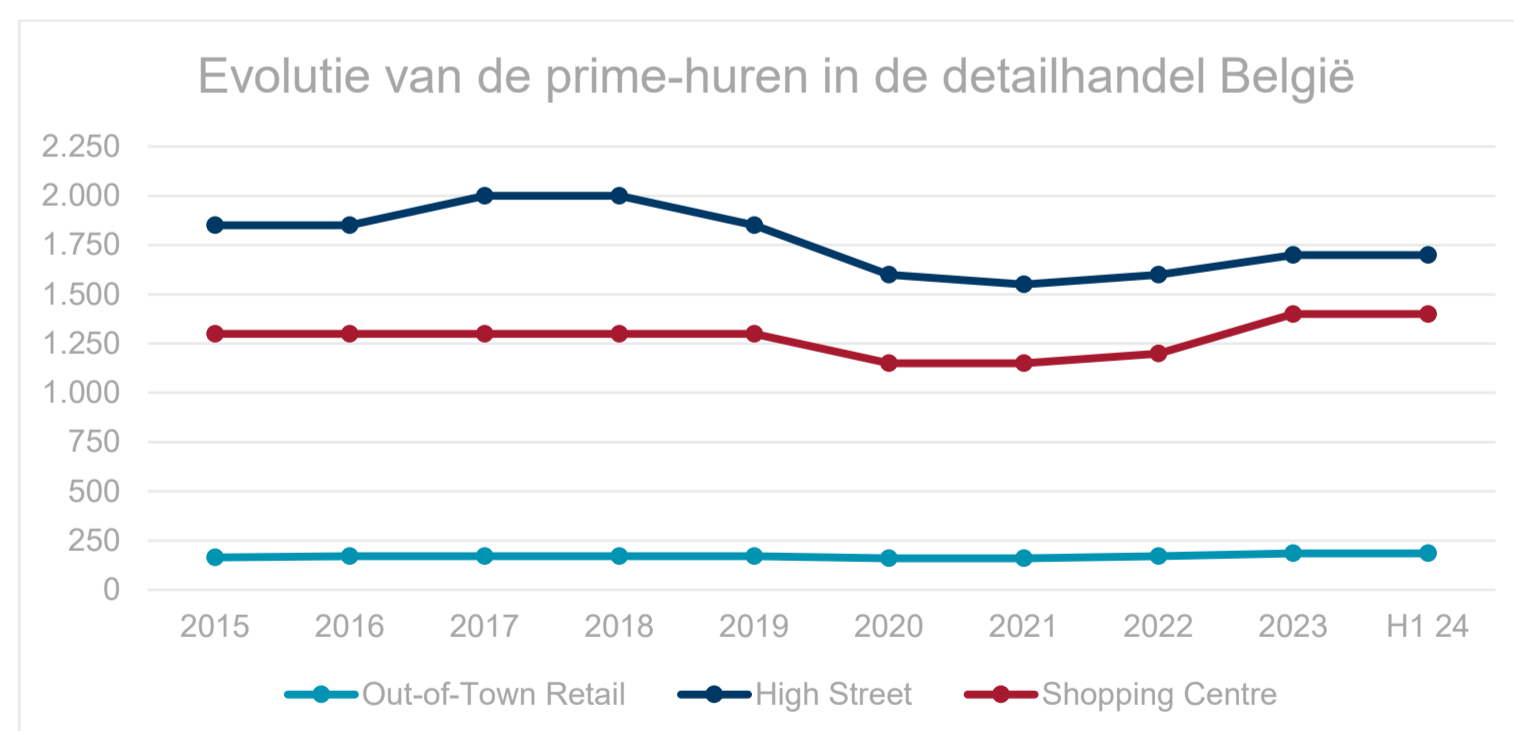
Voor het derde jaar op rij is de leegstand in Belgische winkelsteden gedaald. De daling in 2023 was nog groter dan in voorgaande jaren.

Het aantal leegstaande panden daalde van 11,3% aan het begin van 2023 naar 10,4% aan het einde van het jaar. Qua oppervlakte daalde de beschikbaarheid van 9,2% naar 8,4%. Deze scherpe daling is echter niet te wijten aan het feit dat er minder kleinhandelaars actief zijn - wel integendeel. Ongeveer 3.000 gebouwen hebben een nieuwe bestemming gekregen en zijn omgevormd tot woningen, kantoren of andere functies. Het aantal winkels in de kleinhandel daalde met meer dan 1.500 gebouwen, vooral in winkels met wit- en bruingoed (-7%), schoenen en lederwaren (-4%).

De leegstand daalde het sterkst in Vlaanderen, naar 9,6%, vergeleken met 10,6% een jaar geleden. De daling was het minst uitgesproken in Brussel, waar de beschikbaarheid nu 10,7% is.

### Huurwaarden

De stabiliteit van de tophuren in alle segmenten van de Belgische retailmarkt is een opmerkelijke trend in de eerste helft van 2024. Na de stijgingen van vorig jaar bleven de 'prime'-huren stabiel in het tweede kwartaal van 2024, en er wordt geen significante verandering verwacht vóór 2025. In het high-streetsegment liggen de tophuren momenteel op 1.700 EUR/m<sup>2</sup>/jaar op de Meir in Antwerpen en 1.650 EUR/m<sup>2</sup>/jaar in de Nieuwstraat in Brussel. In het segment winkelcentra bleven de prime-huren stabiel op 1.400 EUR/m<sup>2</sup>/jaar. Tegen 2025 wordt een bescheiden stijging van € 25 voorspeld voor beide segmenten, waardoor de tophuren respectievelijk 1.725 en 1.425 EUR/m<sup>2</sup>/jaar zullen bedragen. Intussen handhaafde het out-of-town retailsegment de primehuur op 180 EUR/m<sup>2</sup>/jaar, en de komende jaren worden er geen nieuwe verhogingen verwacht. Deze stabiliteit in een moeilijk economisch klimaat, gekenmerkt door talrijke faillissementen en een slinkende vraag, wijst op een voorzichtige maar veerkrachtige markt. Het stabiele karakter van de huurprijzen wijst erop dat, ondanks de economische problemen, belangrijke winkellocaties hun waarde en aantrekkingskracht behouden.



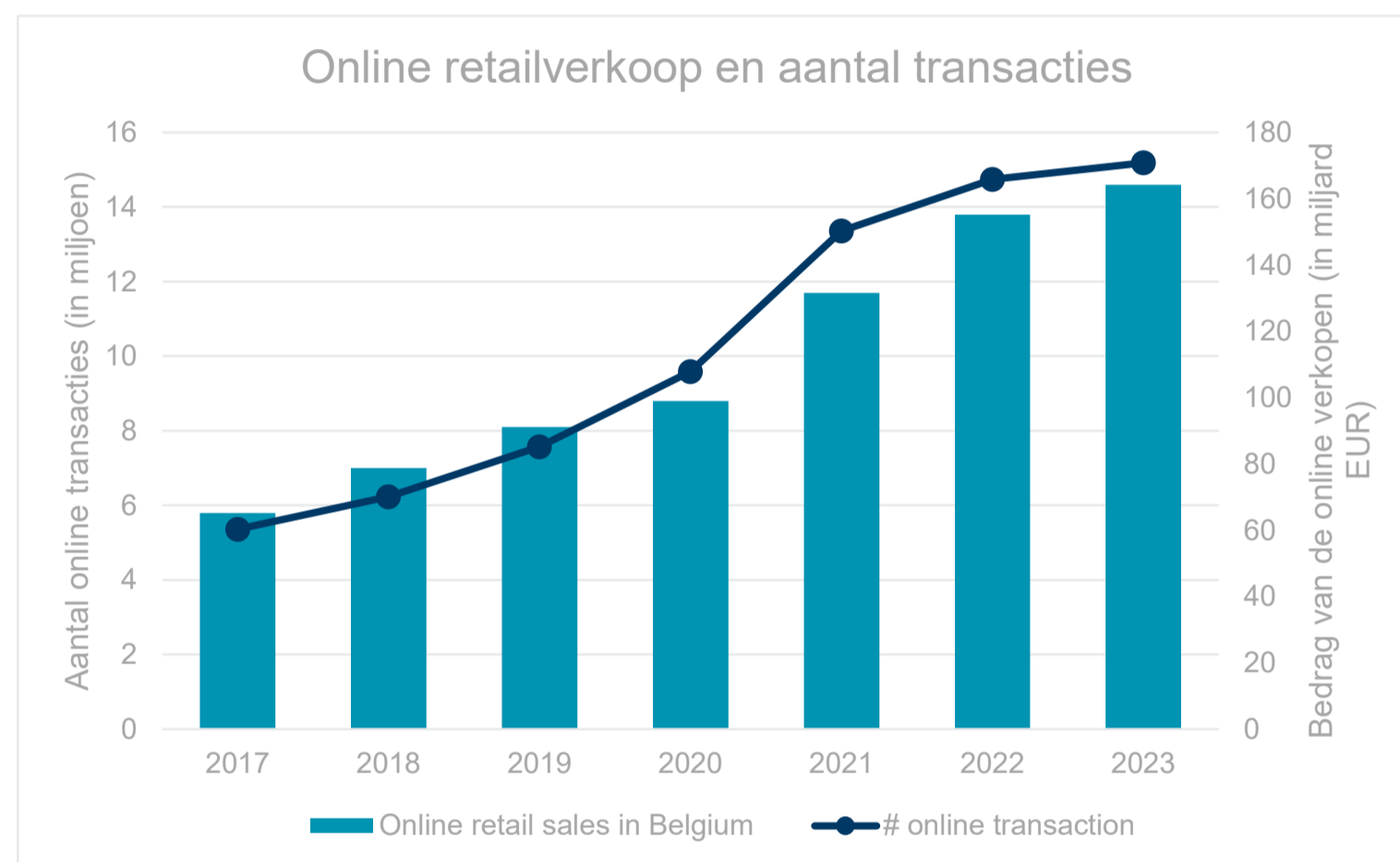
### E-commerce in België

In 2023 hebben 9 miljoen Belgen ongeveer 170 miljoen online transacties uitgevoerd (tegenover 165 miljoen in 2022), voor een totaal aankoopbedrag van 14,6 miljard EUR (tegen 13,8 miljard EUR in 2022), volgens een rapport van Eurostat.

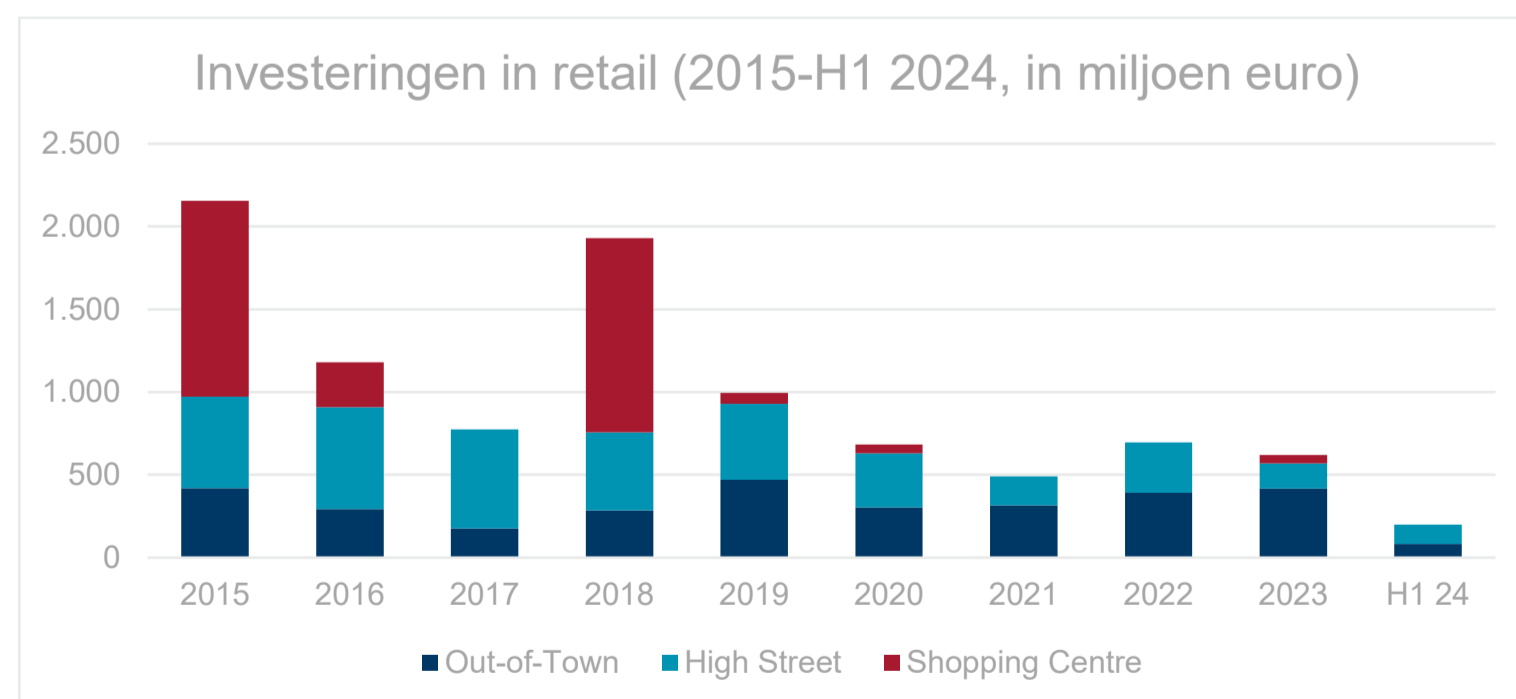


E-commerce maakt almaar meer deel uit van ons dagelijks leven (+75% op 5 jaar tijd): 15% van de producten worden online aangekocht. Voor diensten stijgt dit cijfers zelfs tot 66% (vliegtickets, overnachtingen, vrije tijd, culturele events, enz.).

In het segment 'fysieke' producten, zijn de drie grootste uitgavenposten in 2023 dezelfde als in 2022. kleding blijft de grootste uitgavenpost (22%) vóór voeding en aanverwante producten (15%) en schoenen en accessoires (11%).



### Investeringsmarkt en vooruitzichten



Terwijl de markt in 2020 en 2021 naar historisch lage niveaus was teruggezakt 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 de terugkeer van institutionele investeerders. Terwijl de investeringen in kantoren en logistiek vorige zomer opdroogden, 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. Dit resulteerde in een investeringsvolume van 774 miljoen (M) 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).

#### Voornaamste transacties van 2023 (selectie)

Asset	Classificatie	Waarde	Koper
Mitiska Portfolio	Out-of-town	194 MEUR	Partners Group
Shopping Pajot	Out-of-town	40 MEUR	Privé
Oh Green Portfolio	Out-of-town	35 MEUR	SERRIS REIM
Meir 61-63	High Streets	15 MEUR	FICO
Rue Neuve 39-43	High Streets	13 MEUR	Sontag
Grand Bazar	Shopping Centre	65 MEUR	AXA IM

De activiteit bleef stabiel in 2023, met een totaal investeringsbedrag van bijna 610 miljoen EUR. Hoewel de terughoudendheid en afwachtende houding minder uitgesproken zijn, blijven ze niettemin aanwezig. Investeerders toonden interesse in transacties van € 5 miljoen en minder, aangezien 76 van de 93 geregistreerde transacties in 2023 in deze categorie vielen. Dit wijst op een grote belangstelling voor Core-transacties.

In het segment High Streets werden 24 transacties geregistreerd voor een totaalbedrag van 58 miljoen EUR in het vierde kwartaal van 2023. Dit brengt het jaarlijkse totaal op 63 transacties en een investering van 151 miljoen EUR in 2023. Opvallende transacties dit jaar waren de verkoop van het Muntplein 4 in Brussel voor 5 miljoen EUR en de verkoop van De Box in de Overpoortstraat in Gent voor 7,5 miljoen EUR.

De winkelcentra registreerden slechts één transactie die toegevoegde waarde opleverde. De enige geregistreerde transactie was de aankoop van het 16.700 m<sup>2</sup> grote winkelcentrum Grand Bazar in Antwerpen door IRET Development Antwerp voor 50 miljoen EUR.

Het Out-of-Town segment zette de toon en was goed voor 409 miljoen van de 609 miljoen EUR die in 2023 werd geïnvesteerd. Een van de meest opmerkelijke transacties van het jaar vond plaats in het laatste kwartaal: de verkoop van de 77.500 m<sup>2</sup> grote Mitiska-portefeuille voor 194 miljoen EUR, wat ongeveer 215 miljoen EUR bijdroeg aan het investeringsvolume op kwartaalbasis.

In de eerste helft van 2024 bleef de investeringsactiviteit op de Belgische retailmarkt aan de gematigde kant, met een totaal investeringsvolume van 197 miljoen EUR. Ook in het tweede kwartaal van 2024 was er sprake van een gematigd investeringsklimaat, met slechts 47 miljoen EUR aan investeringen, wat duidt op een zekere terughoudendheid bij de investeerders in het licht van de onzekerheid op de markt. De investeringen waren dit kwartaal gelijk verdeeld tussen winkels buiten de stad en winkelstraten, elk goed voor 50% van het totaal.



Er zijn echter aanwijzingen dat er potentiële transacties aan de gang zijn, die het jaarlijkse investeringsvolume aanzienlijk zouden kunnen doen stijgen als ze effectief uitgevoerd worden. Deze gemengde resultaten bevestigen de voorzichtigte zij het constante interesse in verschillende winkelpanden in heel België.

**Top 5 investeringsdeals - 1e helft 2024 (miljoen EUR - exclusief portefeuille)**

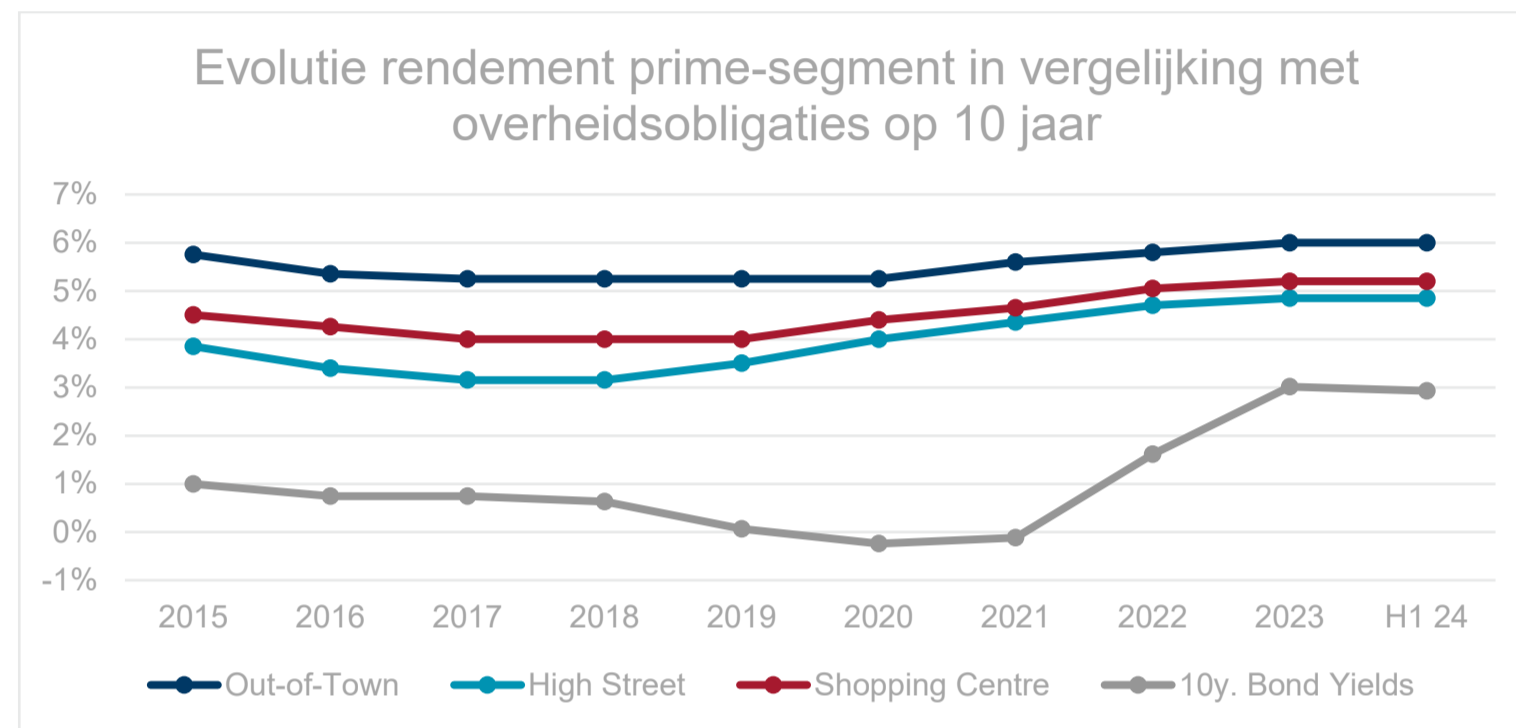
Classificatie	Adres	Stad	Oppervlakte GLA	Prijs	Verkoper	Koper
High Street	Avenue de la Toison d'Or 8	Bruxelles	12.500	41 MEUR	MG Real Estate	Bruvaco
High Street	Grand Sablon 5	Bruxelles	2.600	10 MEUR	Imocos	Private
Retail Warehousing	Rozenberg 12	Mol	6.000	10 MEUR	Molse Handels en Financie maatschappij	Green Est. Capital
Retail Warehousing	Avenue Marechal Foch 934	Jemappes	10.300	8.55 M EUR	Ascencio	Mega Home Market c/o Piritex BVBA
High Street	Bruul 101-111	Mechelen	6.000	7 MEUR	CBRE IM	Jennes

### Prime-rendement

In de eerste helft van 2024 vertoonde de Belgische markt voor investeringen in de retailsector stabiele vooruitzichten, vooral in het tweede kwartaal. Na de recente renteverlaging met 25 basispunten van de ECB op 24 juni blijft de markt een voorzichtigte, afwachtende houding aannemen. Ondanks de versoepeling van het monetair beleid blijft het verschil tussen de basisrente en het prime-rendement klein, wat duidt op aanhoudende onzekerheid bij investeerders.

In de sector van de detailhandel zijn de toprendementen al twaalf maanden op rij stabiel. In het High Streets-segment bedroeg het rendement 4,85%, een aanzienlijke stijging met 170 basispunten ten opzichte van het vorige hoogtepunt van de markt. De winkelcentra bieden intussen een theoretisch prime-rendement van ongeveer 5,20%, een stijging van 120 basispunten ten opzichte van het vorige toprendement. Winkels aan de stadsrand daarentegen bieden nu een rendement van 6%, een stijging van 75 basispunten ten opzichte van de piek van de markt.

Voor 2025 verwachten we een achteruitgang van de 'prime yields', met een kleine krimp van 25 basispunten. Deze verwachte correctie heeft wellicht alleen gevolgen voor de segmenten winkelstraten en winkelcentra.





## Toelichting bij de retailmarkt in Q2 2024 - Spanje

### Economische context

De jaarlijkse bbp-groei van Spanje bedroeg 2,5% in maart 2024, een stijging van 10 basispunten ten opzichte van eind 2023. Voor eind 2024 wordt een vertraging tot 2,2% verwacht. Dit geschatte cijfer zal naar verwachting constant blijven in 2025.

Hoewel de werkloosheid in Spanje hoog is, mogen we niet vergeten dat de officiële werkgelegenheidscijfers geen rekening houden met de informele tewerkstelling, die vooral wijdverspreid is op het platteland en in toeristische gebieden waar seizoensarbeid het meest voorkomt.

De inflatie blijft vertragen in de eurozone en de Europese Centrale Bank (ECB) zou deze zomer kunnen beginnen met het verlagen van de rente (al -25 basispunten in juni 2024), en loopt daarmee vooruit op de Federal Reserve en de Amerikaanse economie. Daar ziet het ernaar uit dat de rente langer op het actuele niveau kan blijven omdat de inflatie er hardnekkiger is.

De spaarquote in Spanje is in het eerste kwartaal van 2024 (+207 basispunten) gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2023, terwijl die voor de eurozone als geheel stabiel bleef in deze periode. Hoewel de spaarquote in Spanje verschilt van die van de belangrijkste Europese hoofdsteden, stijgen de consumentenbestedingen er gestaag.

### Household savings rate - Spain vs Eurozone (%)



Source: Eurostat. Most recent data published in Q1 2024.

De 3-maands Euribor-swaprente staat momenteel op 3,06%, iets boven het niveau van het begin van het jaar (2,4%). Oorzaak daarvan zijn de toenemende geopolitieke spanningen en de invloed daarvan op de brandstofprijzen.

Op jaarbasis stegen de detailhandelsverkopen in Spanje met 1,9% in februari 2024 (meest recente gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek, INE), terwijl de groei in de eurozone negatief blijft ondanks een lichte verbetering sinds februari 2023 (+30 basispunten). In de retail zagen we de afgelopen maanden een verbetering in de segmenten mode, gezondheid en schoonheid en diensten, die over het algemeen veel hogere omzetcijfers kunnen voorleggen, met doorgaans positieve vooruitzichten.

We verwachten dat retailers zich in de toekomst zullen blijven focussen op strategische locaties voor hun fysieke winkels in het hele land, een totaalbeleving zullen aanbieden aan de consument en waar dit haalbaar is operationele efficiëntie zullen blijven nastreven in het beheer van de kosten/inkomsten. Deze trend zal gunstig zijn voor winkelcentra met een sterke en dominante positie in hun afzetgebied, maar zal nadelig zijn voor centra die met stevige concurrentie af te rekenen krijgen.

In tegenstelling tot de groei van de detailhandelsverkoop is de korf met fysieke goederen sinds begin 2023 licht gedaald, na een stijging met 247 basispunten ten opzichte van dezelfde periode in 2022.

#### Year-on-year change, Basket of Goods – Retail sales (%)



#### Huurmarkt - Winkelcentra en retailparken

De C&W Shopping Centre Portfolio Index laat zien dat de omzet in de eerste helft van 2024 positief bleef op jaarbasis, met een stijging van 3,1%. De vraag blijft stabiel, terwijl de leegstand laag blijft.

De bezoekersaantallen van winkelcentra hebben zich ook hersteld en liggen nu 3,9% boven het niveau van dezelfde periode vorig jaar. De hogere omzetgroei in verhouding tot het aantal bezoekers is te danken aan de frequentie van de bezoeken, hoewel de tijd die in winkelcentra wordt doorgebracht is gestegen.

Qua omzet is de sector met de meest opmerkelijke prestatie de sector gezondheid en schoonheid. Deze wordt aangevoerd door het subsegment apothekers-drogisten, met een indrukwekkende groei van 12,5%.

Hoewel de subsector parfums en persoonlijke verzorging positief presteerde met een groei van 7,9%, verloor dit segment dit jaar terrein. De modesector, die het grootste deel van de markt vertegenwoordigt, liet daarentegen een meer bescheiden groei van 0,8% optekenen in de eerste helft van het jaar.





Op kwartaalbasis waren de prestaties in het tweede kwartaal beter dan in het eerste kwartaal, door het effect van Pasen en het schrikkeljaar. Het aantal bezoekers steeg met 6,3% ten opzichte van het eerste kwartaal, waardoor er in het tweede kwartaal een omzetstijging van 1,5% werd opgetekend.

De tophuren in Spanje zijn de afgelopen 2 jaar stabiel gebleven rond 73 EUR/m<sup>2</sup>/maand door de vraag en het beperkte aanbod in heel Spanje.

De huurprijzen in Spanje zijn hoger dan in Duitsland en Nederland (die sterke alternatieven in winkelstraten hebben en een zwakkere consumptietrend), maar lager dan in Frankrijk, Portugal en het Verenigd Koninkrijk.

De prime-huren in Spanje zullen waarschijnlijk hoog blijven door de lage dichtheid, het gebrek aan prime-locaties en het beperkte aanbod in winkelstraten buiten de 5 grootste steden.

#### Huurmarkt - Winkelstraten

Ondanks de vertraging in het eerste kwartaal van 2024 door het gebrek aan beschikbaarheid qua aantal panden en beschikbare oppervlakte, zet de trend van de afgelopen kwartalen zich door, met een hoge activiteitsgraad qua verhuurtransacties. De leegstand bedroeg 3,8% in het tweede kwartaal, 60 basispunten minder dan in dezelfde periode in 2023.

In totaal zijn er dit jaar 45 transacties gesloten in de Prime en Super Prime zones van de twee steden, een groei van 7% in vergelijking met dezelfde periode in 2019 (vóór de pandemie) en een toename van 18% ten opzichte van 2021.

Tussen 2018 en 2024 genereerde de modesector de grootste opname van winkelruimte, goed voor 52% van het totaal in de belangrijkste winkelstraten van Madrid en Barcelona.

Ongeveer 53% van het totale aantal transacties in de eerste helft van 2024 had betrekking op oppervlakten tot 300 m<sup>2</sup>.

Het eerste kwartaal werd afgesloten met tophuren die ongeveer 11% boven het cijfer voor dezelfde periode in 2022 lagen en 2% hoger dan in 2023. De prime-huur in Madrid bedraagt momenteel 245 EUR/m<sup>2</sup>/maand (Calle Serrano), die van Barcelona 255 EUR/m<sup>2</sup> per maand (Passeig de Gràcia).

Met het wispelturige herstel van de economische activiteit zorgt de dalende leegstand in Madrid en Barcelona voor een opwaartse druk op de huurprijzen. Verwacht wordt dat dit in 2024 zal aanhouden en dat in 2025 het niveau van vóór de pandemie zal worden overschreden.

### PRIME RENT (€/sq m/month)



Fuente: CW Research & Insight

### C&W Sales/Footfall in Shopping Centres



Fuente: CW Shopping Centres Portfolio Benchmark Index, España, Feb 2024

### Beschikbaar aanbod in winkelcentra

De meeste Spaanse winkelcentra zijn geclassificeerd als groot (40.000 - 80.000 m<sup>2</sup>), een paar als zeer groot (>80.000 m<sup>2</sup>) en zijn daarom dominant geworden in hun verzorgingsgebied.

Bovendien is de Spaanse markt voor winkelcentra een gevestigde en volwassen sector. De trend voor eigenaars en investeerders zal er dan ook in bestaan om te investeren in bestaande systemen en veel kapitaal te investeren om ze aan te passen aan de nieuwste vereisten op het gebied van imago/technologie/ESG.

De ontwikkelingspijplijn is heel beperkt vanwege stedenbouwkundige restricties en er zijn heel weinig commercieel levensvatbare mogelijkheden. Aangezien het aanbod beperkt is, is dit positief voor de toekomstige omzetgroei van bestaande moderne centra.





Het afgelopen jaar zijn er vier nieuwe projecten geopend: La Finca Grand Café, Nasas Torrejón, Nexum Retail Park en A Revolta Parque Comercial y de Ocio, evenals de opening van de uitbreiding van Jaén Plaza, met in totaal 101.682 m<sup>2</sup> aan nieuwe GLA.

Nieuwe projecten zijn ook belangrijk om de gezondheid van de sector in te schatten. Voor de komende drie jaar zijn 42 nieuwe projecten gepland, waarvan 34 retailparken, goed voor in totaal 722.000 vierkante meter, evenals twee zeer grote winkelcentra, een groot winkelcentrum, twee middelgrote winkelcentra en drie kleine winkelcentra, die samen meer dan 335.000 m<sup>2</sup> zullen opleveren. In totaal zal er meer dan 1 miljoen vierkante meter nieuwe GLA worden gecreëerd, waarvan het grootste deel in Madrid en Andalusië, hoewel er ook projecten in ontwikkeling zijn in andere regio's zoals Valencia, Galicië, Catalonië en de Canarische Eilanden.

### E-commerce

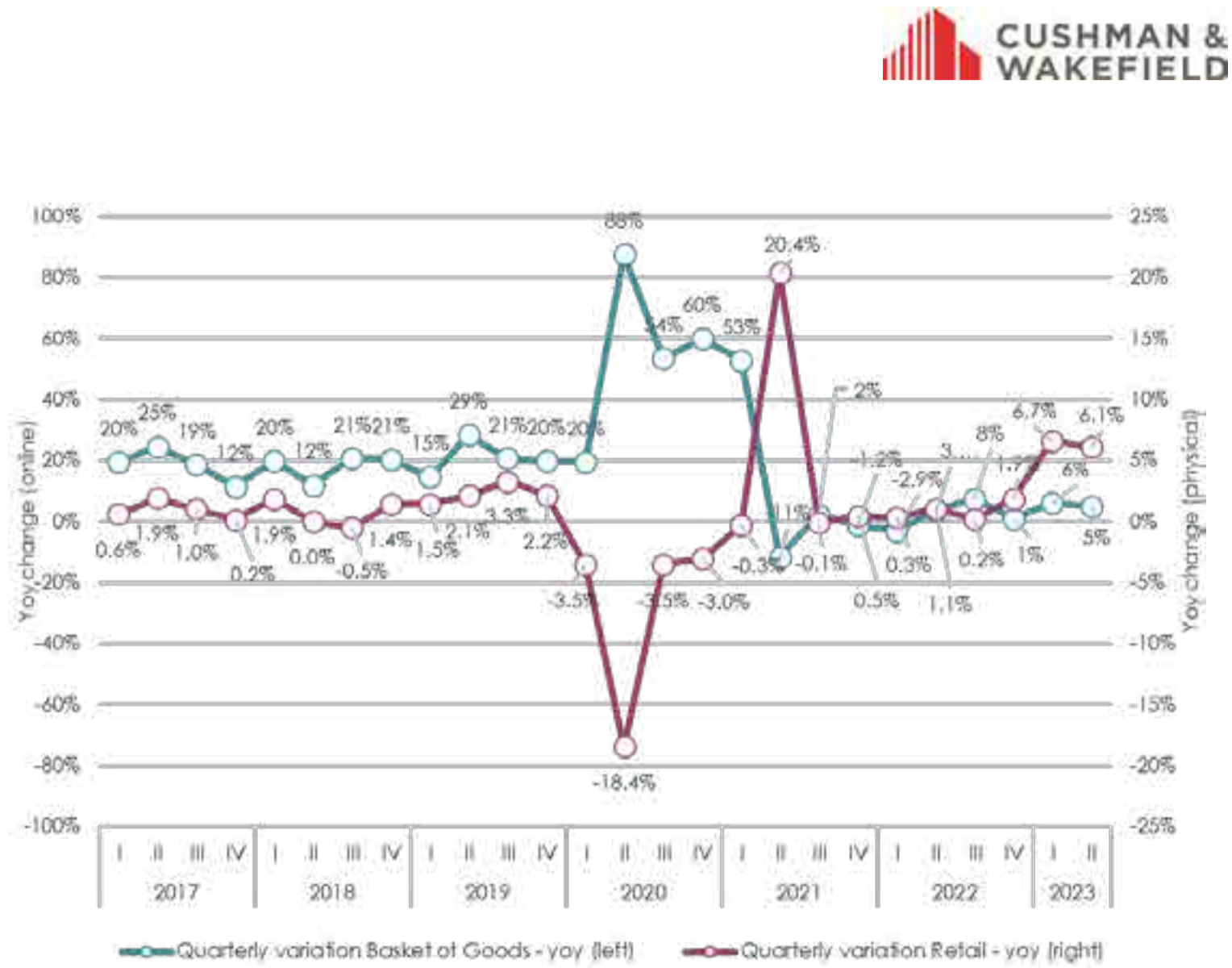
Winkeliers zijn zich terdege bewust van de behoefte aan fysieke winkels. Het debat gaat niet langer over online of offline, maar over de 'omnichannel' aanpak, waarbij de fysieke winkel een belangrijke rol speelt in de merkbeleving en de winstmarges.

Winkeliers begrijpen ook dat consumenten meer producten in de winkel kopen dan online. Impulsaankopen zijn daarom een belangrijke drijfveer van de verkoop. De trend onder retailers is om bezoeken in de winkel aan te moedigen via click & collect of door kosten in rekening te brengen voor de levering van geretourneerde goederen. De online verkoop biedt potentieel om een positieve spiraal te creëren - het stimuleert de fysieke verkoop in de winkel en de totale verkoop per verzorgingsgebied.

Om voor de hand liggende redenen steeg de online verkoop tijdens de coronacrisis fors omdat de fysieke winkel gesloten was of gehinderd werd door de ongerustheid bij consumenten over de pandemie.

De online detailhandel is sinds 2021 stabiel gebleven, terwijl de fysieke detailhandel een grotere groei heeft doorgemaakt, vooral sinds 2022.

Het succes van retailers hangt af van de integratie van fysieke en online verkoopkanalen - het creëren van een complete 360-graden winkelervaring.

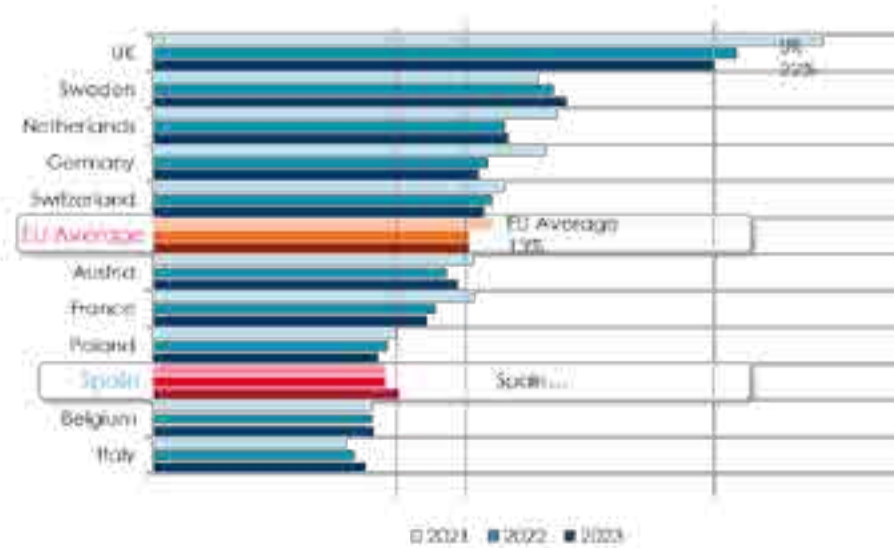


Green axis makes reference to Online retail trade whereas blue axis shows physical store sales  
 Source: CNMCDATA, 2023 (takes into consideration all (online & physical) transactions taken place in a given quarter)

Hoewel het deel uitmaakt van de totale verkoop van retailers, loopt Spanje achter op de meeste andere Europese landen wat de penetratie van e-commerce betreft (10% vergeleken met een gemiddelde van 13%).

Dit is te wijten aan een aantal factoren in verband met de unieke kenmerken van Spanje, zoals de gunstige weersomstandigheden, de sterke sociale component en het feit dat het gros van de bevolking in kleine flats in dichtbevolkte steden woont, waardoor de meeste sociale activiteiten buitenshuis plaatsvinden.

Deze en andere redenen tonen aan dat Spaanse consumenten een voorkeur hebben voor fysieke winkelervaringen.

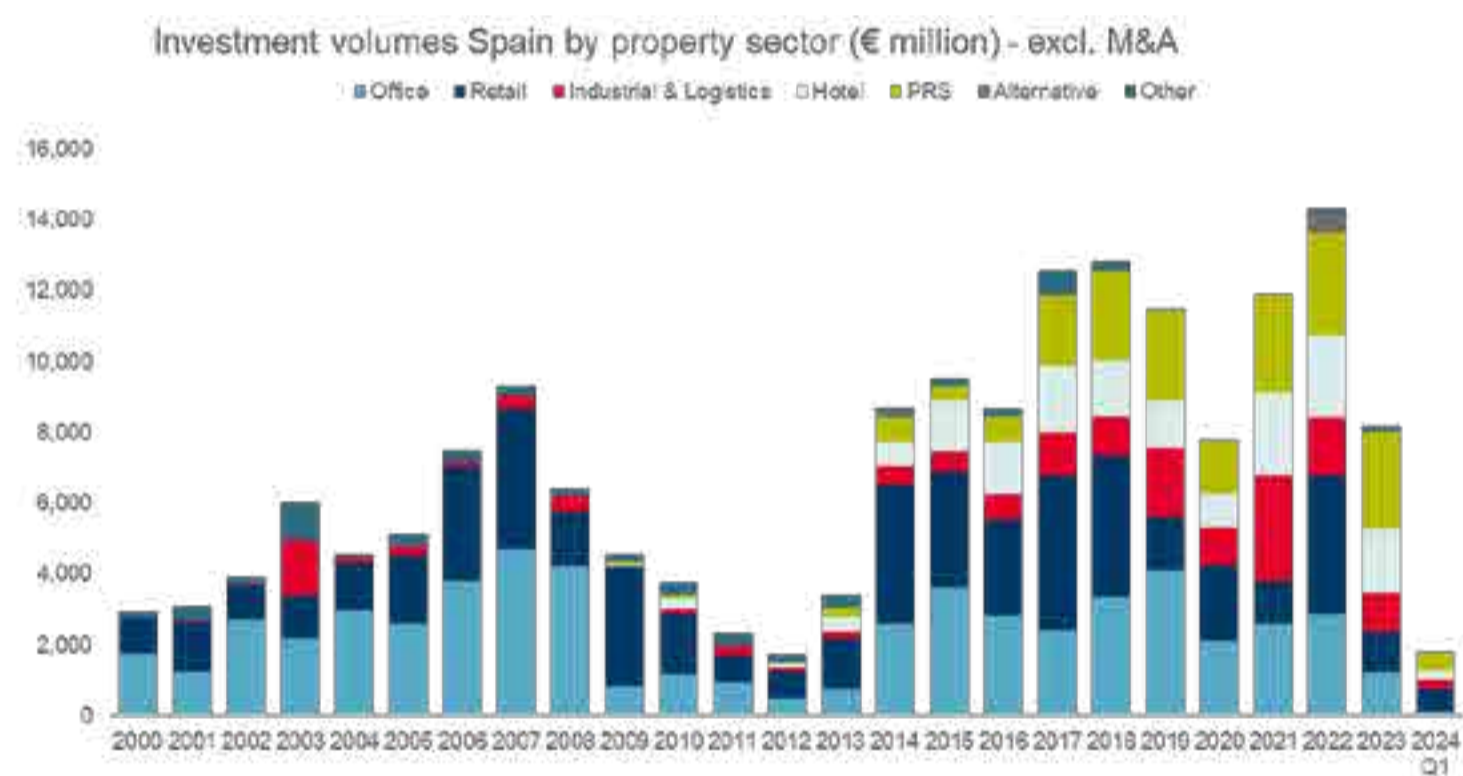


Source: C&W Centre for Retail Research, Dec. 2023



### Investeringsmarkt

De Spaanse vastgoedmarkt trekt grote hoeveelheden internationaal kapitaal aan. Het totale investeringsvolume (inclusief meergezinswoningen/PRS maar exclusief fusies en overnames) bedroeg 8,25 miljard EUR in 2023, een daling ten opzichte van 13,75 miljard EUR in 2022. Met uitzondering van 2020, toen het investeringsvolume kelderde naar 7,5 miljard EUR vanwege de impact van de coronacrisis, ligt het jaarlijkse transactievolume gemiddeld rond de 12 miljard EUR per jaar. Voor 2024 zou het transactievolume rond de 8 miljard EUR moeten liggen, aangezien de obligatiemarkten aantrekkelijk blijven in een klimaat waarin de rente langzamer dan verwacht naar beneden wordt bijgesteld.



De vertraging bij de vastgoedinvesteringen begon medio 2022 tegen een achtergrond van stijgende rentetarieven, onder impuls van het beleid van de centrale bank die de stijgende inflatie onder controle wou houden. Hoewel de financieringskosten sinds 2022 aanzienlijk zijn gestegen, met navenant hoge obligatierendementen, blijft vastgoed gewild bij gespecialiseerde beleggers en bij beleggers die activa willen verwerven voordat het Core-kapitaal terugkeert. Veel beleggers blijven daarom op zoek naar koopkansen, terwijl fondsen in het core-segment de kat uit de boom kijken totdat er duidelijk zicht is op renteverlagingen, die tot nu toe beperkt zijn gebleven (slechts -25 basispunten door de ECB in juni 2024).

Kapitaalinvesteringen in onroerend goed blijven hoog, met een bijzonder grote interesse in koopkansen die als goede investeringen op lange termijn worden gezien, op voorwaarde dat de prijs van de verkoper correct is. Wat de prijzen betreft, heeft de stijging van de financieringskosten een impact gehad op de waarde, hoewel dit gedeeltelijk werd gecompenseerd door de verhoging van de contractuele huurprijzen, die op de Spaanse vastgoedmarkt doorgaans worden geïndexeerd op basis van de CPI.

Veel van het kapitaal dat naar Spanje vloeit, wordt gekanaliseerd via het fiscaal aantrekkelijke SIIC-stelsel, dat kosten- en belastingefficiënt blijft voor zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders. Wat de schuldmarkten betreft, is de context veiliger dan tijdens de laatste recessie in 2008-2009, omdat kredietinstellingen nu minder kwetsbaar zijn voor schommelingen in vastgoedprijzen. Het feit dat de inflatie niet langer stijgt en de economische groei laag maar stabiel is, creëert een klimaat dat bevorderlijk is voor het verlagen van de financieringskosten, een trend die in 2025 aan belang zou moeten winnen.

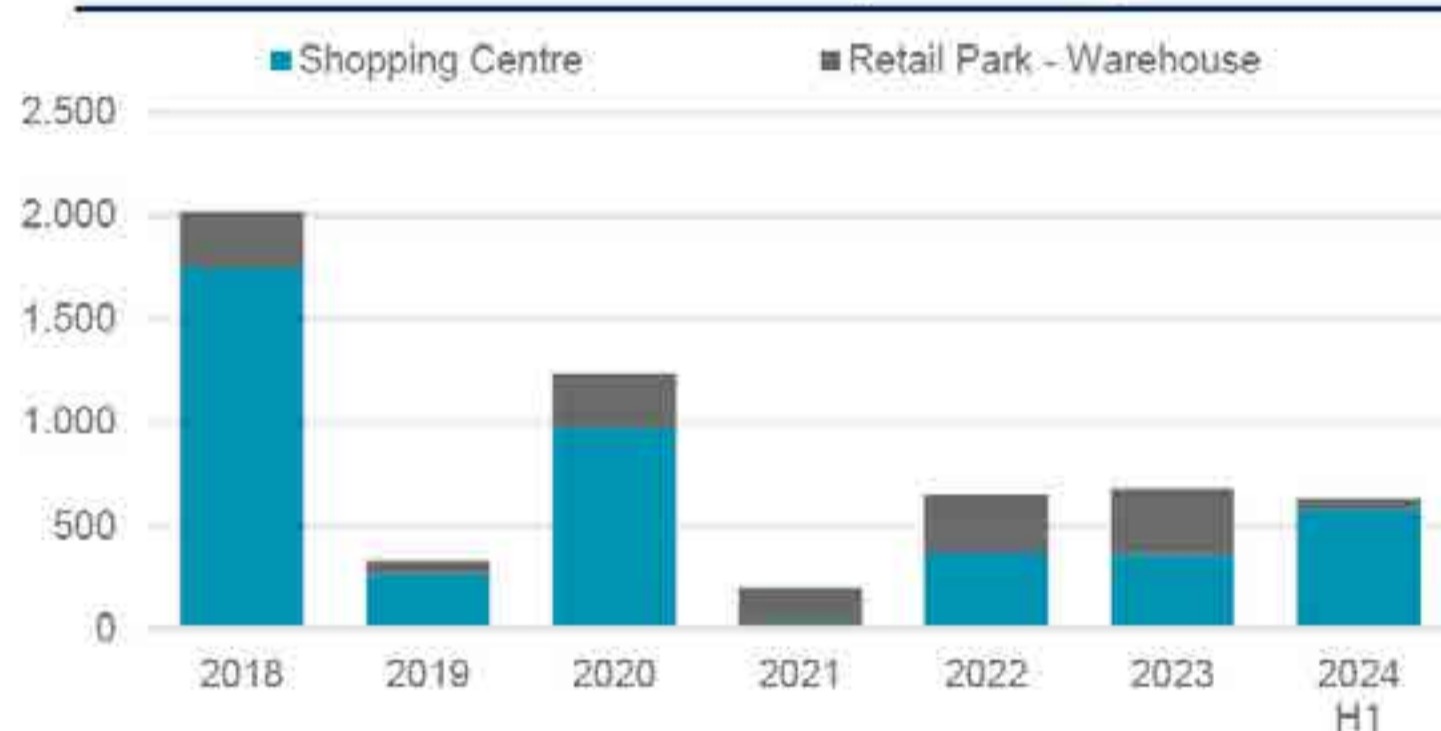
Investerings in winkelcentra en retailparken waren goed voor 53% van de totale investeringen in de detailhandel in de eerste helft van 2024. Als we de totale investeringen bekijken, waren winkelcentra en retailparken goed voor 15% in de eerste helft van het jaar.

Investerings in winkelcentra zijn in de eerste helft van het jaar met 450% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Dit is te danken aan de comeback van de investeringen in winkelcentra, waarbij tot nu toe al 11 transacties zijn afgerond.

De grootste transactie op de markt in de eerste helft van 2024 was het winkelcentrum Islazul in Madrid. In het tweede kwartaal was de transactie met het Majostilla retailpark in Cáceres de meest opmerkelijke transactie.

Het belang van particuliere investeerders bij transacties met winkelcentra is de afgelopen kwartalen toegenomen dankzij de financiële wendbaarheid waarover zij momenteel beschikken. Nieuwe investeringstrends en de aantrekkelijkheid van dit soort activa zouden de investeringen tot boven de 1 miljard euro moeten doen uitstijgen in 2024.

### Retail investment volume (Excl M&A)



Source: Cushman & Wakefield Research & Insight

De prime-rendementen voor winkelcentra en retailparken zijn op jaarbasis met respectievelijk 75 en 50 basispunten gedaald, met een opvallende stabiliteit in de afgelopen kwartalen. De grafiek hieronder toont de evolutie van het prime-rendement tot het eerste kwartaal van 2024, met 6,75% voor prime-winkelcentra.

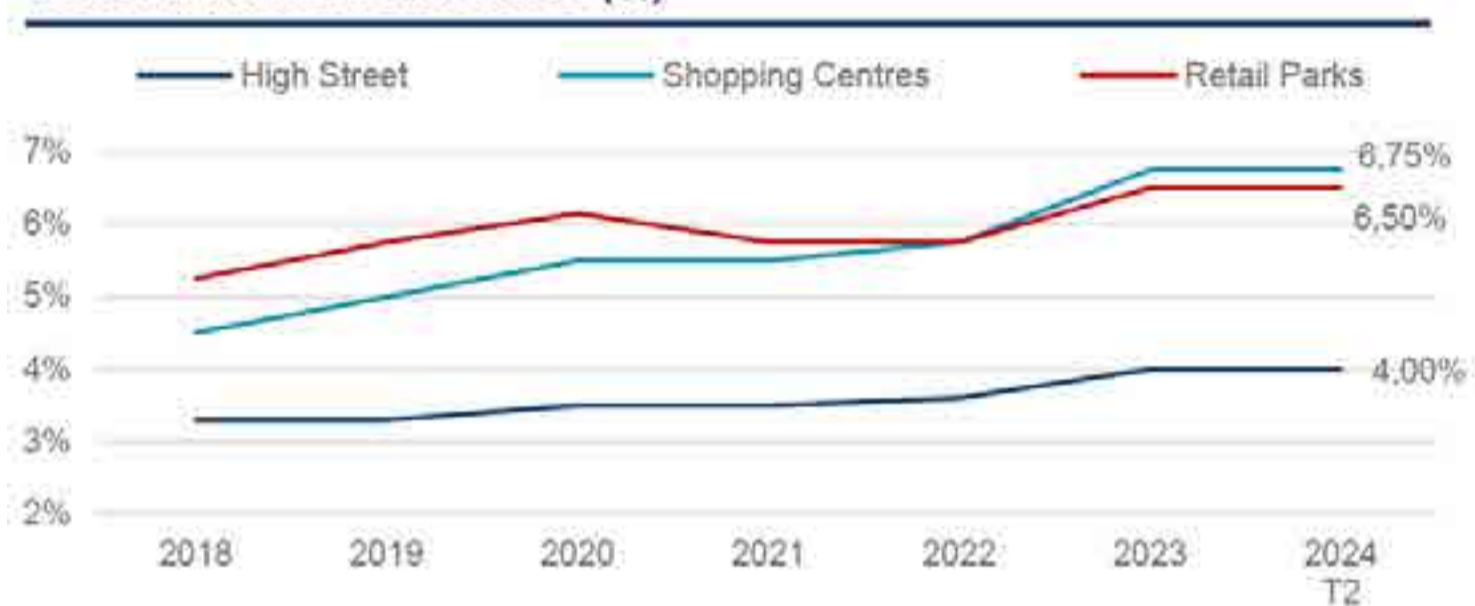
Voor 'secundaire centra van goede kwaliteit' zal het rendement iets meer zijn dan het bovenstaande, terwijl voor 'secundaire centra van slechte kwaliteit' / tertiaire centra (waar de inkomsten bijzonder onzeker zijn) het initiële rendement veel minder relevant zal zijn, vermits investeerders zich vooral focussen op een businessplan om zich te herpositioneren, met een aantrekkelijk rendementspotentieel (zonder vreemd vermogen) van 16% of meer op levensvatbare projecten (dit is een rendement op eigen vermogen aangezien het niet gemakkelijk is om financiering te vinden voor moeilijkere winkelcentra).

Bij retailparken is het belangrijk om onderscheid te maken tussen op zichzelf staande retailprojecten en retailmagazijnen die deel uitmaken van een breder retailaanbod. Er is een groeiend aantal investeerders dat op zoek is naar hetzij kleine stedelijke convenience-winkelparken (met een goed supermarktanker) of dominante projecten aan de rand van steden. Het feit dat de formule van de retailmagazijnen (*retail warehouses*) wordt gezien als efficiënt voor de toeleveringsketen en



bestand tegen de dreiging die uitgaat van e-commerce, leidt tot een grote interesse van investeerders in deze formule, met prime-rendementen van 6,50%.

### Trend in Prime Retail Yields (%)



Source: Cushman & Wakefield Research & Insight

Wat investeringen van goede kwaliteit betreft, zijn er nog steeds financieringsbronnen beschikbaar, wat dit marktsegment een zekere liquiditeit verschaft. In het algemeen gaan zowel kopers als kredietverstrekkers echter voorzichtig te werk: ze wegen af wat de stabiele en duurzame inkomsten zijn en houden rekening met de nettowaarde van de kapitaaluitgaven voor initiatieven op basis van een businessplan en lopende investeringen tijdens de participatietermijn.

In de onderstaande tabel vermelden we de belangrijkste investeringen in winkelcentra en retailparken van de afgelopen 18 maanden (houd er rekening mee dat de vermelde datum voor elke transactie op of rond de voltooiing is, wat enkele maanden na het initiële bod/aanvaarding in het onderhandelingsproces van de verkoop kan zijn geweest). Winkelruimtes (en bepaalde portefeuilles) die zich in winkelstraten of in centra/retailparken bevinden, evenals transacties van warenhuizen maken geen deel uit van de lijst. Ook lopende transacties die nog niet zijn afgerond en bepaalde fusies en overnames/bedrijfstransacties zijn uitgesloten.

De onderstaande tabel toont de belangrijkste investeringstransacties voor winkelcentra en retailparken in 2023:

SHOPPING CENTRE/DATE	GLA	VENDOR	PURCHASER	CLASSIFICATION	APROX. PRICE €
CC Salera, Castellón (Dec23)	68,752 m <sup>2</sup>	DWS	Lighthouse Properties	Regional Shopping Centre	€171 Mn
Planetocio, Villalba (Madrid) (Nov23)	19,222 m <sup>2</sup>	Azora	AEW	Neighborhood Leisure Centre	€16 Mn
Nasas Nigran, Nigrán (Vigo) (Oct23)	27,362 m <sup>2</sup>	Lopez Real 21	Unknown	Sub Regional Retail Park	€ -- Mn
Outlet ECI El Faro, Badajoz (Sep23)	20,112 m <sup>2</sup>	ECI	Castellana Properties SOCIMI	Unit within a Prime Shopping Center	€ -- Mn
Parque Comercial Las Cañas, Logroño (La Rioja) (Jul23)	45,000 m <sup>2</sup>	Private Investor	Mosaqui Capital	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ -- Mn
Vistahermosa RP, Alicante Rivas Futura RP, Madrid (Jul23)	33,763 m <sup>2</sup> 36,447 m <sup>2</sup>	LAR España	AEW	Sub Regional Retail Parks	€129Mn C&W advised vendor
El Osito, L'Eliana (Valencia) (May23)	20,332m <sup>2</sup>	Private Investor	Iroko Zen	Sub Regional Retail Park	€26.6 Mn C&W advised buyer
ECI Marineda City, La Coruña (Apr23)	45,000m <sup>2</sup>	ECI	Merlin Properties	Department Store within a Prime Shopping Center	€ -- Mn
Bonaire and Vilamarina, (Valencia) / Viladecans, (Barcelona) (Apr23)	46,646m <sup>2</sup>	MERLIN Properties	Indotek	Factory and Sub Regional Shopping Centre	€22 Mn
Viapark Retail Park, Roquetas de Mar, (Almeria) (Mar23)	16,300m <sup>2</sup>	Colonial	Private Investor	Sub Regional Retail Park	€ Mn (Confidential) C&W advised vendor
Quadernillos Retail Park, Alcala de Henares (Madrid) (Feb23)	30,000m <sup>2</sup>	Private investor	Proudreed Spain and BPN Capital Partners	Sub Regional Retail Park	€26 Mn C&W advised vendor
Portfolio of 4 shopping malls, Malaga / Algeciras (Feb23)	24,600m <sup>2</sup>	Carmila	Family Office	Secondary SC adjoining Carrefour Hypermarkets	€75 Mn



De onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste investeringstransacties voor winkelcentra en retailparken in 2024:

SHOPPING CENTRE/DATE	GLA	VENDOR	PURCHASER	CLASSIFICATION	APROX. PRICE €
Espacio León (León) (Aug24)	37,000 m <sup>2</sup>	Blackstone	Indotek	Sub Regional Shopping Centers	€ 45 Mn
La Loma (Jaén) (Aug24)	28,000 m <sup>2</sup>	Klepierre	Onix Capital Partners	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ 15 Mn Est.
Parque Vista Alegre (Zamora) (Jun24)	16,000 m <sup>2</sup>	UBS (D) Core Opportunities Europe	Proudreed Spain and BN Inversora	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ 20 Mn
CC La Fuensanta (Jun24)	8,700 m <sup>2</sup>	Gestión de Activos Castellana 40	Lopez Real 21	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ -- Mn N/A
Moraleja Green (Madrid) (Jun24)	30,200 m <sup>2</sup>	Kennedy Wilson	Rivoli AM (Banco Santander)	Secondary / Sub Regional Shopping Centers	€ 63 Mn
Parque Comercial Mejestilla (Cáceres) (Jun24)	7,300 m <sup>2</sup>	Castellana Properties	Iroko Zen	Secondary / Sub Regional Retail Parks	€ 9 Mn TBC
Som Multiespai (Barcelona), Zubiarte (Bilbao), Ruta de la Plata (Cáceres) (May24)	35,000 m <sup>2</sup> 22,000 m <sup>2</sup> 18,000 m <sup>2</sup>	ASG	Private Investor	Secondary / Sub Regional Shopping Centre	€ 140 Mn
Odeón (Narón), Alzamora (Alcoy), El mirador de Cuenca (Cuenca) ( Mar24)	25,000 m <sup>2</sup> 16,000 m <sup>2</sup> 16,400 m <sup>2</sup>	Eurofund + Patron	Cojab	Secondary / Neighborhood Shopping Centers	€ 70 Mn
H2O, Rivas (Madrid) (Mar24)	51.600 m <sup>2</sup>	Alpha Real Capital / CBRE GI	Lighthouse Properties	Sub Regional Shopping / Leisure Centre	€ 121 Mn
Islazul (Madrid) (Mar24)	90,000 m <sup>2</sup>	Nuveen	Henderson Park / Eurofund	Sub Regional Shopping Centre	€ Mn (Confidential) C&W advised vendor
Equinoccio, Majadahonda (Madrid) (Feb24)	34,685 m <sup>2</sup>	Unibail-Rodamco-Westfield	Atiltan	Sub Regional Retail Park / Leisure Centre	€ Mn (Confidential) C&W advised vendor

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel met transacties was er de afgelopen 18 maanden een redelijke transactieactiviteit. Veel transacties waren relatief bescheiden en hadden vooral betrekking op particuliere investeerders, terwijl bij de omvangrijkere transacties meer gespecialiseerde investeerders betrokken waren, die sterk geconcentreerd waren in het winkelcentrumsegment. Het feit dat verkopers de afgelopen jaren de tijd hebben gehad om hun verwachtingen bij te stellen, heeft de activiteit eveneens gestimuleerd, en potentiële kopers worden aangetrokken door de relatief hoge rendementen die kunnen worden behaald met eerder secundaire retailprojecten.

## Toelichting bij de retailmarkt in Q2 2024 - Frankrijk

### Economische context

Net toen de economie een fase van stabiliteit leek in te gaan die een geleidelijk herstel zou kunnen inluiden, stortte de aankondiging van de ontbinding van de Nationale Assemblee op 9 juni Frankrijk in een nieuwe periode van twijfel en onzekerheid.

De economische activiteit werd de afgelopen maanden ondersteund door de buitenlandse handel en de consumptie van de gezinnen (+0,5% in het tweede kwartaal tegenover +0,1% in het eerste kwartaal), die profiteert van het effect van de geleidelijke afzwakking van de inflatie sinds het begin van het jaar en eind juni afklokte op +2,1% op jaarbasis. Tegelijkertijd is de kerninflatie verder gedaald en sinds april onder de 2% gezakt. Het INSEE voorspelt een lichte stijging van de groei van +0,3% in het tweede kwartaal en +0,5% in het derde kwartaal dankzij de impuls van de Olympische en Paralympische Spelen, maar een negatieve impact (-0,1%) aan het einde van het jaar.

Prognoses tot eind 2024 mikten op een "optimistische" jaarlijkse groei van ongeveer 1%, grotendeels in lijn met 2023. Toch zal de onzekerheid over de uitslag van de parlementsverkiezingen waarschijnlijk niet snel verdwijnen, wat het machtsverevenwicht in de komende maanden kan verstoren.

Bij gebrek aan een absolute meerderheid zal het zaak zijn voor de toekomstige regering om een stevige consensus te vinden om een beleid te voeren dat de economische groei bevordert en het begrotingstekort onder controle houdt (nog steeds meer dan 5% van het bbp), terwijl de behoeften van de energietransitie alleen al 4% van het bbp vertegenwoordigen.

Frankrijk moet zijn overheidsfinanciën immers saneren na de opening van een buitensporigtekortprocedure door de EU, en loopt het risico dat zijn rating verlaagd wordt door de ratingbureaus. De acute politieke crisis in het land zal waarschijnlijk de vrees aanwakkeren dat de groei moeilijk vol te houden zal zijn en zal investeerders ongerust maken. Daarbij komen nog de internationale zorgen over de Amerikaanse presidentsverkiezingen in november 2024, de oorlog in Oekraïne en het Israëlisch-Palestijnse conflict, die buitenlandse spelers waarschijnlijk zullen ontmoedigen om opnieuw hun intrede te doen op de Franse markt.

Ondertussen is het aantal faillissementen verder gestegen in het tweede kwartaal (16.000 in het tweede kwartaal van 2024), wat leidde tot een lichte stijging van de werkloosheid, die aan het eind van het jaar rond de 7,6% zou moeten liggen.

Economische indicatoren (in %)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bbp in volume (% jaarlijkse wijziging)	1,8	-7,9	6,4	2,5	1,1	1,1
Inflatie HICP (% wijziging)	1,1	0,5	1,6	5,2	4,9	2,2





### Retailmarkt - inhuurname - take-up

#### INVLOED VAN INFLATIE EN RESULTATEN VAN DE DETAILHANDEL

Hoewel de inflatie meer dan een jaar geleden begon af te nemen, is dit effect maar langzaam merkbaar in de prestaties van de detailhandel en is het nog steeds nauwelijks merkbaar voor consumenten. Ondanks een duidelijke daling in de voedingssector (+0,8% in juni tegenover +5,7% in januari) lijkt het gevoel van opluchting eerder beperkt. Na een herstel van de groei in het eerste kwartaal daalde de index voor het ondernemersvertrouwen in de detailhandel in het tweede kwartaal met 1,1 punten tot net onder het historisch gemiddelde. Daarnaast blijft de door de Banque de France gepubliceerde index voor de detailhandelsverkopen dalen, met een cumulatieve daling van 1,7% over de 12 maanden tot eind mei 2024.

De PROCOS-index voor gespecialiseerde handel steeg in de eerste helft van het jaar met 2,5%, maar deze stijging blijft bescheiden in vergelijking met 2023 (+3,5%). Hoewel de sectoren schoonheid en gezondheid opvielen met positieve resultaten (respectievelijk +2% en +7% over 12 maanden tot eind mei), gingen de meeste andere sectoren erop achteruit. Huishoudapparaten, waaronder meubels, elektrische apparaten en doe-het-zelfartikelen, zijn bijzonder hard getroffen, met een omzetsdaling van 5% tot 8%, een rechtstreeks gevolg van de inhaalbeweging van de aankopen die volgde op de pandemie.

#### VERANDERINGEN IN DISTRIBUTIEVORMEN EN CONSUMENTENGEDRAG

Alle distributieformaten boekten de afgelopen 12 maanden negatieve resultaten. Kleine buurtwinkels (-1,1%) en supermarkten (-1,5%) blijken echter veerkrachtiger dan andere winkelketens. Het grillige lenteweer woog in het tweede kwartaal ook op de bezoekersaantallen in winkels, wat de verkoopresultaten beïnvloedde, net als het gespannen politieke klimaat, dat bijdroeg aan een gevoel van onzekerheid onder consumenten.

Tegen deze achtergrond sprongen huishoudens voorzichtig om met "niet-essentiële" uitgaven, hoewel de totale consumptie in het tweede kwartaal licht steeg (+0,5% vergeleken met +0,1% in het eerste kwartaal), onder impuls van de energie- en transportsector. De spaarquote blijft hoog, op 17,4% van het bruto-inkomen in het tweede kwartaal, en zal naar verwachting slechts heel licht dalen tegen het einde van het jaar, tot 17,1% volgens de prognoses van het INSEE.

#### BEZOEKERSAANTALLEN IN STADSCENTRA EN VOORUITZICHTEN VOOR 2024

In de eerste maanden van het jaar was er een aanzienlijke toename van het aantal mensen dat een bezoek bracht aan het centrum van de stad (een cumulatieve stijging van 10% in de eerste vier maanden). Deze stijging is voornamelijk te danken aan de aanpassing van telewerk en de terugkeer van de toeristenstromen. Voor steden als Parijs en de grote metropolen blijven de resultaten van het zomerseizoen en de impact van de Olympische Spelen echter onzeker. De boekingen van luchtvaartmaatschappijen voor de zomerperiode waren gemengd, met een daling van 10,5% in juli en een lichte stijging van 6% in augustus, wat aangeeft dat binnenlandse klanten een grote rol zullen spelen in de resultaten van de toeristische sector.

Wat de verhuur betreft, blijven de belangrijkste winkelstraten in de Parijse stadscentra zeer aantrekkelijk, vooral in de aanloop naar de Olympische Spelen. Zowel nationale als internationale merken blijven zich vestigen in prestigieuze buurten, vooral in de luxesector met populaire adressen als de Rue François 1er (CHANEL, CIFONELLI), Saint-Honoré (MATIÈRE PREMIÈRE, CYBEX), Faubourg Saint-Honoré (CASABLANCA) en de Rue de la Paix (DE BEERS). Zelfs het mass-marketsegment blijft actief, met opmerkelijke bewegingen in strategische assen zoals de Rue de Rivoli, waar internationale namen zoals PIKOLINOS en PINK GELLAC onlangs hun eerste verkooppunten hebben geopend. De populaire wijk Marais blijft ook bekende merken aantrekken (FARM RIO, AUTRY, BALZAC).

Gezien het beperkte huuraanbod in deze strategische assen stijgen de huurprijzen, vooral in prestigieuze buurten zoals de Gouden Driehoek van Parijs. De trend van de energieprijzen lijkt te pleiten voor een stabilisering van de kosten, hoewel winkelketens in hun onderhandelingen proberen om de steunmaatregelen te behouden.

Markt	Gemiddelde primehuur (€/m <sup>2</sup> Zone A)*	Recente trend
Champs-Elysées	15 500	Stabiel
Rue de Rivoli	3 300	Stabiel
Boulevard St Germain	4 500	Stabiel
Rue St Honoré	13 500	Stabiel
Rue des Francs-Bourgeois	6 000	Stabiel
Rue de la République Lyon	2 500	Stabiel
Rue St Ferreol Marseille	1 300	Stabiel
Rue Ste Catherine Bordeaux	2 500	Stabiel

#### DYNAMIEK WINKELCENTRA IN 2024

De QUANTAFLOW-gegevens voor de eerste helft van 2024, gepubliceerd door FACT, laten een geleidelijke terugkeer naar de normale gang van zaken zien voor winkelcentra, met een lichte stijging van het aantal bezoekers van 1,1% in de eerste zes maanden van het jaar. Deze groei is echter nog steeds lager dan in 2023. Ondanks de hooggespannen verwachtingen heeft de start van de zomersolden de bezoekersaantallen niet noemenswaardig doen stijgen, voornamelijk als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden. De regionale en superregionale centra wisten echter een zekere dynamiek te behouden, met bezoekersaantallen die respectievelijk met 2,1% en 3,8%



stegen, met dank aan een gediversifieerd recreatie- en restaurantaanbod. Tegelijkertijd is de omzetgroei van de winkelcentra aan het vertragen, met een stijging van 1,7% in vergelijking met 5,2% in 2023.

Winkelgebieden buiten de stad blijven nieuwe bezoekers aantrekken en benaderden eind april de niveaus van de best presterende winkelcentra, met een cumulatieve stijging van 3,8% over de eerste vier maanden. De aantrekkingskracht van deze gebieden wordt versterkt door de diversiteit van hun aanbod, de vlotte bereikbaarheid en parkeergelegenheid en de strategische positionering van de merken. De huurprijzen in deze gebieden blijven stabiel, met een lichte stijging in de meest gewilde locaties, wat bijna systematisch gepaard gaat met stimuleringsmaatregelen voor huurders.

Markt	Gemiddelde primehuur (€/m <sup>2</sup> Zone A)*	Recente trend
Superregionale centra	2 200	Stabiel
Regionale centra	1,150	Stabiel
Grote centra	825	Stabiel
Kleine centra	525	Stabiel
<b>Periferie</b>		
Magazijnen	260	Stabiel
Nieuwe generatie retailparken	470	Stabiel

#### OPENINGSVOORUITZICHTEN VOOR 2024: WINKELCENTRA EN RETAILPARKEN

In 2024 zou er iets meer dan 500.000 m<sup>2</sup> winkelruimte geopend moeten worden, zowel in winkelcentra als in retailparken, een daling van ongeveer 10% ten opzichte van de oorspronkelijke prognoses voor het voorgaande jaar. Doordat er ongeveer 70.000 m<sup>2</sup> in gebruik werd genomen in de eerste helft van het jaar, zal het uiteindelijke openingspercentage naar verwachting rond 50% van het verwachte vloeroppervlak liggen, in lijn met de gemiddelden van de afgelopen jaren.

Een van de belangrijkste inhuldigingen in de eerste helft van het jaar was het verbouwde CNIT in La Défense, dat zich nu uitstrekt over 37.000 m<sup>2</sup> met een groter aanbod aan restaurants, diensten en, in de nabije toekomst, recreatie als aanvulling op het winkelcentrum 'Les 4 Temps'. Op dezelfde wijze heeft het winkelcentrum Arcades in Noisy-

le-Grand zijn transformatie voltooid met de toevoeging van middelgrote winkels (ACTION, ZARA) en de renovatie van de architectuur.

Wat de ontwikkeling betreft, domineren de retailparken, met 56% van de oppervlakte die in 2024 zal worden geopend, verspreid over een dertigtal sites. Opvallende nieuwe opleveringen zijn onder andere het Neyrpic winkelcentrum bij Grenoble, dat in de herfst wordt geopend. Dit project van 50.000 m<sup>2</sup>, ontwikkeld door APSYS, omvat een mix van retail-, recreatie- en restaurantactiviteiten en biedt een antwoord op nieuwe consumptietrends en de uitdagingen van regionale transformatie.

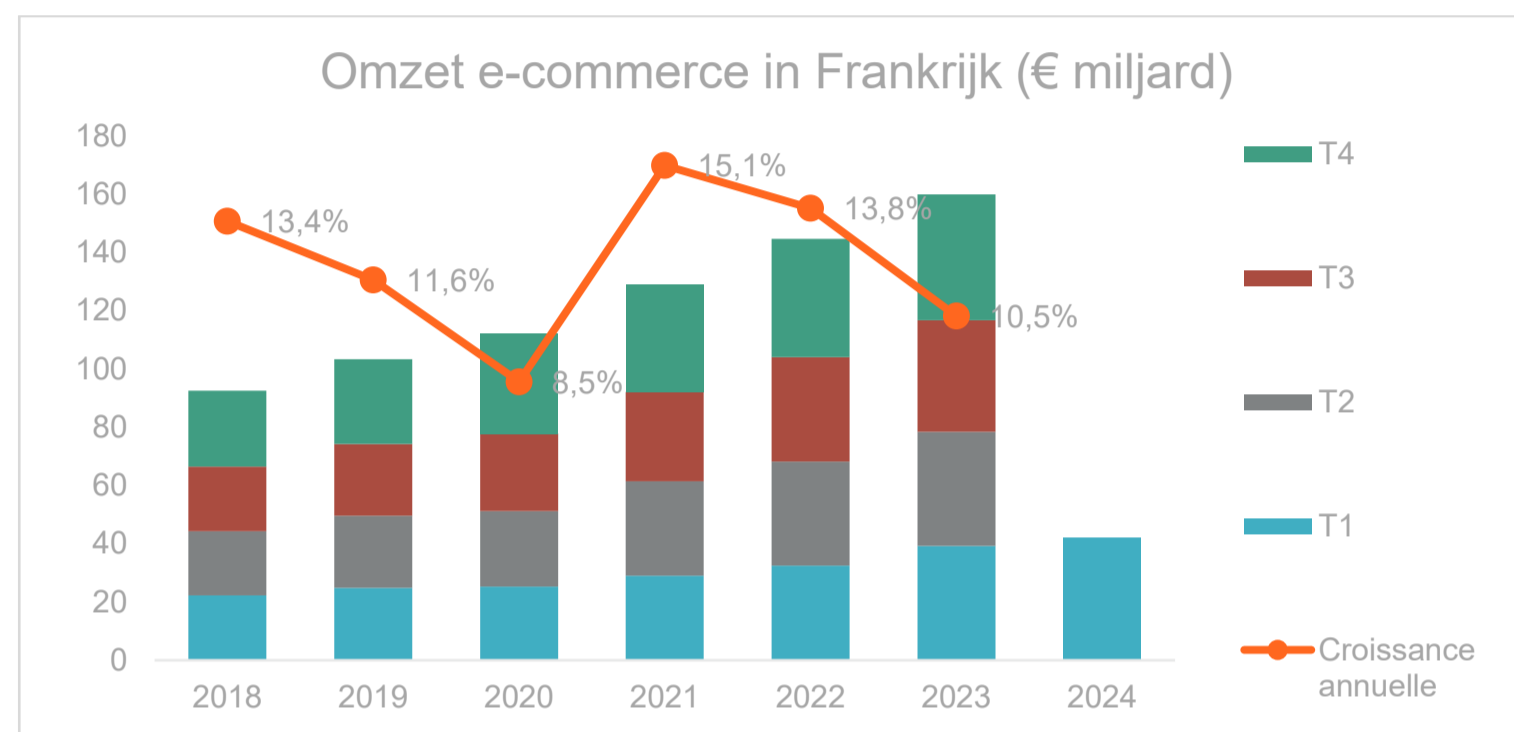
Tegelijkertijd heeft de regering haar programma voor de transformatie van commerciële gebieden uitgebreid, met 90 locaties die voortaan betrokken zijn bij verdichting en gemengd gebruik. Dit programma zou de komende jaren meer herstructureringen moeten aanmoedigen, waardoor er een grotere rol voor renovatie weggelegd lijkt in de evolutie van winkelformules.

#### E-commerce in Frankrijk

De cijfers van FEVAD laten een stijging van de internetverkoop met 7,5% zien in Q1 2024, hoewel dit lager is dan de groei die sinds de pandemie in dezelfde periode werd opgetekend (+20% in Q1 2023). Deze stijging is te danken aan de toename van 13,3% in de verkoop van diensten, terwijl de verkoop van goederen in dezelfde periode met 1,5% gedaald is. Over de eerste 6 maanden van het jaar registreerde PROCOS een stijging van 3,5% van de online verkoop voor zijn merken (versus +0,1% in H1 2023), dankzij de uitstekende prestaties van schoonheid/gezondheid (+15,1%) en voeding (+7,2%), terwijl persoonlijke en huishoudelijke goederen en restaurants pas op de plaats maakten in het eerste semester. De groei van de online verkoop van sportartikelen (+5,2%) compenseerde gedeeltelijk voor de gekrompen verkoop in winkels (-3,4%) in een preolympische context die in theorie gunstig zou moeten uitpakken voor de sector.

Met een omzet van bijna 160 miljard EUR in 2023 is Frankrijk een van de toonaangevende e-commerce markten van Europa, goed voor ongeveer ¼ van de omzet, veel meer dan Duitsland (94 miljard EUR) en de Zuid-Europese landen. Toch lijken die landen een groot groeipotentieel te hebben in hun markt (>13% in 2023), net als het VK, waar de verkoop gelijk is aan ¾ van de totale gegenereerde omzet in Europa. Het Oude Continent loopt echter nog steeds achter op de twee drijvende krachten, de Verenigde Staten en China, waarvan de markt naar verwachting meer dan 1.000 miljard euro zal bedragen in 2023.





### Investeringsmarkt en vooruitzichten

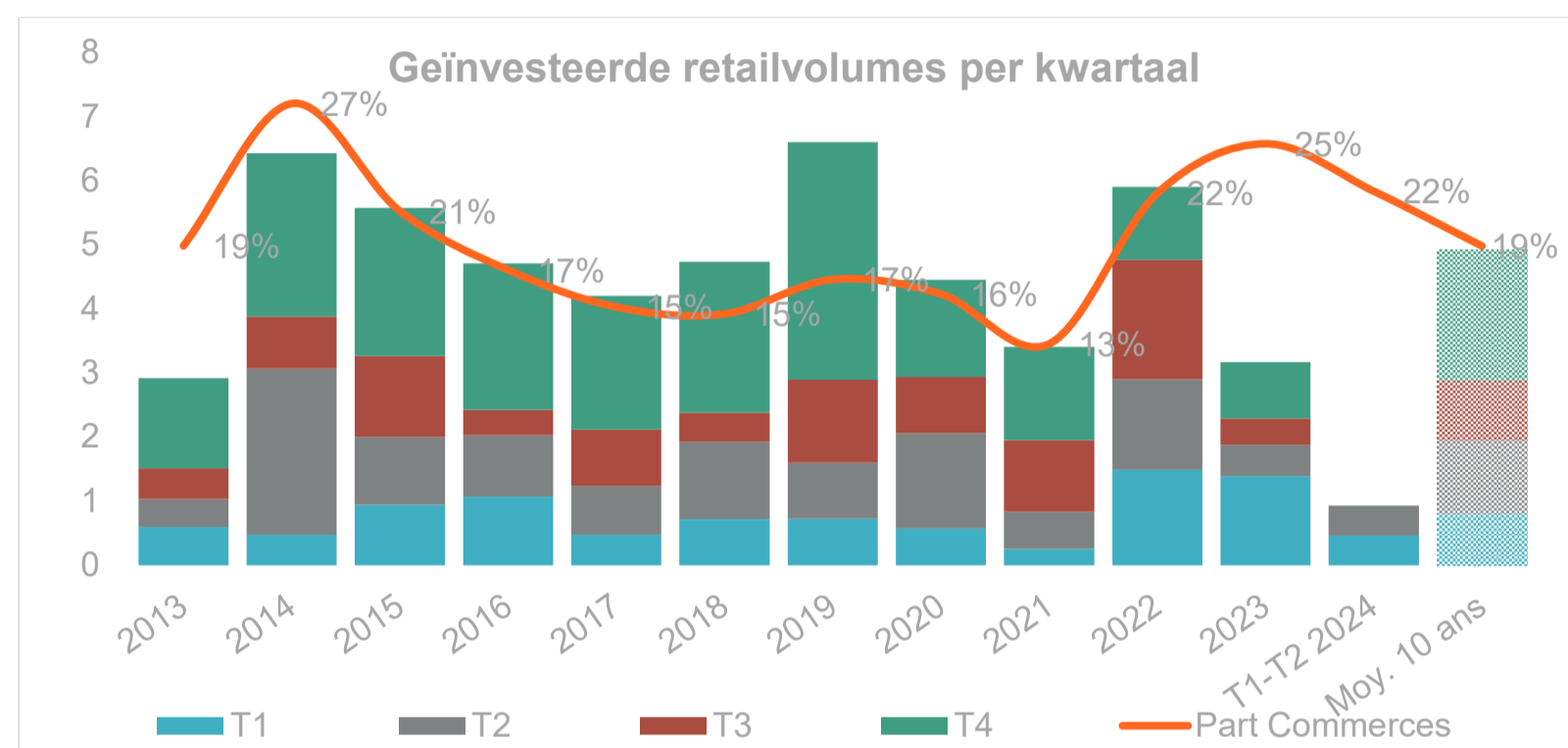
De investeringen in winkelloppervlakte zetten hun trend van de afgelopen maanden voort, met een totale investering van bijna 0,5 miljard EUR, wat neerkomt op een stijging van 2% ten opzichte van het eerste kwartaal en een bescheiden daling van 3% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Met minder dan 1 miljard EUR aan investeringen in winkelruimte, is het cumulatieve totaal voor de eerste helft van 2024 gedaald met 50% ten opzichte van vorig jaar, toen het eerste kwartaal bijzonder actief was (1,4 miljard EUR). Deze resultaten waren weliswaar verwacht, maar bevestigen de vertraging van de afgelopen 12 maanden bij de investeringen in commercieel vastgoed en de afwachtende houding van investeerders. Het retailsegment vormde geen uitzondering en handhaafde zijn marktaandeel op bijna een kwart van het transactievolume eind juni (22% tegenover 19% gemiddeld over de afgelopen 10 jaar).

De afname in transacties met grote volumes (> 100 MEUR) verklaart deels deze krimp in investeringen, met slechts 2 transacties in dit segment in de eerste helft van het jaar. Na de aankoop van het winkelcentrum "O'Parinor" door KLÉPIERRE en SOFIDY in het eerste kwartaal, zorgde een nieuw project voor gemengd gebruik, voornamelijk winkels, in het hart van Parijs voor een verdere stijging van het transactievolume.

Door deze transactie steeg het aandeel van het segment 'stadscentra' tot 32% van het investeringsvolume eind juni, waarmee het terugkeert naar zijn historische gemiddelde. Retailparken bleven dit semester achterop hinken met 13% van het geïnvesteerde volume (vergeleken met een vijfjarig gemiddelde van 23%), aangezien de markt vooral werd aangedreven door winkelcentra (goed voor 1/3 van het volume), met name vastgoed in de voedingssector, onder meer een portefeuille van CARREFOUR-supermarkten met een waarde van meer dan 50 miljoen EUR.

Het hernieuwde optimisme dat gepaard ging met de eerste renteverlaging aan het einde van het kwartaal (-25 bp) bleek van korte duur, want de vooruitzichten lijken af te stevenen op een nieuwe stagnering in afwachting van betere tijden. Daarbij komt nog de nationale politieke en economische context, die investeerders nog meer zou kunnen afschrikken, vooral buitenlandse investeerders, die nog steeds erg in de minderheid zijn (15% van de investeringen in het eerste semester tegenover een tienjarig gemiddelde van 36%).

Geconfronteerd met deze monetaire *stop-and-go* bleven de rendementspercentages in het 2<sup>e</sup> kwartaal voorzichtig stabiel.



#### Belangrijkste investeringstransacties (H1 2024)

Verrichting	Type	Verkoper	Koper
CENTRE COMMERCIAL VAL DE SAMBRE	Winkelcentra	CEETRUS	IROKO ZEN
RP BAY 3	Retailpark	FREY	GROEP BOURRELIER
GEMENGD GEBOUW OVERWEGEND WINKELS	Stadscentrum	PRIVE	VERTROUWELIJK
PORTEFEUILLE CARREFOUR	Supermarkt	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT
RP DIEPPE	Retailpark	OTHRYS ASSET MANAGEMENT	ROCHE & DUBAR
42 RUE DE SEVRES-PARIJS (buy-side)	Stadscentrum	PIMPCO	BARINGS
RP HEROUVILLE	Retailpark	MITISKA REIM	SOGENIAL IMMOBILIER / SERRIS REIM





DOCKS DE SAINT OUEN	Winkelcentra	FREY	BANQUE DES TERRITOIRES
RP ARCAL OZ (ANNECY SEYNOD)	Retailpark	BNP REIM	ALTAREA IM
O'PARINOR	Winkelcentra	HAMMERSON / PATRIZIA	SOFIDY (75%) / KLEPIERRE (25%)

# Vastgoedverslag

## GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO

### COMMERCIEEL VASTGOED BELGIË

Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	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>	330	100%	330	318
Andenne (5300) 135 Avenue Roi Albert	Standalone (voeding)	2000	 – 2024	2.386 m <sup>2</sup>	198	100%	198	179
Anderlecht (1070) 1024 Chaussée de Ninove	Standalone	1962		1.061 m <sup>2</sup>	168	100%	168	106
Anderlecht (1070) 112-113 Digue du Canal	Standalone (voeding)	2018	 – 2018	1.977 m <sup>2</sup>	319	100%	319	257
Auderghem (1160) 1130 Chaussée de Wavre	Standalone	2006		1.810 m <sup>2</sup>	290	100%	290	281
Berchem (2600) 85 Fruithoflaan	Standalone (voeding)	1971		2.685 m <sup>2</sup>	303	100%	303	269
Bonnelles (4100) 20-24 Route du Condroz	Cluster	1995	 – 2019	3.000 m <sup>2</sup>	571	100%	571	469
Bonnelles (4100) 114 Rue de Tilff	Cluster	2004		602 m <sup>2</sup>	146	100%	146	137
Braine l'Alleud (1420) 15 Place St Sébastien	Standalone (voeding)	1978		1.525 m <sup>2</sup>	116	100%	116	114
Bruges (8000) 160 Legeweg	Standalone	1995	 – 2024  – 2024	999 m <sup>2</sup>	99	100%	99	100

\* Op 30/09/24 zijn de Belgische vestigingen eigendom van Ascencio nv, met uitzondering van één vestiging die eigendom is van Holdtub bv.



VERLICHTING LED



VERNIEUWING DAKBEDEKKING



VERNIEUWING FACADE



PANELEN FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING EENHEID(EN) BESTAANDE



Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) 93 Rue de la Hestre	Standalone (voeding)	1973		2.237 m <sup>2</sup>	257	100%	257	201
Châtelet (6200) 55 Rue de la Station	Standalone (voeding)	1998		2.500 m <sup>2</sup>	200	100%	200	188
Châtelineau (6200) 45 Rue des Prés	Standalone (voeding)	1993	 – 2016	1.924 m <sup>2</sup>	139	100%	139	115
Châtelineau "Cora" (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Retailpark	1990 & 2009	 – 2022-2024  – 2022  – 2018  – 2001-2011-2012-2019	23.248 m <sup>2</sup>	2.779	100%	2.779	2.513
Couillet "Bellefleur" (Holdtub) (6010) 301-329 Chaussée de Philippeville (via Holdtub bv)	Retailpark	2023		2.786 m <sup>2</sup>	410	100%	410	412
Couillet "Bellefleur" (6010) 329 Chaussée de Philippeville	Retailpark	2014	 – 2014  – 2013  – 2002-2014	23.641 m <sup>2</sup>	2.957	100%	2.957	2.818
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Standalone (voeding)	2005		2.495 m <sup>2</sup>	212	100%	212	199
Dendermonde (9200) 24 Mechelsesteenweg	Cluster	1983	 – 2022  – 2020	4.356 m <sup>2</sup>	480	100%	480	362
Dendermonde (9200) 159 Heirbaan	Standalone (voeding)	1970		3.090 m <sup>2</sup>	459	100%	459	201
Frameries (7080) 5 Rue Archimède	Standalone (voeding)	1978		2.180 m <sup>2</sup>	195	100%	195	174

\* Op 30/09/24 zijn de Belgische vestigingen eigendom van Ascencio nv, met uitzondering van één vestiging die eigendom is van Holdtub bv.



VERLICHTING LED



VERNIEUWING DAKBEDEKKING



VERNIEUWING FACADE



PANELEN FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING EENHEID(EN) BESTAANDE

Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Gembloux (5030) 28 Avenue de la Faculté d'Agronomie	Cluster	1976	 – 2010  – 2009	2.107 m <sup>2</sup>	191	100%	191	179
Gent Dampoort (9000) 20 Pilorijstraat	Standalone (voeding)	1960		3.037 m <sup>2</sup>	298	100%	298	252
Genval "Les Papeteries De Genval" (1332) Square des Papeteries	Handelszaak op het gelijkvloers	2015		10.271 m <sup>2</sup>	1.949	99%	1.972	1.755
Gerpennes (6280) 196 Route de Philippeville	Cluster	1979	 – 2013  – 1990-1997	3.368 m <sup>2</sup>	364	100%	364	340
Gerpennes Bultia (6280) 182-184 Rue Neuve	Cluster	1988	 – 2019-2022	1.509 m <sup>2</sup>	163	100%	163	143
Gerpennes "Shopping Sud" (6280) 138 Route de Philippeville	Retailpark	2000	 – 2024	8.085 m <sup>2</sup>	527	85%	606	525
Ghlin (7011) 23 Rue du Temple	Standalone (voeding)	1975	 – 1991	1.957 m <sup>2</sup>	0	/	0	/
Gilly (6060) 252 Chaussée de Ransart	Standalone (voeding)	1989	 – 2013  – 2013	2.725 m <sup>2</sup>	309	100%	309	286
Gozée (6534) 204A Rue de Marchienne	Standalone (voeding)	1977	 – 2024  – 2003	2.431 m <sup>2</sup>	223	100%	223	219
Hamme-Mille (1320) 27 Chaussée de Louvain	Cluster	2013 & 2016	 – 2013	3.761 m <sup>2</sup>	409	100%	409	335
Hannut (4280) 57 Route de Landen	Cluster	2000		3.435 m <sup>2</sup>	345	81%	410	341

\* Op 30/09/24 zijn de Belgische vestigingen eigendom van Ascencio nv, met uitzondering van één vestiging die eigendom is van Holdtub bv.



VERLICHTING LED



VERNIEUWING DAKBEDEKKING



VERNIEUWING FACADE



PANELEN FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING EENHEID(EN) BESTAANDE



Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Hannut "Orchidée Plaza" (4280) 54 Route de Huy	Retailpark	1986	 – 2023  – 2022  – 2021  – 2020	9.563 m <sup>2</sup>	969	100%	969	918
Hannut (4280) 51 Route de Landen	Cluster	2000		1.889 m <sup>2</sup>	62	33%	191	192
Hoboken (2660) 586 Sint Bernardsesteenweg	Standalone (voeding)	1988		4.620 m <sup>2</sup>	529	100%	529	370
Huy (4500) 19A Quai d'Arona	Stand alone (doe-het-zelf)	2002		1.969 m <sup>2</sup>	224	100%	224	187
Jambes (5100) 14 Rue de la Poudrière	Cluster	1986 & 2017	 – 2023	2.760 m <sup>2</sup>	254	100%	254	221
Jemeppe-Sur-Sambre (5190) 143 Rue Hittelet	Cluster	2006		1.543 m <sup>2</sup>	93	100%	93	149
Jodoigne (1370) 61A Rue du Piétrain	Standalone (voeding)	1987	 – 1997	2.245 m <sup>2</sup>	183	100%	183	157
Jumet (6040) 22 Rue de Dampremy	Standalone (voeding)	1975		1.730 m <sup>2</sup>	184	100%	184	147
Kortrijk (8500) 50-56 Gentssesteenweg	Standalone (voeding)	1965		2.309 m <sup>2</sup>	274	100%	274	231
La Louvière (7100) 5 Avenue de la Wallonie	Standalone	1991		1.000 m <sup>2</sup>	108	100%	108	105
La Louvière "Cora" (7100) 28 Rue de la Franco Belge	Retailpark	1990 & 2014	 – 2016  – 2014	25.734 m <sup>2</sup>	2.856	96%	2.983	2.820

\* Op 30/09/24 zijn de Belgische vestigingen eigendom van Ascencio nv, met uitzondering van één vestiging die eigendom is van Holdtub bv.



VERLICHTING LED



VERNIEUWING DAKBEDEKKING



VERNIEUWING FACADE



PANELEN FOTOVOLTAÏSCH








TERMINALS OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING EENHEID(EN) BESTAANDE

Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	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>	332	100%	332	245
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Standalone (voeding)	1976		2.600 m <sup>2</sup>	154	100%	154	156
Leuze-en-Hainaut (7900) 1 Avenue de l'Artisanat	Cluster	2006	 – 2007	3.464 m <sup>2</sup>	272	82%	319	260
Liège (4000) 2-8 Rue du Laveu	Cluster	1991		2.290 m <sup>2</sup>	209	100%	209	172
Loverval (6280) 11 Allée des Sports	Retailpark	2002	 – 2022	5.621 m <sup>2</sup>	543	100%	543	487
Marchienne-au-Pont (6030) 3-5 Rue de l'Hôpital	Standalone (voeding)	1976		2.010 m <sup>2</sup>	182	100%	182	131
Messancy "Cora" (6780) 220 Route d'Arlon	Retailpark	2001	 – 2023  – 2020	19.482 m <sup>2</sup>	764	85%	884	803
Morlanwelz (7140) 19 Rue Pont du Nil	Retailpark	2004	 – 2023	3.956 m <sup>2</sup>	324	79%	392	332
Nivelles (1400) 6 Rue du Tienne à Deux Vallées	Standalone (voeding)	1983	 – 1986-1999-2012  – 2024	3.308 m <sup>2</sup>	302	100%	302	306
Ottignies (1340) 127 Avenue Provinciale	Standalone (voeding)	1984	 – 1999-2023  – 2022  – 2024	2.797 m <sup>2</sup>	283	100%	283	267
Philippeville (5600) 2 Rue de Neuville	Standalone	2003		1.236 m <sup>2</sup>	146	100%	146	124
Philippeville (5600) 47 Rue de France	Standalone (voeding)	1989		1.677 m <sup>2</sup>	235	100%	235	201

\* Op 30/09/24 zijn de Belgische vestigingen eigendom van Ascencio nv, met uitzondering van één vestiging die eigendom is van Holdtub bv.



VERLICHTING LED



VERNIEUWING DAKBEDEKKING



VERNIEUWING FACADE



PANELEN FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING EENHEID(EN) BESTAANDE



Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Rocourt "Cora" (4000) 269 Chaussée de Tongres	Standalone (doe-het-zelf)	1990		7.367 m <sup>2</sup>	1 282	100%	1 282	910
Saint-Vaast (7100) 99 Rue Albert Dufrane	Standalone (voeding)	1980	 – 1999	2.026 m <sup>2</sup>	190	100%	190	172
Schelle (2627) 35 Boomssteenweg	Standalone	1993	 – 2015	5.375 m <sup>2</sup>	669	100%	669	591
Soignies (7060) 17 Rue du Nouveau Monde	Standalone (voeding)	1975	 – 2024	2.899 m <sup>2</sup>	280	100%	280	246
Tournai (7500) 22-24 Rue de la Tête d'Or	Standalone (voeding)	1958		2.713 m <sup>2</sup>	602	100%	602	231
Trazegnies (6183) 76 Rue de Gosselies	Standalone (voeding)	1974	 – 2013  – 1987	2.869 m <sup>2</sup>	141	100%	141	201
Tubize (1480) 2 Rue du Pont Demeur	Cluster	2002		3.065 m <sup>2</sup>	357	100%	357	297
Turnhout (2300) 38 Korte Gasthuistraat	Standalone (voeding)	1966		2.503 m <sup>2</sup>	611	100%	611	288
Uccle "Shopping De Fré" (1180) 82 Avenue de Fré	Winkelgalerij	1970		4.170 m <sup>2</sup>	295	/	295	
Walcourt (5650) 34 Rue de la Forge	Standalone (voeding)	2004		1.680 m <sup>2</sup>	178	100%	178	143
Waremme (4300) 189 Chaussée Romaine	Standalone (voeding)	2003	 – 2024	2.043 m <sup>2</sup>	171	100%	171	184
Wavre (1300) 9 Avenue des Princes	Standalone (voeding)	1986	 – 2013	2.358 m <sup>2</sup>	230	100%	230	232
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË</b>				<b>274.649 m<sup>2</sup></b>	<b>29.895</b>	<b>96,90%</b>	<b>30.555</b>	<b>26.265</b>

\* Op 30/09/24 zijn de Belgische vestigingen eigendom van Ascencio nv, met uitzondering van één vestiging die eigendom is van Holdtub bv.



VERLICHTING LED



VERNIEUWING DAKBEDEKKING



VERNIEUWING FACADE



PANELEN FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING EENHEID(EN) BESTAANDE

## COMMERCIEEL VASTGOED - FRANKRIJK

Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	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 (via het Franse bijkantoor)	Standalone (voeding)	1964	 – 2023	3.092 m <sup>2</sup>	890	100%	890	770
Anncy (Seynod) (74370) 18, rue Zanaroli (via de SCI Seynod Barral)	Standalone (voeding)	2004	 – 2020	1.388 m <sup>2</sup>	221	100%	221	330
Antibes (06160) Avenue Nicolas Ausset Antibes (via het Franse bijkantoor)	Standalone (voeding)	1976		4.614 m <sup>2</sup>	1.053	100%	1.053	902
Bourgoin Jallieu (38300) Rue Edouard Branly (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	1975		4.978 m <sup>2</sup>	504	100%	504	478
Brives Charensac (43700) 127, Avenue Charles Dupuy (via de SCI Candice Brives)	Standalone (voeding)	2006		2.296 m <sup>2</sup>	297	100%	297	372
Chalon sur Saône "Les Portes du Sud" (71100) Rue René Cassin (via de SCI Les Portes du Sud)	Retailpark	2010 & 2021	 – 2020  – 2013-2021	13.179 m <sup>2</sup>	1.745	100%	1.745	1.625
Chanas (38150) Route de Lyon - ZAC du Parc du Soleil (via de SCI du Rond Point)	Standalone	1997		1.720 m <sup>2</sup>	220	100%	220	197
Chasse-sur-Rhône (38670) Rondpoint des Charneveaux - Rue Pasteur (via de SCI du Rond Point)	Standalone (voeding)	2002 & 2011	 – 2011	2.012 m <sup>2</sup>	342	100%	342	357

\* Op 30/09/24 zijn de Franse vestigingen eigendom van de volledige dochtermaatschappijen of van de Franse tak van Ascencio nv.

\*\* Deze ruimtes omvatten ook gemeenschappelijke ruimtes, met name voor Grands Frais.



VERLICHTING  
LED



VERNIEUWING  
DAKBEDEKKING



VERNIEUWING  
FACADE



PANELEN  
FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS  
OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING  
EENHEID(EN)  
BESTAANDE



Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	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 (via de SCI Seynod Barral)	Standalone (voeding)	2005		2.123 m <sup>2</sup>	384	100%	384	345
Civrieux d'Azergues (Lozanne) (69380) Chemin du Vavre, Route de Lyon (via de SCI Les Halles de Lozanne)	Standalone (voeding)	2010		2.080 m <sup>2</sup>	272	100%	272	254
Clermont Ferrand (63000) 10, Boulevard Saint Jean (via de SCI Clermont Saint Jean)	Standalone (voeding)	2006		2.146 m <sup>2</sup>	362	100%	362	352
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (via het Franse bijkantoor)	Cluster	2008		13.471 m <sup>2</sup>	1.609	100%	1.609	1419
Crèches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieudit Les Bouchardes (via het Franse bijkantoor)	Retailpark	2009		11.614 m <sup>2</sup>	1.417	96%	1.470	1378
Crèches-sur-Saône "Parc des Bouchardes" (71680) Lieudit Les Bouchardes (via de SCI Les Halles de Crèches)	Standalone (voeding)	2009		1.963 m <sup>2</sup>	0	0%	202	202
Echirolles (38130) 13, Avenue de Grugliasco (via de SCI Echirolles Grugliasco)	Standalone (voeding)	2006		2.366 m <sup>2</sup>	370	93%	397	360
Essey-lès-Nancy (54270) Rue Catherine Sauvage (via de SCI ZTF Essey les Nancy)	Standalone (voeding)	2007		2.043 m <sup>2</sup>	270	100%	270	256
Guyancourt (78280) 5-7, Route de Dampierre et 5, rue Denis Papin (via de SCI GFDI 37 Guyancourt)	Standalone (voeding)	2015		2.348 m <sup>2</sup>	716	100%	716	711

\* Op 30/09/24 zijn de Franse vestigingen eigendom van de volledige dochtermaatschappijen of van de Franse tak van Ascencio nv.

\*\* Deze ruimtes omvatten ook gemeenschappelijke ruimtes, met name voor Grands Frais.



VERLICHTING  
LED



VERNIEUWING  
DAKBEDEKKING



VERNIEUWING  
FACADE



PANELEN  
FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS  
OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING  
EENHEID(EN)  
BESTAANDE

Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	Oppervlakte**	Contractuele huurprijs (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-verhuurde gebouwen (000 EUR)	Totale geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Houdemont (54180) 6, Avenue des Erables (via het Franse bijkantoor)	Standalone	2014		7.000 m <sup>2</sup>	784	100%	784	690
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Standalone (voeding)	2006		1.713 m <sup>2</sup>	298	100%	298	327
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Cluster	2013		1.050 m <sup>2</sup>	174	100%	174	169
Le Cannet (06110) 17-21, Boulevard Jean Moulin (via de SCI Cannet Jourdan)	Standalone (voeding)	2007		1.961 m <sup>2</sup>	322	100%	322	351
Le Creusot (71200) 83, Avenue de la République (via de SCI Harfleur 2005)	Standalone (voeding)	2006		2.169 m <sup>2</sup>	253	100%	253	245
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (via de SCI de la Cote)	Standalone (voeding)	2010	 – 2024	2.081 m <sup>2</sup>	283	100%	283	250
Marseille Delprat (13013) Boulevard Marcel Delprat (via het Franse bijkantoor)	Standalone (voeding)	1996		5.495 m <sup>2</sup>	1.845	100%	1.845	1.304
Mouans Sartoux (06 370) 1006, Chemin des Gourettes (via het Franse bijkantoor)	Standalone (voeding)	1986		5.128 m <sup>2</sup>	1.025	100%	1.025	844
Nîmes (30000) 1245, Route de Saint Gilles (via de SCI du Mas des Abeilles)	Standalone (voeding)	2003 & 2011	 – 2019	2.075 m <sup>2</sup>	321	100%	321	350
Rots "Parc des Drapeaux" (14980) Avenue des Drapeaux (via het Franse bijkantoor)	Retailpark	2011, 2013 & 2016	 – 2015	23.979 m <sup>2</sup>	3.191	100%	3.191	3.127

\* Op 30/09/24 zijn de Franse vestigingen eigendom van de volledige dochtermaatschappijen of van de Franse tak van Ascencio nv.

\*\* Deze ruimtes omvatten ook gemeenschappelijke ruimtes, met name voor Grands Frais.



VERLICHTING  
LED



VERNIEUWING  
DAKBEDEKKING



VERNIEUWING  
FACADE



PANELEN  
FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS  
OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING  
EENHEID(EN)  
BESTAANDE



Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	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 (via de SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retailpark	2012	 – 2023	9.746 m <sup>2</sup>	1.470	100%	1.470	1.449
Seyssins (38180) 2, Rue Henri Dunant (via de SCI Kevin)	Standalone (voeding)	1992	 – 2019	1.701 m <sup>2</sup>	236	100%	236	344
Teste de Buch (33260) 11, Avenue de Binghampton (via de SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Standalone (voeding)	1997	 – 2015	2.455 m <sup>2</sup>	386	100%	386	383
Viriat (01440) 44, Rue du Plateau (via de SCI Viriat la Neuve)	Standalone (voeding)	2009		1.866 m <sup>2</sup>	210	100%	210	210
Le Rouret (06650) Route de Nice (via het Franse bijkantoor)	Standalone (voeding)	2011		5.327 m <sup>2</sup>	610	100%	610	513
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK</b>				<b>147.179 m<sup>2</sup></b>	<b>22.091</b>	<b>98,7%</b>	<b>22.372</b>	<b>20.877</b>

\* Op 30/09/24 zijn de Franse vestigingen eigendom van de volledige dochtermaatschappijen of van de Franse tak van Ascencio nv.

\*\* Deze ruimtes omvatten ook gemeenschappelijke ruimtes, met name voor Grands Frais.



VERLICHTING  
LED



VERNIEUWING  
DAKBEDEKKING



VERNIEUWING  
FACADE



PANELEN  
FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS  
OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING  
EENHEID(EN)  
BESTAANDE

## COMMERCIEEL VASTGOED SPANJE

Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	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	Cluster	2003	 – 2019	3.479 m <sup>2</sup>	734	100%	734	625
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark 2, Plaza del Comercio	Cluster	2002	 – 2024	3.683 m <sup>2</sup>	827	100%	827	768
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Km. 345 Carretera N-III	Cluster	2005		5.091 m <sup>2</sup>	533	100%	533	453
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE</b>				<b>12.253 m<sup>2</sup></b>	<b>2.093</b>	<b>100%</b>	<b>2.093</b>	<b>1.847</b>

\* Op 30/09/24 zijn alle Spaanse vestigingen eigendom van Ascencio Iberia SAU, een volledige dochtermaatschappij van Ascencio nv.



VERLICHTING  
LED



VERNIEUWING  
DAKBEDEKKING



VERNIEUWING  
FACADE



PANELEN  
FOTOVOLTAÏSCH



TERMINALS  
OPLADEN



WEDEROPBOUW



VERLENGING  
EENHEID(EN)  
BESTAANDE



## NIET-COMMERCIEEL VASTGOED

Vestigingen*	Beschrijving	Bouwjaar	Jaar van renovatie of milieuverbeteringen	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	Appartemen- ten	1986		324 m <sup>2</sup>	22	100%	22	22
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Leegstaande kantoren	1983		375 m <sup>2</sup>	0	0%	0	0
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi- industriële gebouwen en kantoren	1992	 —2024  —2022	7 674 m <sup>2</sup>	284	65%	454	490
<b>TOTAAL OVERIGE BELGIË</b>				<b>8.373 m<sup>2</sup></b>	<b>306</b>	<b>66,8%</b>	<b>476</b>	<b>512</b>

**TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE****442.454 m<sup>2</sup>****54.385€****97,8%****55.497****49.502**

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

- Het retailpark te Châtelineau (BE). De belangrijkste huurders zijn Pizza Hut, Decathlon, Brico Plan It en Tournesol.
- Het retailpark te La Louvière (BE). De belangrijkste huurders zijn Brico Planit, Sportsdirect.com, Leen Bakker en Trafic.
- Het retailpark te Couillet Bellefleur (BE). De belangrijkste huurders zijn Intermarché, Maisons du Monde, Point Carré en Action.
- Het retailpark van Caen (FR). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, La Foir'Fouille en Gémo.

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

\* Op 30/09/24 zijn de Belgische vestigingen eigendom van Ascencio nv, met uitzondering van één vestiging die eigendom is van Holdtub bv.

VERLICHTING  
LEDVERNIEUWING  
DAKBEDEKKINGVERNIEUWING  
FACADEPANELEN  
FOTOVOLTAÏSCHTERMINALS  
OPLADEN

WEDEROPBOUW

VERLENGING  
EENHEID(EN)  
BESTAANDE

## VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen voor al hun gebouwen de nodige verzekeringen. Op 30/09/2024 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 clausule van wederzijdse afstand van verhaal, en dat de premies en het bedrag van het eigen risico doorberekend worden aan de huurder.

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

In Frankrijk zijn de goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden (via een kadercontract of rechtstreeks door de huurders wat de Grand Frais-supermarkten betreft), 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, de reële waarden en de brutorendementen weer van de verschillende subportefeuilles met onroerend goed van Ascencio.

	Aanschaffingswaarde (000 EUR)	Verzekerde waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Bruto rendement
België	345.875	279.014	408.989	7,19%
Frankrijk	284.947	169.668	304.986	6,78%
Spanje	27.863	13.150	30.725	6,59%
<b>TOTAAL</b>	<b>658.685</b>	<b>462.831</b>	<b>744.700</b>	<b>6,99%</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, de aanpassing van het verhuurrooster, (her)onderhandeling van huurcontracten, commercialisering, relatie met de grote accounts enz., en maakt tevens de voorbudgettering op. Ze staat ook in voor het beheer van de mede-eigendommen. Bovendien analyseren en integreren zij de nieuwe aankopen.

In samenwerking met de andere afdelingen is de afdeling Operations & ESG verantwoordelijk voor de transformatie en herontwikkeling van de portefeuille (positionering en structurering van het vastgoed), de uitvoering van de ESG-strategie (beheer van sociale en milieuaspecten en deelname aan het deugdelijk bestuur van het bedrijf) en de technische controle van de gebouwen (toezicht op de bouwwerkzaamheden en verzekeringen onderhandelen).

De afdeling Property Management zorgt voor de instandhouding van het patrimonium zodat de waarde ervan intact blijft. Ze stelt kostenbegrotingen op, neemt deel aan due diligence-operaties en maakt rapporten op. Ze stippelt het technisch beleid uit en stelt de renovatie-, aanleg- en onderhoudsplannen op, de planning en de budgetten. In sommige gevallen wordt het team lokaal bijgestaan door 'externe' leveranciers, maar het team blijft verantwoordelijk voor deze opdracht en coördineert ze. Zie infra. 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 Service verzorgt de opvolging van de inning van de huren, de aanmaningen voor huren, de voorbereiding van geschilprocedures in samenspraak met de Finance-afdeling.

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

De afdeling Investor Relations, Marketing & Communicatie, verzorgt de relatie met de investeerders van de Vennootschap, zorgt voor de bredere uitstraling van Ascencio, de uitvoering van de marketingstrategie die is uitgetekend door de directie, de public relations en de verdere ontwikkeling van de communicatie met haar verschillende gesprekspartners, 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 sommige retailparken en specifieke opdrachten wordt toevertrouwd aan gespecialiseerde externe dienstverleners, 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 verantwoordelijk voor de uitbestede opdrachten. De 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 30/09/2024 102.000 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;
- 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 30/09/2024 46.700 EUR inclusief btw.

#### 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 beheerders in Spanje bedraagt 16.800 EUR excl. btw voor het boekjaar afgesloten op 30/09/2024 en kan doorberekend worden aan de huurders van de verhuurde ruimte.

## TYPEHUUROVEREENKOMST

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

Een voorziening voor kosten wordt vastgesteld bij het afsluiten van de huurovereenkomst en in voorkomend geval aangepast naargelang van de werkelijke gemaakte kosten en het verbruik. Jaarlijks wordt een afrekening van de werkelijke gemaakte kosten naar 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 worden overgedragen en registreert 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 op voorhand schriftelijk daarmee 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 'LAU'. Deze wetgeving is evenwel slechts aanvullend in verhouding tot de wil van de partijen die in Spanje domineert.





## GESCHATTE HUURWAARDE ('ERV')

De Estimated Rental Value (ERV) of de geschatte huurwaarde is de waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op basis van hun kennis van de vastgoedmarkt, rekening houdend met verschillende factoren zoals de ligging, de duur van de huurcontracten, de kwaliteit van het vastgoed en de marktomstandigheden.

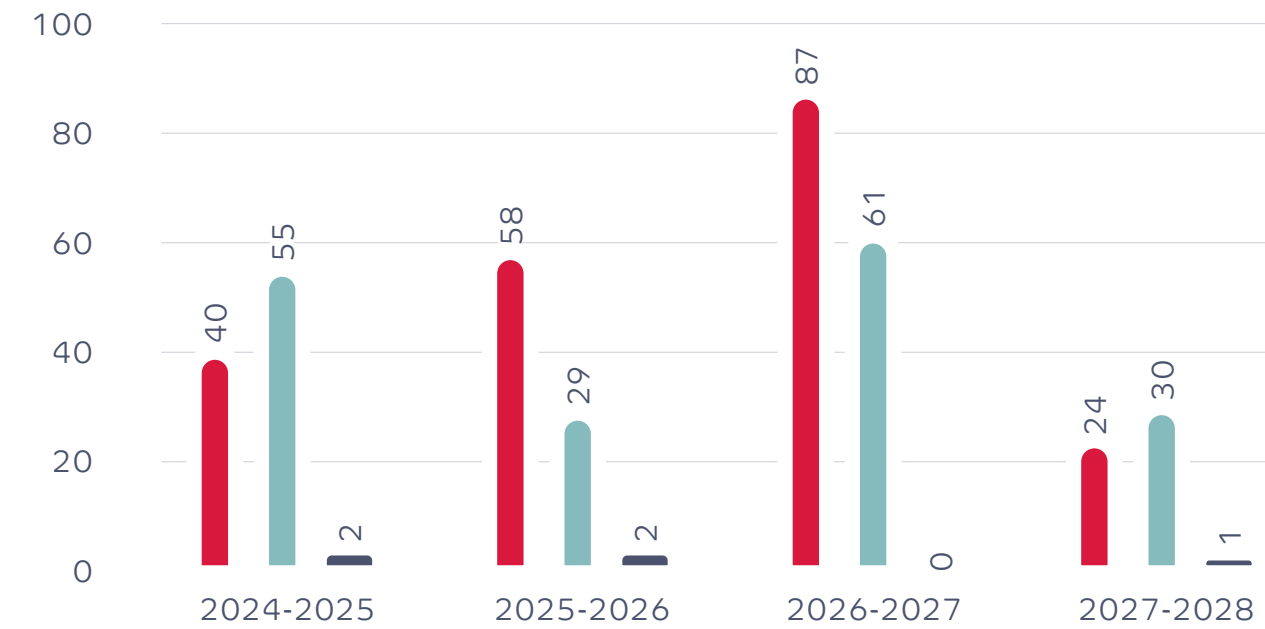
Voor meer informatie betreffende de waarderingsmethodes die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebruikt worden en over de waarderingsprocedure, verwijzen wij naar de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening.

### Vervaldag van huurovereenkomsten en eerste mogelijkheden voor driejaarlijkse opzegging met mogelijk verlies van huurinkomsten



● 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:	8,98	WALB België:	2,97
WALT Frankrijk:	4,36	WALB Frankrijk:	2,51
WALT Spanje:	11,27	WALB Spanje:	2,99
TOTAAL	7,19	TOTAAL	2,78

## Verslag van de vastgoeddeskundigen

Brussel, 30 september 2024

Beste Heer, Beste Mevrouw,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

Alle panden werden bezocht door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals 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.

Wanneer er sprake is van bijzondere factoren die specifiek zijn voor het pand, worden correcties toegepast (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten, etc.). Wat betreft de duurzaamheid van gebouwen is het bestaan van een groene premie voor de meest duurzame gebouwen het onderwerp van voortdurende marktobservatie, onderzoek en discussie. Er moeten nog geschikte marktgegevens worden vastgesteld om volledig aan te tonen of aan deze gebouwen extra waarde kan worden toegewezen. Deze ontwikkeling wordt van dichtbij gevolgd door de schatters.

In onze waardering hebben we rekening gehouden met alle duurzaamheidsaspecten van het pand. Deze elementen en overwegingen zijn meegenomen in onze waardering, maar dit is niet het onderwerp van een specifieke aanpassing.



Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 30 september 2024 een afgeronde investeringswaarde heeft van:

**777.018.000 EUR**

**(Zevenhonderd zevenenzeventig miljoen achttienduizend euro)**

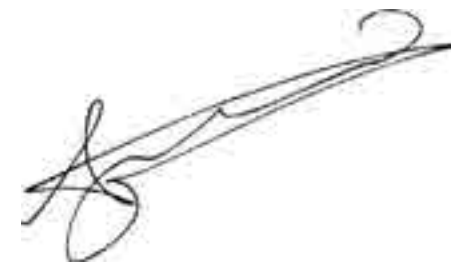
De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties, 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). Aangezien de Belgische panden als een portefeuille beschouwd worden, werd bij het berekenen van de reële waarde deze overdrachtsratio van 2,5% toegepast voor alle panden in de Belgische portefeuille. In Frankrijk is het overdrachtspercentage meestal 1,8% als het pand minder dan 5 jaar oud is en in alle andere gevallen is het tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement. Deze overdrachtsratio's, vermeerderd met de transactiekosten, is gebruikt om de reële waarde van de Franse panden vast te leggen. In Spanje ligt het overdrachtspercentage over het algemeen tussen 0,5% en 1,5%, afhankelijk van de locatie. Deze overdrachtsratio's, vermeerderd met de transactiekosten, werden gebruikt om de reële waarde van de Spaanse panden vast te leggen.

Rekening houdend met deze elementen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 30 september 2024 een afgeronde reële waarde heeft van:

**744.700.000 EUR**

**(Zevenhonderd vierenzeventig miljoen zehonderdduizend euro)**

We blijven ter beschikking mocht u hieromtrent nog vragen hebben.



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



**Greet Hex MRICS**  
Head of Valuation Belux  
Jones Lang LaSalle  
Belgium



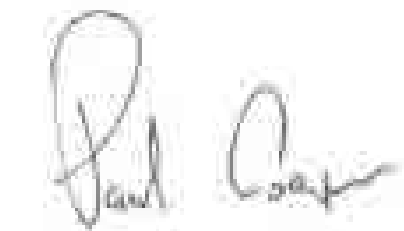
**Pieter Paepen MRICS**  
Senior Director Valuation  
CBRE Belgium



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



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



**Paul Cooper**  
Director  
Jones Lang LaSalle  
France



**Béatrice Rousseau MRICS**  
Director  
CBRE France

### ADVIES VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2024 waardeert, de investeringswaarde op 257.136.912 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 245.741.673 EUR.



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



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



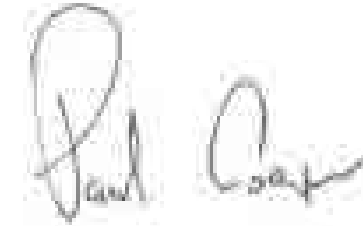
**Tony Loughran MRICS**  
Partner - Head of Valuation  
Cushman & Wakefield  
Spain

### ADVIES VAN JONES LANG LASALLE

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2024 waardeert, de investeringswaarde op 191.791.792 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 181.949.310 EUR.



**Greet Hex MRICS**  
Head of Valuation Belux  
Jones Lang LaSalle  
Belgium



**Paul Cooper**  
Director  
Jones Lang LaSalle  
France

### ADVIES VAN CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 30 september 2024 waardeert, de investeringswaarde op 328.089.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 317.009.000 EUR.



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



**Béatrice Rousseau MRICS**  
Director  
CBRE France



## e. ESG-VERSLAG

Omdat Ascencio duurzaamheidskwesties almaar meer tot een integraal onderdeel van haar bedrijfsstrategie wil maken, heeft zij het afgelopen jaar gewerkt aan de structurering van haar ESG-beleid rond 3 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.

Op dit moment is het Bedrijf echter niet verplicht om niet-financiële informatie te verstrekken en wordt dit ESG-rapport vrijwillig gepubliceerd.

Toch neemt Ascencio de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG) van de Verenigde Naties al op in haar ESG-strategie en houdt zij zich aan de Sustainable Best Practices Recommendations (sBPR) van EPRA om haar duurzame praktijken en haar bijdrage aan wereldwijde duurzame ontwikkelingsvraagstukken te versterken.

Ascencio zal de nieuwe Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) toepassen vanaf de verslaglegging over het boekjaar 2025/2026 en zal zich voorbereiden om de veeleisende normen daarvan aan te nemen om zo de kwaliteit en de reikwijdte van haar informatieverschaffing over duurzaamheid te verbeteren. Dit wettelijke kader bevat nieuwe normen en verplichtingen voor niet-financiële verslaglegging op basis van criteria op het gebied van milieu, maatschappij en ondernemingsbestuur.

### 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 bij het uitdokteren van de ESG-strategie van Ascencio speciaal de aandacht van de Vennootschap getrokken en zijn geselecteerd als pijlers voor de ontwikkeling van haar ESG-strategie.



### Honger bestrijden

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



### Toegang tot gezondheidszorg

Verzeker een goede gezondheid en promoot welzijn voor iedereen en voor alle leeftijden.



### Toegang tot kwaliteitsonderwijs

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



### Gebruik van hernieuwbare energie

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



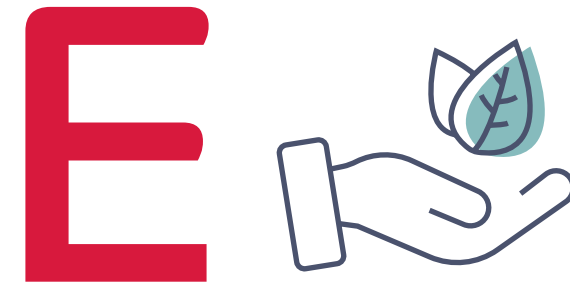
### Verantwoorde consumptie

Verzeker duurzame consumptie- en productiepatronen.



### Klimaatverandering bestrijden

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



- LABELS
- CRITERIA VOOR BESLUITVORMING
- DATABASE & BEHEERPLATFORM
- OPTIMALISERING VAN DE ENERGIEPRESTATIES
- ZONNEPANELEN
- LAADPALEN
- CHARTERS MET LEVERANCIERS & HUURDERS



- OPLEIDING & EVALUATIE
- INTERNE BEVRAGINGEN
- HOMEWORKING & POSITIVE OFFICE
- TELEWERKBELEID
- MOBILITEIT
- SOCIALE & LIEFDADIGHEIDSPROJECTEN

## ASCENCIO'S ESG-STRATEGIE

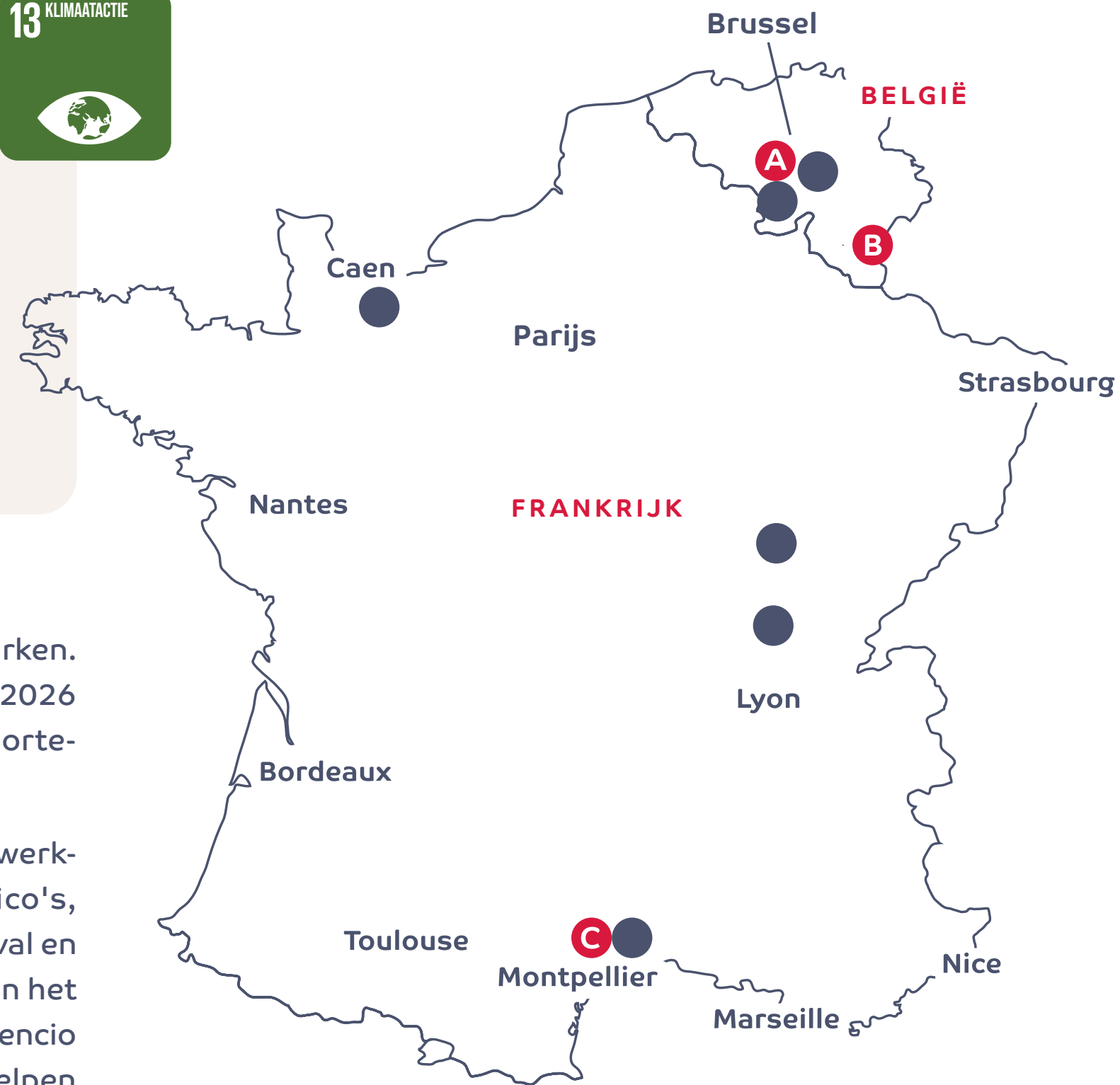
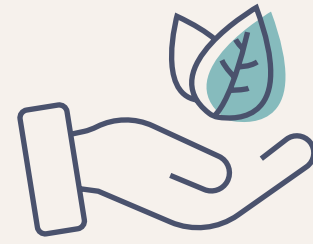


- GOVERNANCESTRUCTUUR & COMMUNICATIE VAN MVO-NORMEN
- ONTWIKKELING VAN IT-TOOLS



# E

## Milieu- luik



### 1. LABELS

Ascencio is begonnen met het certificeren van haar retailparken. Ascencio heeft zich meer bepaald tot doel gesteld om tegen 2026 voor 6 retailparken (2 in België en 4 in Frankrijk) in haar portefeuille een 'BREEAM in use very good'-label<sup>1</sup> te behalen.

Ascencio is in de loop van het jaar gestart met de nodige werkzaamheden en studies (biodiversiteit, overstromingsrisico's, enz.) om dit label te verkrijgen voor de retailparken van Genval en Couillet in België. Het Bedrijf verwacht de werkzaamheden in het volgende boekjaar te kunnen voltooien. In Frankrijk heeft Ascencio een lokaal studie bureau de opdracht gegeven om haar te helpen bij de certificering van haar retailparken.

BREEAM in use is een duurzaamheidsnorm die van toepassing is op bestaande gebouwen. De doelstellingen voor het verkrijgen van een dergelijk label 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.



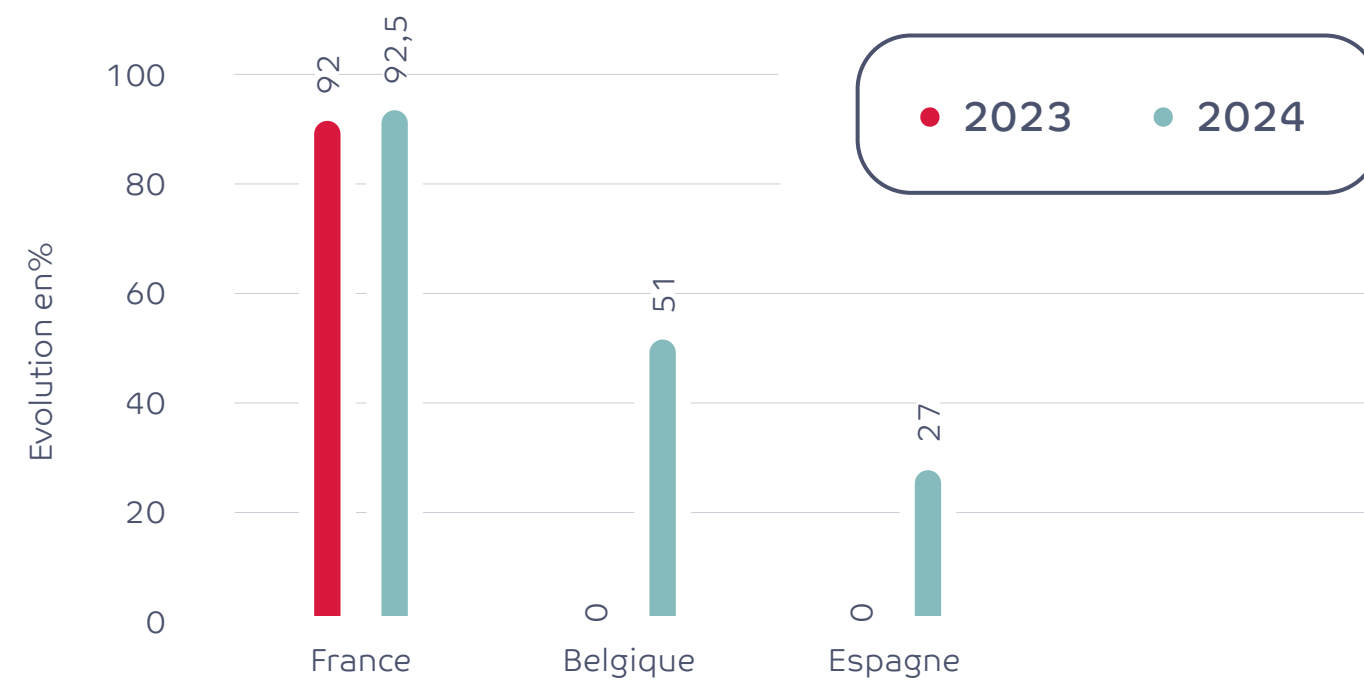
### 2. CRITERIA VOOR BESLUITVORMING

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. Met name bij nieuwe aankopen zal de voorkeur worden gegeven aan activa met een BREEAM-beoordeling 'very good'.

### 3. DATABASE EN BEHEERPLATFORM

Om het energieverbruik van haar gebouwen te verminderen, heeft Ascencio 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 2023-2024 werd bijna 92,5% van de gegevens verkregen voor de Franse portefeuille en 51% van de gegevens van de Belgische portefeuille. Ook voor de Spaanse portefeuille zijn we begonnen met het verzamelen van gegevens: op dit moment is 27% 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 gegevens zullen Ascencio in staat stellen een uitgebreid actieplan op te stellen om de koolstofvoetafdruk van haar portefeuille te verminderen, te zien waar de investeringsprioriteiten liggen en de nodige verslagen op te stellen die de vooruitgang op het gebied van de milieuprestaties illustreren. Daarom heeft de Vennootschap een gespecialiseerd adviesbureau gevraagd om te helpen bij het bepalen van de koolstofvoetafdruk. Ascencio's eerste koolstofbalans zal betrekking hebben op het boekjaar 2023/2024.

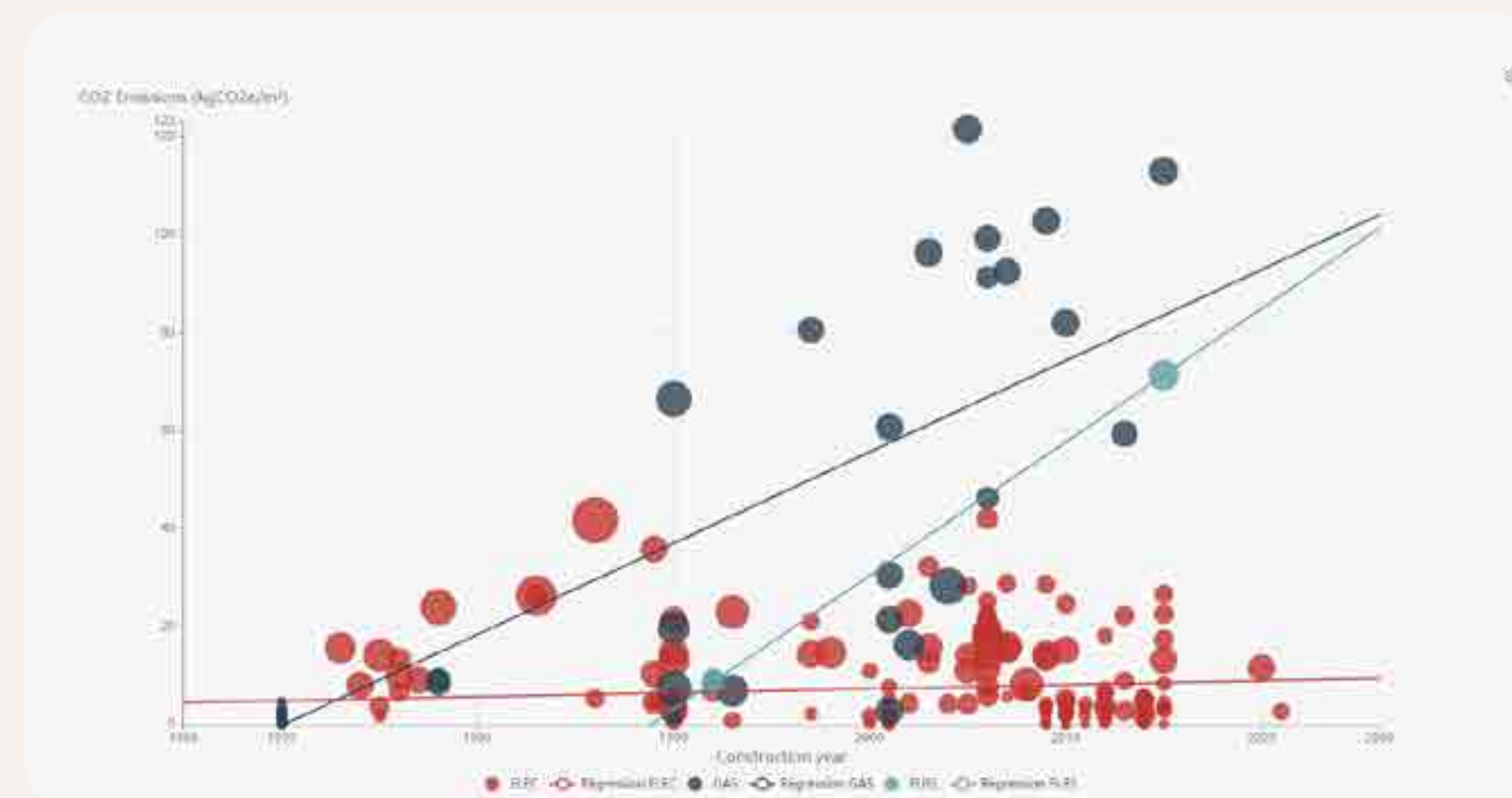
Om het energieverbruik van haar gebouwen te meten, doet Ascencio een beroep op het bedrijf FANDO met zijn speciale AISET-toepassing.

Deze toepassinggebruikt de technische basisgegevens van elk gebouw (volumes, oppervlakten, isolatieniveau, enz.) en combineert deze met gegevens over energieverbruik om twee soorten rapporten te creëren:

1. De ESG-maatregelen die op het terrein kunnen worden genomen, de kosten ervan, de terugverdientijd van de maatregelen en hun invloed op het energieverbruik. Deze rapportage helpt Ascencio om beslissingen te nemen over de investeringen die in een gebouw moeten worden gedaan;
2. Configureerbare dashboards die het energieverbruik van een gebouw weergeven en hoe dit in verhouding staat tot andere gebouwen van hetzelfde type, rekening houdend met de verschillende factoren die het energieverbruik kunnen beïnvloeden. Deze rapportering helpt Ascencio om activa te identificeren die te veel energie verbruiken.

De AISET-toepassing heeft betrekking op energie, CO<sub>2</sub>, waterverbruik en afvalproductie.

Voorbeeld van een AISET-dashboard dat de CO<sub>2</sub>-productie per gebouw illustreert op basis van de ouderdom en de gebruikte energievorm (elektriciteit, gas of stookolie).





#### 4. OPTIMALISERING VAN DE ENERGIEPRESTATIES

Ascencio verbindt zich ertoe, voor al haar renovatie- en uitbreidingsprojecten, het energieverbruik van de betrokken gebouwen te optimaliseren, in overeenstemming met haar ESG-strategie & de wettelijke verplichtingen ter zake. Tijdens het boekjaar 2023/2024 renoveerde Ascencio meer dan 16.000 m<sup>2</sup> aan daken, zowel in België (Châtelineau, Leuze-en-Hainaut en Ottignies) als in Frankrijk (Marsannay) en in Spanje (Madrid). 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).

Bovendien heeft Ascencio, als onderdeel van de renovatie van de kantoren van het hoofdkantoor, niet alleen het dak van het gebouw gerenoveerd, maar ook het hele airco- en verwarmingssysteem vervangen door een hybride warmtepompsysteem in combinatie met ventilatie met warmterecuperatie. Dit nieuwe systeem zou het Bedrijf een energiebesparing van ongeveer 25% moeten opleveren.

#### 5. ZONNEPANELEN

Ascencio heeft de intentie om een structureel beleid te voeren voor het plaatsen van zonnepanelen 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 zonnepanelen 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 prijsschommelingen.

Concreet ondertekende Ascencio tijdens het afgelopen boekjaar een raamovereenkomst met een partner om zonnepanelen te installeren op de daken van enkele van haar gebouwen in België, met als doel de elektriciteit lokaal te laten gebruiken door de retailers van Ascencio. Dit is een tripartiete overeenkomst waarbij

Ascencio investeert in de aankoop van zonnepanelen en de partner een elektriciteitscontract afsluit met de winkeliers. Werd een overeenkomst voor een eerste testinstallatie van bijna 750 m<sup>2</sup> ondertekend met een retailer voor een supermarkt in Ottignies. Het doel is om dit model verder uit te breiden in de Belgische portefeuille van Ascencio.

In Frankrijk heeft Ascencio ervoor gekozen om fotovoltaïsche dakbedekking te plaatsen op de parkings van haar volledige portefeuille door een samenwerking aan te gaan met een derde investeerder. Dit model moet ervoor zorgen dat de elektriciteit die wordt opgewekt door de zonnepanelen op de dakbedekking grotendeels door de betrokken detailhandelaars zelf wordt verbruikt. Tripartiete besprekingen met retailers zullen onder voorbehoud van start gaan in de loop van het boekjaar 2024/2025.



Ottignies (BE)





## 6. LAADPALEN

Ascencio is de snelheid waarmee oplaadpunten in haar hele portefeuille. Naast de terminals op het hoofdkantoor **A** en het bestaande partnerschap met Ionity voor de installatie en exploitatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen in de parkeergarages van haar retailparken in Messancy **B** in België en Saint-Aunès **C** in Frankrijk, is Ascencio twee belangrijke samenwerkingen gestart voor haar Belgische en Franse portefeuilles.

In Frankrijk is het Bedrijf een samenwerking gestart met Powerdot, dat is begonnen met het installeren van snellaadstations voor elektrische wagens, met een streefdoel van in totaal van 260 oplaadpunten in 2025.

In België is Ascencio een soortgelijk partnerschap aangegaan met Allego voor de installatie van in totaal 212 oplaadpunten op een veertigtal locaties, na technische analyses van het gebruik en procedures voor het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Deze ambitieuze projecten zijn een uitstekend voorbeeld van de uitvoering van Ascencio's ESG-strategie in haar vastgoedportefeuille, die, naast ecologische aspecten en een focus op moderne mobiliteitssystemen, rekening houdt met het belang van de behoeften van de lokale gemeenschappen.

De installatie van deze oplaadpunten is een antwoord op de groeiende vraag naar oplaadzones op strategische locaties waar veel consumenten komen. Met de superladers kunnen klanten op de betreffende locaties in 15 tot 30 minuten elektriciteit tanken terwijl ze winkelen. Deze nieuwe service zal de klantervaring in de betreffende winkelgebieden verder verbeteren.

Door de strategische locaties van Ascencio's activa zullen voorbijrijdende automobilisten bovendien vlot toegankelijke oplaadzones op hun route te vinden, terwijl ze tegelijkertijd kunnen profiteren van aantrekkelijke winkelgebieden.

Deze partnerschappen vergen geen investeringen van Ascencio, aangezien alle installatie- en onderhoudskosten door de partners

worden gedragen. Dit project zal niettemin waarde creëren voor de vastgoedportefeuille vanaf 2024/2025, zowel wat betreft de waardering als de extra inkomsten die de exploitatie van deze infrastructuur zal opleveren.

## 7. CHARTERS MET LEVERANCIERS & 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. Deze bijlage is gericht op 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 overigens 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.





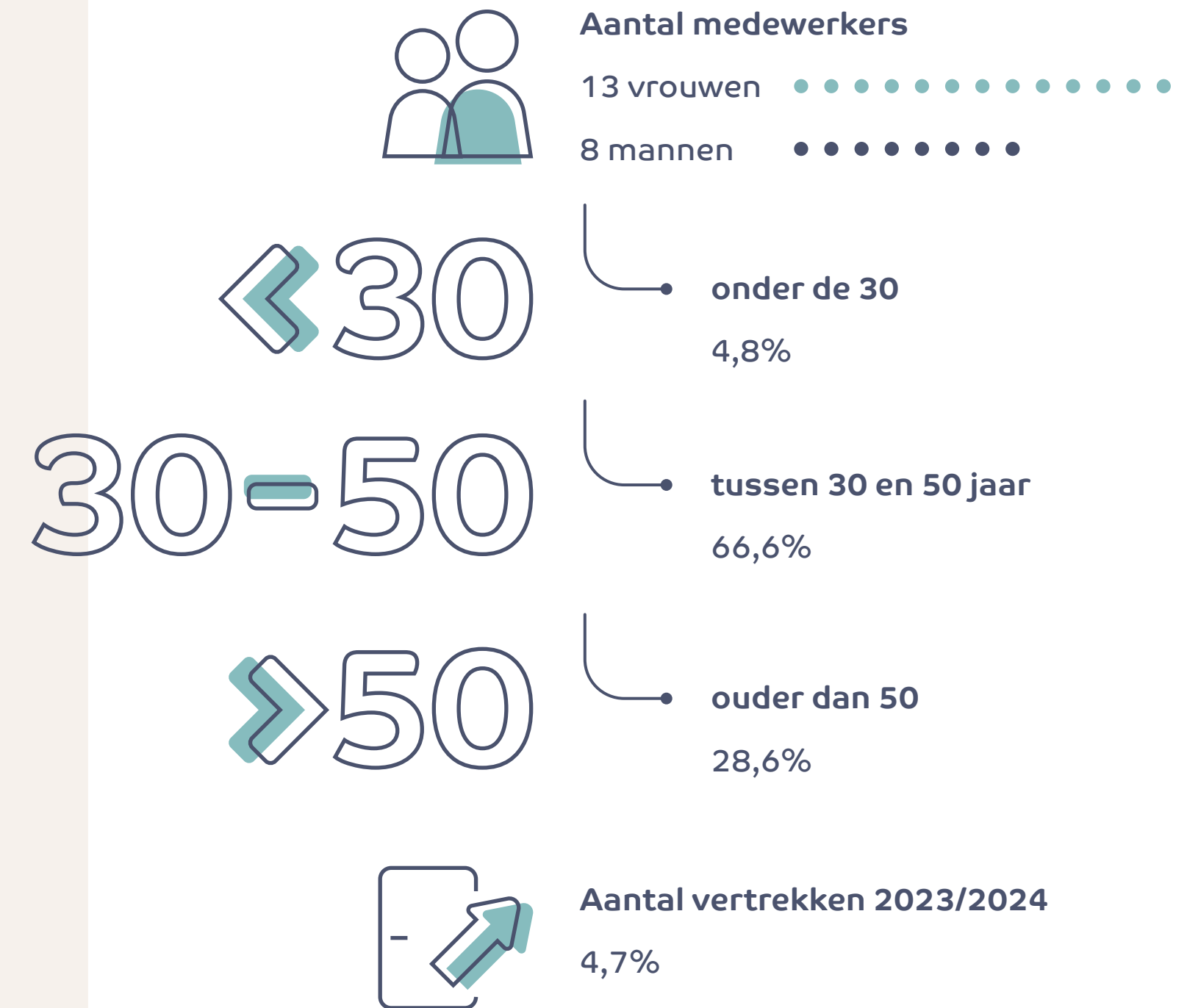
# S Sociaal luik

Als werkgever begrijpt Ascencio hoe belangrijk het is om getalenteerde mensen aan te trekken en een samenwerking op lange termijn te ontwikkelen om het succes van de Onderneming te garanderen. Concreet betekent dit een inclusieve en dynamische bedrijfscultuur creëren, waardoor iedereen zich kan ontwikkelen rond en op basis van de waarden van het Bedrijf.

## 1. OPLEIDING & EVALUATIE

Ascencio voert een beleid van duurzame arbeidsbetrokkenen met haar medewerkers om de langetermijndoelstellingen van de Onderneming te ondersteunen. Het Bedrijf heeft een team van getalenteerde medewerkers samengesteld, voor wie het een programma van permanente vorming heeft opgezet, zodat ze kunnen groeien en zich zowel professioneel als persoonlijk kunnen ontwikkelen.

### DE DEUGDZAME SAMENWERKING TUSSEN WERKGEVER EN WERKNEMER



Elke werknemer jaarlijks een evaluatie krijgt van zijn leidinggevende over het werk dat hij heeft verricht en de vaardigheden die hij het afgelopen jaar heeft ontwikkeld.

In 2024 heeft 100% van onze werknemers een prestatiebeoordeling gekregen.

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

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 vinden deze opleidingen regelmatig plaats 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 één-op-één-mentoring voorzien om een beter inzicht te krijgen in wat andere afdelingen van de Vennootschap doen. Elk lid van het directiecomité laat zich gedurende één dag vergezellen door een werknemer die niet reeds deel uitmaakt van zijn of haar team.



- **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 werden er ook meer specifieke opleidingen georganiseerd, waaronder een cursus Process Communication voor de nieuwste werknemers van het Bedrijf, teneinde alle werknemers dezelfde communicatiemiddelen te laten gebruiken in beroepsverband.

## 2. INTERNE BEVRAGINGEN

Ascencio heeft in de loop van het boekjaar 2023/2024 haar medewerkers meermaals bevraagd over een verscheidenheid aan transversale thema's in verband met verschillende projecten van de onderneming. Dit overleg maakt deel uit van onze ambitie om de arbeidstevredenheid en -betrokkenheid te verbeteren.



### 3. THUISWERKEN EN POSITIEF KANTOOR



Ascencio streeft 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 werktagen op de hoofdzetel van de Vennootschap mogelijk te maken zodat zij hun professionele en sociale band met de andere medewerkers niet verliezen.

Ascencio is ook overtuigd van het belang om een stimulerende werkomgeving te creëren voor haar werknemers die hen in staat stelt om te groeien en zich te ontwikkelen in de loop van hun carrière.

Met dit in het achterhoofd heeft het Bedrijf zijn kantoren volledig vernieuwd, waarbij een positive office aanpak is gebruikt die flexibiliteit, creativiteit en welzijn op de werkplek bevordert. Deze gedurfde transformatie van de werkruimte stimuleert samenwerking, spontane interactie en het ontstaan van nieuwe ideeën. Deze werkzaamheden hebben rekening gehouden met het klimaat door zo veel mogelijk hergebruikte of milieuvriendelijke materialen te gebruiken.

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



### 4. MOBILITEIT



Ascencio heeft het bedrijfswagenbeleid aangepast door het wagenpark geleidelijk te laten evolueren naar 100% elektrische voertuigen.

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

### 5. SOCIALE EN LIEFDADIGHEIDSPROJECTEN

Ascencio heeft besloten haar sociale en liefdadigheidsprojecten te oriënteren rond de volgende assen:



- Welzijn, met speciale aandacht voor sport in 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, zowel door haar medewerkers in te zetten om maaltijden en voedselpakketten te bereiden en te verdelen als door evenementen te organiseren binnen haar vastgoedportefeuille. Het is in dat verband dat het retailpark Bellefleur in het kader van het 'All for Green'-initiatief van de BLSC (Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres) een inzamelactie organiseerde in samenwerking met de vereniging La Faim du Mois, waarvoor het een BLSC Marketing Award won.

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.



## G

## Luik deugdelijk bestuur (governance)



### 1. GOVERNANCESTRUCTUUR EN COMMUNICATIE VAN MVO-NORMEN

Als GVV onderwerpt Ascencio zich aan een strikte jaarlijkse rapportering die voldoet aan strenge normen op het gebied van corporate governance (zie jaarverslag 2024 33 to 68). Ter ondersteuning van de ontwikkeling en uitvoering van haar ESG-beleid heeft Ascencio daarnaast een speciale afdeling Operations & ESG opgericht, waarvan de directeur lid is van het uitvoerend comité.

Ascencio blijft zich ook inzetten voor duurzame ontwikkeling en heeft in het afgelopen boekjaar haar ESG-structuur versterkt door het creëren van een intern ESG-comité, bestaande uit de CEO, de directeur Operations & ESG, de Secretary General en het hoofd van Investor Relations, Marketing en Communicatie. Dit comité komt regelmatig bijeen om te beraadslagen over ESG-kwesties en zorgt voor een grondig toezicht en nauwkeurige verslaggeving aan het uitvoerend comité, dat de conclusies vervolgens doorspeelt aan het auditcomité en de raad van bestuur.

Als onderdeel van bovengenoemde rapportagepraktijken blijft de onderneming de verslagen publiceren in overeenstemming met de EPRA sBPR-standaarden, waarvoor het voor het tweede jaar op rij een Gold Award ontving voor haar verslag van 2024. Deze award onderstreept Ascencio's transparantie en nauwgezetheid bij het monitoren en communiceren van haar ESG-prestaties.

### 2. ONTWIKKELING VAN IT-TOOLS

Ascencio heeft een nieuw systeem voor het beheer van de huuractiviteiten, administratie en boekhouding ingevoerd. Dit systeem maakt het dagelijks beheer van de operationele taken vlotter en flexibeler. Ascencio is nu ook op zoek naar een aanvullende tool om de automatisering van haar vastgoedanalyse en -rapportage-systemen te verbeteren.



*Met de komst van dit nieuwe huurbeheer- en boekhoudsysteem heeft Ascencio nu een geïntegreerd instrument waarmee zij al haar Europese activiteiten kan beheren en een gestructureerde database met al haar onroerende en boekhoudkundige gegevens. Deze fase is een belangrijke eerste stap op weg naar een nog dynamischer en transversaler beheer van onze activiteiten in dienst van onze klanten.*

**Cédric Biquet,**  
CFO, IT & digitalisation



JUNI 2024

## EPRA duurzaamheidsverslag afgestemd op de EPRA-aanbevelingen voor beste praktijken op het gebied van duurzaamheid

### ALGEMENE PERIMETER, SEGMENTATIE & DEKKING

#### ALGEMENE PERIMETER

Ascencio's vastgoedportefeuille is een divers en dynamisch ecosysteem, verdeeld over de moedermaatschappij en verschillende dochterondernemingen, die elk een unieke bijdrage leveren aan de algemene duurzaamheidsvisie van de onderneming.

- In België zijn de activa volledig eigendom van Ascencio.
- In Frankrijk zijn de activa eigendom of mede-eigendom van Ascencio of van verschillende dochterondernemingen (in de vorm van SCI's).
- In Spanje zijn de activa in handen van Ascencio Iberia SAU.

De dochterondernemingen in Frankrijk en Spanje zijn volledig eigendom van en worden gecontroleerd door Ascencio. Bijgevolg omvat de reikwijdte van Ascencio's duurzaamheidsverslag zowel de activa die rechtstreeks door Ascencio worden aangehouden als de activa die door haar dochterondernemingen worden aangehouden.

#### VERSLAGPERIODE

Dit verslag heeft betrekking op de periode van januari tot december 2023. Alle gegevens zijn gestandaardiseerd op 365 dagen om een like-for-like vergelijking mogelijk te maken.

Er zijn strikte regels opgesteld over welke gegevens worden opgenomen. Gegevens die betrekking hebben op een periode die meer dan 15% langer of korter is dan de periode van 365 dagen worden bijvoorbeeld niet meegerekend, omdat ze niet representatief zouden zijn.

Dit oog voor detail zorgt ervoor dat elk cijfer nauwkeurig Ascencio's inspanningen op het gebied van duurzaamheid weerspiegelt. Door niet-representatieve gegevens uit te sluiten, zorgt Ascencio ervoor dat elke vergelijking eerlijk is. Op die manier versterkt ze haar engagement voor een rigoureuze en accurate milieoverslaggeving.

#### SEGMENTATIE

Ascencio maakt gebruik van verfijnde segmentatie om de specifieke kenmerken van haar portefeuille in kaart te brengen, die een nauwkeurige en relevante analyse mogelijk maakt.

- **Meterbezitters:** de gegevensverzameling is afhankelijk van wie de meters bezit. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen huurders die een meter bezitten en verhuurders die een meter bezitten.
- **Per retailcategorie:** ongeveer 40% van de portefeuille van Ascencio is gewijd aan voedselgerelateerde bedrijven, een vitaal segment met specifieke verbruikspatronen en -behoeften, die sterk verschillen van andere retailers. Daarom zal er een onderscheid worden gemaakt tussen huurders in de foodsector en die in de non-foodsector om ervoor te zorgen dat dit verslag zo relevant mogelijk is.
- **Geografisch:** door te segmenteren per land (België, Frankrijk en Spanje) maakt het rapport het mogelijk om trends te analyseren die specifiek zijn voor elk land.

#### PRESTATIES HOOFDKANTOOR ASCENCIO

De milieuprestaties van Ascencio's hoofdkantoor in Gosselies (België) worden afzonderlijk van de commerciële activa weergegeven. Met deze aanpak kunnen we Ascencio's interne inspanningen op het gebied van duurzaamheid nauwkeurig afmeten en monitoren van jaar tot jaar.

#### DEKKING

Het verzamelen van gegevens over milieuprestaties is een gezamenlijke en complexe taak. Het gaat hierbij niet alleen om het opvragen van verbruiksgegevens van meters die Ascencio beheert, maar ook van privé-meters van huurders. Deze taak gaat om veel meer dan alleen maar het verzamelen van gegevens. Het smeedt sterke banden en partnerschappen met meer dan 240 huurders, die samenwerken om onze gemeenschappelijke duurzaamheidsdoelen te bereiken.

Elke vierkante meter die door deze gegevens wordt gedekt, is een stap in de richting van een beter begrip en efficiënter beheer van hulpbronnen. De gegevensdekking wordt gemeten als percentage van het gerapporteerde oppervlak ten opzichte van het totale oppervlak van de portefeuille (in m<sup>2</sup>). "Verhuurdersdekking" verwijst naar de oppervlakten waarvoor Ascencio een meter bezit, terwijl "huurdersdekking" verwijst naar meters die eigendom zijn van huurders. Om een oppervlakte op te nemen in de gerapporteerde gegevensdekking, is de aanwezigheid van een enkel gegevensitem over het algemeen voldoende. Als een unit bijvoorbeeld meerdere meters heeft, is de beschikbaarheid van gegevens van één meter voldoende om de eenheid mee te tellen in het dekkingspercentage.

Voor sommige panden is het verbruik van de huurders echter nog niet beschikbaar voor Ascencio, wat een effect heeft op de dekkingsgraad. De dekkingsgraad wordt specifiek voor elk van de gedocumenteerde indicatoren weergegeven, als toonbeeld van de aanhoudende inspanningen van het Bedrijf om deze uitdagingen aan te gaan en de samenwerking op het gebied van duurzaamheid te versterken.

Door de krachten te bundelen met huurders, doet Ascencio meer dan alleen milieuprestaties monitoren: zij helpt op die manier een omgeving te creëren waarin duurzaamheid centraal staat in alle activiteiten, waar elke meter, elk stukje data, elk partnerschap ons leidt naar een lagere milieu-impact en een meer verantwoord beheer van hulpbronnen.

## MILIEU

## ENERGIE

ENERGIEVERBRUIK  
VAN COMMERCIËLE ACTIVA

## Algemeen

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Maateenheden	Categorie	Subcategorie	Absoluut		Like for like		
						2023	2022	2023	2022	
Energie	4.1. Elec - Abs 4.2. Elect Lfl	Elektriciteitsverbruik	kWh	Food	Huurder	32.525.499	33.496.275	32.525.499	33.324.687	
					Verhuurder	919.039	880.144	916.579	880.144	
					Non-food	Huurder	10.560.059	11.368.737	10.313.377	11.126.192
						Verhuurder	1.099.338	1.154.356	998.301	1.154.356
	<b>Totaal grijze elektriciteit</b>						<b>45.103.935</b>	<b>46.899.513</b>	<b>44.753.757</b>	<b>46.485.379</b>
	Hernieuwbare elektriciteit						973.673	1.064.210	973.673	1.064.210
	<b>Totaal elektriciteit</b>						<b>46.077.608</b>	<b>47.963.723</b>	<b>45.727.429</b>	<b>47.549.590</b>
	% % Hernieuwbare bronnen						2%	2%	2%	2%
		4.5. Brandstof-Abs 4.6. Brandstoffen - LfL	Brandstofverbruik	kWh	Food	Huurder	3.290.820	3.365.906	3.290.820	3.365.906
						Verhuurder	97.173	172.114	97.173	172.114
					Non-food	Huurder	2.587.938	3.814.696	2.587.938	2.564.706
						Verhuurder	358.242	394.360	358.242	367.078
	<b>Total fuel</b>						<b>6.334.173</b>	<b>7.747.076</b>	<b>6.334.173</b>	<b>6.469.804</b>
	% % de sources renouvelable						0%	0%	0%	0%
		4.3 SV & K-Abs	Verbruik van stadsverwarming en -koeling	kWh	N/A					
	4.7 Energie-int	Energie gebouwen	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Food	297	306	297	304		
				Non-food	51	55	50	54		
	Dekking (m <sup>2</sup> )		%	Food	Huurder	68%	68%	68%	68%	
					Verhuurder	100%	100%	100%	100%	
				Non-food	Huurder	50%	52%	50%	50%	
					Verhuurder	97%	96%	96%	96%	



## België

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Maateenheden	Categorie	Subcategorie	Absoluut		Like for like	
						2023	2022	2023	2022
Energie	4.1. Elec - Abs 4.2. Elect Lfl	Elektriciteits- verbruik	kWh	Food	Huurder	11.953.768	12.950.397	11.953.768	12.950.397
					Verhuurder	912.848	870.707	910.388	870.707
				Non-food	Huurder	3.662.598	3.916.428	3.448.184	3.898.554
						951.548	920.789	850.511	920.789
				<b>Totaal grijze elektriciteit</b>		<b>17.480.763</b>	<b>18.658.321</b>	<b>17.162.852</b>	<b>18.640.447</b>
				Hernieuwbare elektriciteit		973.673	1.064.210	973.673	1.064.210
				<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>18.454.435</b>	<b>19.722.531</b>	<b>18.136.525</b>	<b>19.704.657</b>
	%	% Hernieuwbare bronnen	5%	5%	5%	5%			
	4.5. Brand- stof-Abs 4.6. Brandstoffen - Lfl	Brandstofverbruik	kWh	Food	Huurder	1.447.013	1.562.532	1.447.013	1.562.532
					Verhuurder	97.173	172.114	97.173	172.114
				Non-food	Huurder	2.587.938	3.814.696	2.587.938	2.564.706
						358.242	394.360	358.242	367.078
				<b>Total fuel</b>		<b>4.490.367</b>	<b>5.943.702</b>	<b>4.490.367</b>	<b>4.666.430</b>
	%	% de sources	0%	0%	0%	0%			
	4.3 SV & K- Abs	Verbruik van stadsverwarming en -koeling	kWh	N/A					
	4.7 Energie -int	Energie gebouwen	kWh/ m <sup>2</sup> / jaar	Food		295	319	295	319
						53	63	52	55
Dekking (m <sup>2</sup> )		%	Food	Huurder	49%	46%	46%	46%	
				Verhuurder	100%	100%	100%	100%	
			Non-food	Huurder	36%	33%	33%	33%	
					96%	94%	94%	94%	



In de Belgische portefeuille van Ascencio vallen verschillende opmerkelijke trends op:

- **Lagere energie-intensiteit:** Stilaan wordt een trend in de Belgische portefeuille van Ascencio zichtbaar: de vermindering van de energie-intensiteit. Deze meting, uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup> en met zowel elektriciteit als fossiele brandstoffen, toont een gemiddelde vermindering van 7%. Dit succes is het resultaat van de nauwe samenwerking tussen verhuurders en huurders. Een verhoogd bewustzijn onder gebruikers, in combinatie met een beter onderhoud, geoptimaliseerde instellingen en energierenovaties die eind 2023 zijn uitgevoerd, hebben allemaal bijgedragen aan deze vermindering.
- **Verbetering van de dekking van gegevens van "huurders":** Het dekkingpercentage voor huurders verbetert elk jaar stelselmatig, hoewel het nog steeds afhangt van de bereidheid van huurders om hun gegevens te verstrekken. Op dit moment heeft 30% van de verhuurde eenheden Ascencio een machtiging verleend om automatisch gegevens te verzamelen van distributienetbeheerders (DNB's), een verbetering ten opzichte van voorgaande jaren toen dit handmatig moest worden uitgevoerd. Het ontbreken van veel EAN-codes beperkt echter de capaciteit om verbruiksgegevens op te vragen bij DNB's. Ascencio zal zich blijven inspannen om nieuwe machtigingen en de ontbrekende EAN-codes te verkrijgen en de gegevensinzameling voor toekomstige rapporten te automatiseren.
- **Verbeterde dekking van bedrijfseigen gegevens:** Door de aanzienlijke inspanningen van Ascencio om metergegevens te verzamelen, is het dekkingpercentage voor de vastgoedeigenaars zeer hoog. Bij de non-foodactiviteiten is de dekking echter niet zo hoog als ze zou kunnen zijn, omdat sommige gegevens niet representatief werden geacht en daarom werden uitgesloten (zoals gezegd worden gegevens die betrekking hebben op een periode die 15% langer of korter is dan de 365 dagen van de verzamelperiode uitgesloten).





## Frankrijk

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Maateenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like	
						2023	2022	2023	2022
Energie	4.1 Elec - Abs 4.2 Elect Lfl	Elektrici- teitsverbruik	kWh	Food	Huurder	20.571.731	20.545.878	20.571.731	20.374.290
					Verhuurder	6.191	9.436	6.191	9.436
				Non-food	Huurder	6.450.891	6.980.466	6.418.623	6.755.794
					Verhuurder	147.790	233.568	147.790	233.568
				<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>27.176.604</b>	<b>27.769.348</b>	<b>27.144.336</b>	<b>27.373.089</b>
		%	% Hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%		
	4.5 Carbu- rant – Abs 4.6 Carbu- rants – LfL	Brandstof- verbruik	kWh	Food	Huurder	1.843.807	1.803.374	1.843.807	1.803.374
					Verhuurder	0	0	0	0
				Non-food	Huurder	0	0	0	0
					Verhuurder	0	0	0	0
				<b>Totaal brandstof</b>		<b>1.843.807</b>	<b>1.803.374</b>	<b>1.843.807</b>	<b>1.803.374</b>
		%	% Hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%		
	4.3 DH et C-Abs	Verbruik van stadsver- warming en -koeling	kWh	N/A					
	4.7 Éner- gie – Int	Energie gebouwen	kWh/ m <sup>2</sup> / jaar	Food	341	341	341	338	
				80	88	80	85		
Dekking (m <sup>2</sup> )		%	Food	Huurder	96%	96%	96%	96%	
				Verhuurder	100%	100%	100%	100%	
			Non-food	Huurder	81%	84%	81%	81%	
				Verhuurder	100%	100%	100%	100%	

## Opmerkingen over de Franse portefeuille:

- **Energie-intensiteit met gemiddeld 3% gedaald.** Er is echter een belangrijke nuance: de voedingssector zag zijn energie-intensiteit licht stijgen met 1%, tegen de algemene trend in. Hoewel er verschillende factoren in het spel zijn, zoals een toename van de openingstijden van voedingswinkels, kan deze stijging worden toegeschreven aan een verslapping van de inspanningen van bepaalde huurders. Deze situatie toont aan hoe cruciaal een constante en proactieve inzet voor energiebeheer is, zelfs in specifieke segmenten zoals voeding.
- **Over het algemeen blijft de dekking hoog:** Dit getuigt van de betrouwbaarheid van de verzamelde informatie en de aanzienlijke inspanningen die zijn geleverd om ze te verkrijgen. 100% van de gegevens van een Ascencio-meter werd geregistreerd. Voor huurders hangt de dekking af van hun bereidheid om hun OPERAT-verklaring na te leven. Er zullen verdere inspanningen worden geleverd om de meest recente gegevens te verkrijgen van huurders van wie de jaarlijkse aangifte niet in orde is.

## Spanje

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Maateenheden	Categorie	Sub-categorie	Absoluut		Like for like	
						2023	2022	2023	2022
Energie	4.1 Elec - Abs 4.2 Elect Lfl	Elektrici- teitsverbruik	kWh	Food	Huurder	0	0	0	0
					Verhuurder	0	0	0	0
				Non-food	Huurder	446.569	471.844	446.569	471.844
					Verhuurder	0	0	0	0
				<b>Totaal elektriciteit</b>		<b>446.569</b>	<b>471.844</b>	<b>446.569</b>	<b>471.844</b>
	%	% Hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%			
	4.5 Carbu- rant – Abs 4.6 Carbu- rants – LfL	Brandstof- verbruik	kWh	Food	Huurder	0	0	0	0
					Verhuurder	0	0	0	0
				Non-food	Huurder	0	0	0	0
						0	0	0	0
				<b>Totaal brandstof</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	%	% Hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%			
	4.3 DH et C-Abs	Verbruik van stadsver- warming en -koeling	kWh	N/A					
4.7 Éner- gie – Int	Energie gebouwen	kWh/ m <sup>2</sup> / jaar	Food	n.a	n.a	n.a	n.a		
			Non-food	133	141	133	141		
Dekking (m <sup>2</sup> )	%	Food	Huurder	n.a	n.a	n.a	n.a		
			Verhuurder	n.a	n.a	n.a	n.a		
		Non-food	Huurder	27%	27%	27%	27%		
			Verhuurder	n.a	n.a	n.a	n.a		

## Opmerkingen over de Spaanse portefeuille:

- **Lagere energie-intensiteit:** Er werd een vermindering van 5% in de energie-intensiteit vastgesteld bij de Spaanse eenheden, die alleen elektriciteit gebruiken. Deze daling is voornamelijk te danken aan de inspanningen van de huurders. Er was geen groot verschil tussen de temperaturen in 2022 en 2023 en de gebouwen ondergingen geen grote renovaties om hun energieprestaties te verbeteren. Dit toont de significante impact aan van de praktijken van huurders en hun inzet om het energieverbruik te verminderen.
- **Dekking:** Er zijn geen meters geregistreerd op naam van Ascencio, waardoor de gegevensdekking volledig afhankelijk is van de bereidheid van huurders om hun gegevens te delen. Het dient opgemerkt dat twee van de zes eenheden nieuwe huurders zijn in 2023, waardoor ze voorlopig buiten de gegevensverzameling vallen. Ascencio is van plan om stappen te ondernemen om het bewustzijn bij deze huurders te verhogen om zo een beter overzicht van het energieverbruik te verkrijgen.



## Energieprestaties hoofdkantoor Ascencio

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Maateenheden	Absoluut		Like for like		
				2023	2022	2023	2022	
Energie	4.1. Elec – Abs 4.2. Elec-LfL	Elektriciteitsverbruik - hoofdkantoor	kWh	97.255	136.105	97.255	136.105	
	4.5. Brandstof-ABS 4.6. Brandstof-LFL			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
	4.7. Elec-Int			kWh/m <sup>2</sup>	99	138	99	138
	Dekking (m <sup>2</sup> )			%	100%	100%	100%	100%

Het hoofdkantoor gebruikt uitsluitend elektriciteit uit warmtepompen. Tussen 2022 en 2023 werd een vermindering van de energie-intensiteit van 29% geregistreerd. Deze aanzienlijke vermindering is deels te verklaren door het feit dat bepaalde gebouwen in 2023 niet werden gebruikt: in afwachting van het renovatieproject van het hoofdkantoor waren in 2024 tijdelijke kantoren nodig die daarom niet opnieuw werden verhuurd, waardoor het energieverbruik tijdelijk daalde. De echte impact van de renovatiewerkzaamheden zal vanaf 2025 zichtbaar worden.



## UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN (BKG)

In het verslag wordt de uitstoot van broeikasgassen weergegeven volgens drie verschillende 'scopes':

**Scope 1:** Omvat directe broeikasgasemissies van brandstoffen die op locatie worden verbrand. Als onderdeel van de analyse van de emissies van het hoofdkantoor wordt ook het brandstofverbruik van de bedrijfswagens meegeteld.

De formule om deze emissies te berekenen is als volgt: *Jaarlijks verbruik (in MWh) \* 183,16 kg CO<sub>2</sub>/MWh.*

**Scope 2:** Omvat de indirecte uitstoot, d.w.z. de uitstoot die elders wordt gegenereerd om de door Ascencio en haar huurders aangekochte energie op te wekken. Gezien de aard van Ascencio's activiteiten, wordt een aanzienlijk deel van haar BKG-uitstoot toegeschreven aan haar huurders, met name hun elektriciteitsverbruik. Daarnaast wordt bij de analyse van de emissies van het hoofdkantoor ook het elektriciteitsverbruik meegerekend dat wordt gegenereerd bij het opladen van de elektrische wagens van het Bedrijf, zowel op locatie als thuis.

De gebruikte formule om deze indirecte emissies te berekenen is als volgt: *Jaarlijks elektriciteitsverbruik (MWh) \* A kg CO<sub>2</sub>/MWh, waarbij A door CRREM wordt bepaald voor elk Europees land.*

De waarden van A voor de jaren 2022 en 2023 zijn als volgt:

	2022	2023
België	177 kg CO <sub>2</sub> /MWh	185 kg CO <sub>2</sub> /MWh
Frankrijk	43 kg CO <sub>2</sub> /MWh	40 kg CO <sub>2</sub> /MWh
Spanje	115 kg CO <sub>2</sub> /MWh	87 kg CO <sub>2</sub> /MWh

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

Er moet worden opgemerkt dat het verbruik van openbare oplaadstations niet in dit verslag is opgenomen wegens gebrek aan gegevens.

**Scope 3:** Geeft de broeikasgasintensiteit weer, berekend door de Scope 1- en Scope 2-emissies te combineren en vervolgens het totaal te delen door de oppervlakte van de units die door de consumptievolumes worden gedekt. Dit maakt het mogelijk om de totale milieu-impact per oppervlakte-eenheid te beoordelen.

Via deze drie Scopes geeft het rapport een uitgebreid overzicht van de broeikasgasemissies dat zowel rekening houdt met directe als indirecte emissies en met de emissie-intensiteit per oppervlakte-eenheid.



## UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN VAN COMMERCIËLE ACTIVA

### België

Impact zone	EPRA-code	Meeteenheid	Indicator	Sub-categorie	Absoluut		Like for like	
					2023	2022	2023	2022
Broeikasgasemissies	4.8 BKG - Dir - Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	282.833	317.718	282.833	317.718
				Non-Food	539.622	770.931	539.622	536.986
	Indirect		Food	2.380.324	2.446.335	2.379.869	2.446.335	
			Non-Food	853.617	856.187	795.259	853.024	
	4.10 BKG - Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	BKG-intensiteit (direct + indirect)	Food	51	53	51	53
				Non-Food	10	11	9	10

### Frankrijk

Impact zone	EPRA-code	Meeteenheid	Indicator	Sub-categorie	Absoluut		Like for like	
					2023	2022	2023	2022
Broeikasgasemissies	4.8 BKG - Dir - Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	337.712	330.306	337.712	330.306
				Non-Food	0	0	0	0
	Indirect		Food	823.117	883.879	823.117	876.500	
			Non-Food	263.947	310.203	262.657	300.543	
	4.10 BKG - Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	BKG-intensiteit (direct + indirect)	Food	19	20	19	20
				Non-Food	3	4	3	4

#### CO<sub>2</sub>-uitstoot Belgische sites gedaald met 7%

De koolstofemissies, zowel directe als indirecte, van Belgische sites daalden met gemiddeld 7% tussen 2022 en 2023, een daling die overeenstemt met de waargenomen vermindering van het Belgische energieverbruik. Deze vermindering heeft een vergelijkbaar effect op de energie-intensiteit, die eveneens is gedaald.

#### Wat de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de Franse eenheden betreft, stellen we belangrijke verschillen vast.

Eenzijds gaan de directe emissies gerelateerd aan het gebruik van fossiele brandstoffen (Scope 1) in stijgende lijn, evenredig met het toegenomen energieverbruik dat werd vastgesteld toen bepaalde bakkerijen hun productie verhoogden. Anderzijds zijn de indirecte emissies in verband met de aankoop van elektriciteit (Scope 2) licht gedaald. Als we echter kijken naar de emissie-intensiteit van Scope 3 (de combinatie van Scope 1 en 2), zien we een lichte daling, wat duidt op een verbeterde energie-efficiëntie ondanks een mogelijke toename van het totale verbruik in bepaalde specifieke sectoren.

## Spanje

Impact zone	EPRA-code	Meeteenheid	Indicator	Sub-categorie	Absoluut		Like for like	
					2023	2022	2023	2022
Broeikasgasemissies	4.8 BKG - Dir - Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	Food	0	0	0	0
				Non-Food	0	0	0	0
	Indirect		Food	0	0	0	0	
			Non-Food	38.852	54.262	38.852	54.262	
	4.10 BKG - Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	BKG-intensiteit (direct + indirect)	Food	0	0	0	0
				Non-Food	12	16	12	16

Waarnemingen van de CO<sub>2</sub>-emissies in de Spaanse units leren het volgende:

- **Geen directe emissies:** Aangezien er op de locatie geen fossiele brandstoffen worden gebruikt, wordt er geen directe CO<sub>2</sub>-uitstoot gegenereerd. Dit geeft blijk van een duidelijk engagement voor schonere energiebronnen.
- **Energie-intensiteit verminderen:** De energie-intensiteit is aanzienlijk gedaald, met 28% op vergelijkbare basis. Deze aanzienlijke vermindering kan deels worden verklaard door een aanzienlijke daling van de CO<sub>2</sub>/MW van het ene jaar op het andere en door een daling van het totale energieverbruik. Dit laatste kan worden toegeschreven aan verschillende factoren, zoals een energie-efficiëntere apparatuur, veranderingen in energiebeheerpraktijken of aanpassingen in de activiteiten van huurders.

## UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN OP HET HOOFDKANTOOR VAN ASCENCIO

Zoals gezegd zijn de emissies van de wagens die de Vennootschap gebruikt meegerekend in de onderstaande tabel om een volledig beeld te krijgen van de emissies van Ascencio's hoofdkantoor en activiteiten.

Impact zone	EPRA-code	Maateenheden	Indicator	Absoluut		Like for like	
				2023	2022	2023	2022
Broeikasgasemissies 4.10.	4.8 BKG - Dir - Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	27.095	30.700	27.095	30.700
	4.9 BKG - Indir - Abs		Indirect	20.649	24.343	20.649	24.343
	4.10 BKG - Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	BKG-intensiteit	49	56	49	56

De onderstaande tabel geeft uitsluitend de CO<sub>2</sub>-emissies van het hoofdkantoor weer.

Impact zone	EPRA-code	Maateenheden	Indicator	Absoluut		Like for like	
				2023	2022	2023	2022
Broeikasgasemissies 4.10.	4.8 BKG - Dir - Abs	KG CO <sub>2</sub> e	Direct	0	0	0	0
	4.9 BKG - Indir - Abs		Indirect	17.992	24.091	17.992	24.091
	4.10 BKG - Int	kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> / jaar	BKG-intensiteit	18	24	18	24



## WATER

### COMMERCIEËLE ACTIVA

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Meeteenheid	Categorie	Absoluut		Like for like	
					2023	2022	2023	2022
Water	4.11 Water - Abs 4.12 Water - LfL	Waterverbruik commerciële activa	Kubieke meter	Belgique	18.638	14.372	13.955	14.309
				France	43.007	40.767	43.007	40.767
				Espagne	160	169	160	169
	4.13 Water - Int.		Kubieke meter/m <sup>2</sup>	Belgique	0,2	0,3	0,3	0,3
				France	0,5	0,5	0,5	0,5
					0,1	0,2	0,1	0,2
	Dekking (m <sup>2</sup> )	%	Belgique	27%	20%	19%	19%	
			France	59%	59%	59%	59%	
			Espagne	9%	9%	9%	9%	

Op basis van de gegevens in de tabel kunnen we verschillende conclusies trekken:

**In België** heeft een aanzienlijke inspanning om de gegevensverzameling te verbeteren het mogelijk gemaakt de dekkingsgraad met 7% te verhogen ten opzichte van 2022. Het waterverbruik daalde met 2% op vergelijkbare basis, waarbij de gebruiksiteit stabiel bleef op 0,3 kubieke meter per vierkante meter. Door de installatie van nieuwe "slimme" meters in 2022 door Ascencio kunnen we het verbruik in 2023 beter verantwoorden dan in 2022.

**In Frankrijk** is de dekkingsgraad het hoogst op 59% dankzij een grote food retailer die talrijke eigendommen in de Franse portefeuille van Ascencio controleert en zijn verbruiksgegevens communiceert. Op vergelijkbare basis steeg het waterverbruik in Frankrijk licht in 2023. Het dient echter opgemerkt dat de algemene trend voor de meeste onderzochte locaties naar beneden gaat. De stijging is te wijten aan een retailpark van 24.000 m<sup>2</sup> waar het verbruik met meer dan 50% steeg als gevolg van een lekkage. Ascencio is van plan om een lekdetectiesysteem te installeren om dergelijke verliezen in de toekomst te voorkomen.

Ondanks deze variaties blijft de intensiteit van het waterverbruik stabiel op 0,5 kWh/m<sup>2</sup>, wat dus getuigt van een efficiënt beheer van waterbronnen.

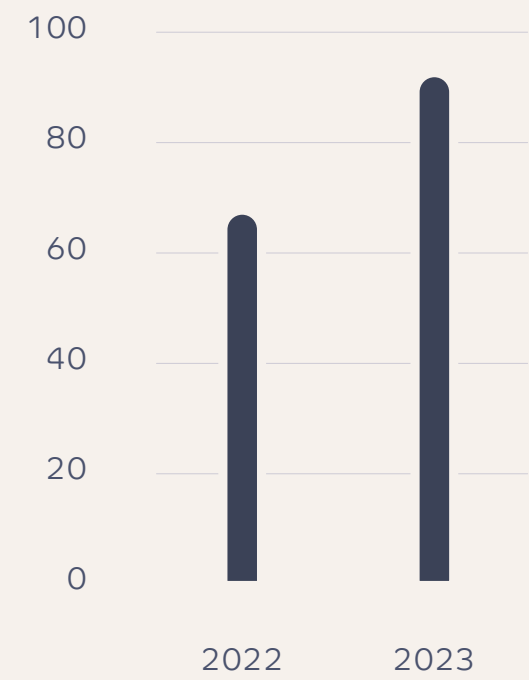
**In Spanje** is de lage dekkingsgraad grotendeels te wijten aan het feit dat op jaarlijkse waterafrekening vaak "N/D." (niet beschikbaar) staat voor hoeveelheden in m<sup>3</sup>, en aan de moeilijkheden die we ondervinden om deze gegevens op vrijwillige basis te verkrijgen.

## HOOFDKANTOOR

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Meeteenheid	Absoluut		Like for like	
				2023	2022	2023	2022
Water	4.11 Water - Abs 4.12 Water - LfL	Waterverbruik - hoofdkantoor	Kubieke meter	92,5	67,7	92,5	67,7
	4.13 Water-Int		Kubieke meter/m <sup>2</sup>	0,09	0,07	0,09	0,07
	Dekking (m <sup>2</sup> )			%	100%	100%	100%

#### Optimalisering van het waterverbruik op het hoofdkantoor in Gosselies (België)

In 2023 steeg het waterverbruik in het hoofdkantoor van Ascencio met 37% ten opzichte van 2022, tot 92,5 m<sup>3</sup>. De redenen voor deze stijging worden momenteel onderzocht.





## AFVAL

## COMMERCIEËLE ACTIVA

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Meeteenheid	Afvalverwijderingsroute	Absoluut		Like for like		
					2023	2022	2023	2022	
Déchets	4.14. Afval-Abs 4.15. Afval-LfL	Afval per afvalverwijderingsroute - Activa	In ton	Hergebruik	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Recyclage	1.635	1.999	1.537	1.570	
				Biogas	284	410	273	264	
				Faciliteit voor de terugwinning van materiaal	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
				Verbranding met energierecuperatie	148	0	20	0	
				Verbranding/stortplaats	697	1.553	614	837	
				Gevaarlijk afval	0,5	0,0	0,0	0,0	
				<b>TOTAAL</b>	<b>2.765</b>	<b>3.962</b>	<b>2.444</b>	<b>2.671</b>	
				%	<b>% gevaarlijke afvalstoffen</b>	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%
				Dekking (m <sup>2</sup> )	%	Door de verhuurder verkregen	100%	77%	77%
Door de huurder verkregen	13%	12%	9%			9%			

Op vergelijkbare basis was er een aanzienlijke vermindering van 9% (ongeveer 230 ton) in de totale hoeveelheid afval die de vestigingen produceerden. Een groot deel van dit afval wordt nu gerecycleerd, wat neerkomt op een vermindering van 2%, of het equivalent van 33 ton afval. Deze categorie omvat verschillende materialen zoals karton, metaal, glas, plastic afval, elektronisch afval, hout en gemengde verpakking. Hieronder een tabel met de uitsplitsing van deze verschillende categorieën. Het is belangrijk om op te merken dat karton het hoofdbestanddeel van dit afval is, wat logisch is gezien het afval dat winkelhuurders produceren.

Ongeveer een derde van al het afval wordt verbrand of gestort. Desondanks is op dit gebied een aanzienlijke vermindering van 27% vast te stellen, wat overeenkomt met 223 ton, dankzij de installatie van een systeem om een deel van de warmte van het verbrande afval terug te winnen in de publieke afvalverwerkingscentrale.

Ongeveer een tiende van al het afval is organisch afval, dat voornamelijk wordt gegenereerd door één grote voedingsretailer. Dit afval wordt verwerkt door anaerobe vergisting, een milieuvriendelijke methode die deze huurder toepast om biogas te produceren, een hernieuwbare energiebron.

Materiaal	Absoluut		Like for like	
	2023	2022	2023	2022
Karton	1.597	1.989	1.529	1.560
Metaal	7,7	6,8	6,3	6,8
Glas	0,2	0,0	0,0	0,0
PMD	7,0	3,2	1,3	3,2
e-Afval	0,2	0,0	0,0	0,0
Hout	22,3	0,0	0,0	0,0
Mengverpakking	0,5	0,0	0,0	0,0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.635</b>	<b>1.999</b>	<b>1.537</b>	<b>1.570</b>

Wat de dekkingsgraad betreft, wordt het bereik van elke eenheid meegenomen in de berekening als er ten minste één gegevensitem betrekking heeft op de afvalproductie van die eenheid. In 2023 werden minder gegevens ontvangen dan in 2022, vanwege de vrijwillige aard van de bijdragen van huurders. Om echte veranderingen vast te stellen, is het dus essentieel om te vertrouwen op de gegevens die worden gepresenteerd op een vergelijkbare of 'like-for-like' basis. Deze aanpak garandeert een eerlijke en nauwkeurige vergelijking van de afvalbeheerprestaties van jaar tot jaar.

## HOOFDKANTOOR

Ascencio heeft een overeenkomst gesloten met RENEWI voor de verwerking van het karton en restafval dat op haar site wordt geproduceerd. Voor compost, dat voornamelijk uit koffiedik bestaat, werden de gegevens geschat op basis van de verschillende afmetingen van de containers en de stortfrequentie. Details over dit afval staan in de tabel hieronder.

Impact zone	EPRA-code	Beschrijving	Meeteenheid	Afvalverwijderingsroute	Absoluut		Like for like	
					2023	2022	2023	2022
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.
			t	Recyclage	2,7	2,2	2,7	2,2
			t	Compostering	0,03	0,03	0,03	0,03
			n.v.t.	Faciliteit voor de terugwinning van materiaal	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
			t	Verbranding/stortplaats	5,1	5,5	5,1	5,5
			t	<b>TOTAAL</b>	7,9	7,7	7,9	7,7
				<b>% gevaarlijke afvalstoffen</b>	0%	0%	0%	0%
				<b>Dekking (m<sup>2</sup>)</b>	%	Door de verhuurder verkregen	100%	100%

### Afvalbeheer op het hoofdkantoor in Gosselies (België);

Ascencio noteerde een kleine stijging van 2% in haar totale afvalproductie vergeleken met vorig jaar. Ascencio verminderde echter het afval dat wordt verbrand of gestort met 7% en verhoogde de hoeveelheid gerecycleerd afval met 23%.



## SOCIAAL

### ALGEMENE AANNAMEN

De periodes die in aanmerking zijn genomen voor gegevens van de sociale prestatie-indicatoren zijn als volgt:

- Voor het Uitvoerend Management: van 01/10/2022 tot 30/09/2023, wat overeenkomt met het boekjaar van de Venootschap. Dit betekent dat de gerapporteerde gegevens perfect in overeenstemming zijn met de gegevens die zijn gepubliceerd in Ascencio's jaarverslag van 2023.
- Voor de overige teamleden: van 01/01/2023 tot 31/12/2023, consistent met de andere gegevens die in dit duurzaamheidsverslag zijn gerapporteerd. In de afbeeldingen in dit verslag is rekening gehouden met de komst van een directeur Operations & ESG op 03/10/2022 in het Uitvoerend Comité, ter vervanging van een ander lid dat opnieuw deel uitmaakt van het personeelsteam.

### GENDERDIVERSITEIT VAN WERKNEMERS (5.1)

	Geslacht	2022	2023	Delta 2022/2023
Raad van bestuur	Vrouw	33%	33%	0%
	Man	67%	67%	
Uitvoerend Management	Vrouw	20%	20%	0%
	Man	80%	80%	
Managers	Vrouw	100%	100%	0%
	Man	0%	0%	
Alle werknemers	Vrouw	79%	73%	-0.1%
			21%	27%

- Raad van bestuur: aantal vrouwen en aantal mannen op het totaal aantal bestuurders (exclusief de Chief Executive Officer, die alleen als lid van de raad van bestuur wordt beschouwd om dubbel telling te voorkomen).
- Uitvoerend management: aantal vrouwen en aantal mannen in verhouding tot het totale aantal hoger leidinggevenden, inclusief de Chief Executive Officer.
- Managers: slechts één vrouwelijke werknemer in Frankrijk.
- Alle werknemers: alle personen die voor het Bedrijf werken, met uitzondering van leidinggevenden, uitvoerend management en inclusief zelfstandigen die meer dan 50% van hun tijd voor het Bedrijf werken, maar exclusief de raad van bestuur.
- In 2023 werkte 23% van de vrouwen en 0% van de mannen (managers, leidinggevenden en werknemers) deeltijds. Er is dus geen verandering ten opzichte van 2022.

## GENDERBELONINGSVERHOUDING (5.2)

	2022	2023	Delta 2022/2023
Leden van de raad van bestuur	80,0%	80,0%	0%
Uitvoerend Management	76,1%	72,1%	-0.05%
Managers	N.v.t.	N.v.t.	/
Alle werknemers	88,4%	89,8%	0,02%

- Raad van bestuur: de basisvergoeding voor bestuurders is gelijk voor mannen en vrouwen. De functie van voorzitter van de raad van bestuur wordt echter bekleed door een man, die omwille van zijn functie een hogere basisvergoeding ontvangt. Voor alle duidelijkheid: de bezoldiging van de CEO is niet opgenomen in de diversiteitsbeloningsverhouding van de raad van bestuur, aangezien zijn bezoldiging niet gebaseerd is op zijn aanwezigheid in de raad van bestuur (zoals het geval is voor de andere bestuurders), maar op zijn operationele bijdragen (zoals het geval is voor de andere leden van het uitvoerend management).

Aangezien de verhouding tussen mannen en vrouwen in de raad van bestuur ongewijzigd bleef tussen 2022 en 2023, was er geen verandering in de gegevens tussen deze twee jaren.

- Uitvoerend management: de vergoeding voor leden van het uitvoerend management is afhankelijk van de ervaring, niet van geslacht. De rol van Chief Executive Officer wordt echter bekleed door een man. Deze functie heeft over het algemeen het hoogste salaris van het uitvoerend comité. Dit verklaart waarom de gerapporteerde ratio gunstiger is voor mannen. De verandering in het percentage tussen 2022 en 2023 is te wijten aan de impact van een nieuw lid dat voortaan deel uitmaakt van het uitvoerend management (namelijk de directeur Operations & ESG), ter vervanging van een ander lid dat het uitvoerend management verliet om toe te treden tot de categorie "alle werknemers".

- Managers: er kan geen ratio worden berekend omdat er maar één vrouw in deze categorie zit.
- Alle medewerkers: binnen Ascencio is elk profiel verschillend en elke functie specifiek (met uitzondering van de afdeling Customer Service waar 2 medewerkers, een man en een vrouw, dezelfde functie en dezelfde bezoldiging hebben). 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. De verhouding tussen de jaren 2022 en 2023 is relatief vergelijkbaar. De lichte verandering is te wijten aan aanpassingen van salarissen (zonder rekening te houden met het salaris van het lid van het uitvoerend management dat teruggekeerd is naar een functie als werknemer en die zelfstandige is).





### OPLEIDING EN ONTWIKKELING (5.3)

	2022	2023	Delta 2022/2023
Vrouwen	4,58 in uren	46,17 in uren	+41,59 in uren
Mannen	82,67 in uren	34,67 in uren	-48 in uren
Alle werknemers	20,20 in uren	43,87 in uren	+23,67 in uren

- De Vennootschap maakt het mogelijk voor teamleden om seminars en opleidingen te volgen afhankelijk van de noden van het team, de behoeften van de Vennootschap en de budgetten die hiervoor voorzien zijn.
- In 2023 bedroeg het gemiddelde aantal opleidingsuren per werknemer 43,87. Het hogere aantal uren in 2023 vergeleken met 2022 is voornamelijk te wijten aan opleidingen die werden gegeven aan alle werknemers of aan een groep werknemers (ongeacht geslacht, maar afhankelijk van de functie) over de implementatie van nieuwe software, Process Communication opleidingen en preventieopleidingen (reanimatie en brandbestrijding). De hogere ratio voor vrouwen in 2023 is te wijten aan een taaltraining op lange termijn die een vrouwelijke werknemer volgt.
- 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.
- Webinars en interne opleidingen die door het management zijn gegeven, werden niet meegeteld.

### PRESTATIEBEOORDELINGEN VAN MEDEWERKERS (5.4)

	2022	2023	Delta 2022/2023
Vrouwen	100,0%	100,0%	0.0%
Mannen	100,0%	100,0%	0.0%
Alle werknemers	100,0%	100,0%	0.0%

Elke werknemer krijgt jaarlijks feedback van zijn of haar manager die het uitgevoerde werk beoordeelt in het licht van de individuele doelstellingen die van tevoren waren vastgelegd en de individuele vaardigheden die de werknemer

heeft ontwikkeld. Deze beoordeling dient als basis om te bepalen of er al dan niet een variabele beloningscomponent moet worden uitbetaald en om doelstellingen vast te leggen voor het volgende jaar.

## PERSONEELSVERLOOP EN -BEHOUD (5.5)

		2022	2023	Delta 2022/2023
Nieuwe medewerkers	Totaal aantal nieuwe medewerkers	1	1	0
	Verhouding nieuwe werknemers	5,3%	5,0%	-0.1%
Vertrekken - Verloop	Totaal aantal vertrokken werknemers	0	0	0
		0,0%	0,0%	0%
Totaal aantal personeelsleden		20	21	1

- Nieuwkomers: Eén persoon werd in oktober 2022 aangenomen in het uitvoerend management (zelfstandig) als directeur Operations & ESG, ter vervanging van een ander lid van het uitvoerend management dat terugkeerde naar een functie in loondienst. De komst van deze persoon werd niet in aanmerking genomen voor het EPRA sBPR rapport van 2022 omdat zijn benoeming inging in oktober 2022, na de rapporteringsperiode van 30 september 2022 die van toepassing was voor het uitvoerend management en wordt daarom in aanmerking genomen in de cijfers van 2023.
- Vertrekken: Er waren geen vertrekken in 2023.
- Totaal aantal werknemers: omvat de leden van de Belgische en Franse teams, mensen met een zelfstandigenstatuut en leden van het uitvoerend management (inclusief de CEO).

## PERSONEELSVERLOOP EN -BEHOUD (5.6)

			2022	2023	Delta 2022/2023	
	Per 100.000 gewerkte uren	Letselrisico (LR)	Directe medewerkers	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	2,1%	1,6%	-0,2%
	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, die geen melding maken van afwezigheden ten gevolge van werkgerelateerde letsels in 2023.

Voor de enige Franse werknemer is de rapportage gebaseerd op de gegevens op de maandelijkse loonstrook van die persoon.

In 2023 werd geen verzuim gemeld als gevolg van werkgerelateerde letsels. Er werd geen afwezigheid wegens werkgerelateerde letsels gemeld voor de zelfstandige teamleden in 2023.

- Percentage uitvaldagen: volgens de informatie in de rubriek "Letselrisico" hierboven waren er geen uitvaldagen in 2023.
- Verzuimpercentage: voor alle Belgische werknemers wordt de rapportering gebaseerd op de gegevens aangeleverd door het sociaal secretariaat.

Voor het enige lid van het Franse team wordt de rapportering gebaseerd op de servicegegevensbladen die door haar zijn ingevuld en gevalideerd door haar manager. Deze gegevens worden opgeslagen op de interne server van de Vennootschap. Er werd geen verzuim gemeld voor dit lid van het Franse team voor het jaar 2023.

Voor zelfstandige teamleden werden geen afwezigheden gemeld in 2023.

- Sterfgevallen: Er waren geen sterfgevallen onder de leden van het bedrijfsteam in 2023.



### BEOORDELING VAN DE VEILIGHEID EN GEZONDHEID IN EIGENDOMMEN VAN ASCENCIO (5.7)

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

### NALEVING VAN GEZONDHEIDS- EN VEILIGHEIDSVORSCHRIFTEN IN EIGENDOMMEN VAN ASCENCIO (5.8)

Ascencio meldt geen incidenten waarbij de regels in verband met de veiligheid en gezondheid niet werden nageleefd in de activa die tijdens de verslagperiode werden beoordeeld.

### MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID (5.9)

Ascencio heeft haar ESG-strategie formeel gepubliceerd in een speciaal hoofdstuk van het jaarverslag. Op lokaal niveau besliste de Vennootschap dat een reeks initiatieven zou worden genomen om de legitimiteit van haar activa (retailparken) voortdurend te verbeteren. Hoewel het Bedrijf heeft besloten om zijn sociale en filantropische acties te richten op welzijn (met speciale aandacht voor sport) enerzijds en de strijd tegen honger anderzijds, varieert de inhoud van de programma's en acties die worden uitgevoerd afhankelijk van de lokale behoeften. Percentage retailparken waarin een programma ten gunste van de lokale gemeenschap werd geïmplementeerd in 2023: 20%.





## GOVERNANCE

### CORPORATE GOVERNANCE

			2022	2023
Gov-Board	Totaal aantal	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	10	10
		Uitvoerend	1	1
		Niet uitvoerend	9	9
		Benoeming van het bestuursorgaan	6 keer tijdens boekjaar 2022/2023	
Gov-Selec	Beschrijving van het proces	Proces voor benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan		Zie verder
Gov-Col	Beschrijving van het proces	Proces voor het omgaan met belangenconflicten		Zie JV 2022/2023 blz. 69 - 70

De volgende procedure geldt voor alle benoemingen van bestuurders:

#### De vereiste deskundigheid en kennis bepalen

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. Het Comité 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 ESG-onderwerpen\*;
- ervaring met het leiden van een bedrijf in een internationale context;

- vertrouwddheid 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;
- diverse sociale en economische vertegenwoordiging van het bedrijfsleven;
- ondernemersgeest;
- diversiteit in het algemeen en in de ruimste zin.

\* ESG-vaardigheden (Environmental, Social en Governance) verwijzen naar de nodige kennis en/of vaardigheden om milieu-, sociale en governance-aspecten te beoordelen, te integreren en te beheren in de besluitvorming en het bestuur van bedrijven. - Milieuvaardigheden (M): verwijst naar het vermogen om milieukwesties zoals duurzaamheid, klimaatverandering, beheer van natuurlijke hulpbronnen, afvalbeheer, broeikasgasemissies, etc. te begrijpen. - Sociale vaardigheden (S): verwijst naar het vermogen om de sociale aspecten van een organisatie te begrijpen en te beheren, zoals relaties met belanghebbenden, diversiteit en inclusie, mensenrechten, veiligheid en gezondheid, de sociale impact van de activiteiten van het bedrijf, enz. - Bestuurlijke vaardigheden (G): Dit verwijst naar het begrip en de implementatie van verantwoorde corporate governancepraktijken, zoals bedrijfsethiek, transparantie, verantwoordingsplicht, risicobeheer, naleven van de regelgeving enz.



# Onafhankelijk limited assurance-rapport over de epra sustainability best practices recommendations (sBPR) 2023 van Ascencio NV

Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden van ons engagementcontract van 19/03/2024 (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 procedures die bij een beperkt assurance-engagement worden

uitgevoerd en bijgevolg het in een beperkte assurance verkregen zekerheidsniveau is aanzienlijk lager dan de assurance die zou zijn verkregen als een redelijk assurance-engagement was uitgevoerd.

## VERANTWOORDELIJKHEDEN 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 rapporteringscriteria 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 rapporteringscriteria en bevestiging van bepaalde verklaringen die bij ons assurance-engagement aan ons zijn gedaan.

## VERANTWOORDELIJKHEDEN 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 rapporteringscriteria 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 Informatie die door Ascencio werden verzameld en gerapporteerd in het "*Sustainability Report Aligned with EPRA Sustainability Best Practice Recommendations*" voor 2023 en niet alle informatie opgenomen in het ESG-verslag van Ascencio.

## 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 bewijsstukken 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 rapporteringscriteria 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 2023 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 is uitsluitend opgesteld voor 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 getrokken.

Zaventem, 28 juni 2024

BDO Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door Ignace Robberechts\*  
Erkende auditor (IBR/IRE)

\* Handelend namens een bedrijf.



## f. EPRA

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

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatemaatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld '*EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines*' ("*EPRA Best Practices*"). Het rapport is gepubliceerd op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Ascencio onderschrijft 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.

OP 15 OKTOBER 2024 ONTVING  
ASCENCIO DE 'EPRA GOLD  
AWARD' VOOR HAAR FINANCIËEL  
JAARVERSLAG VAN 2022/2023.





## EPRA Performance Indicators

			30/09/2024	30/09/2023
1	<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b> <b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten	<b>36.185</b> <b>5,49</b>	36.009 5,46
2	<b>EPRA NRV (000 EUR)</b> <b>EPRA NRV per share (EUR)</b>	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten.	<b>466.664</b> <b>70,75</b>	452.106 68,54
3	<b>EPRA NTA (000 EUR)</b> <b>EPRA NTA per share (EUR)</b>	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	<b>434.008</b> <b>65,80</b>	419.463 63,59
4	<b>EPRA NDV (000 EUR)</b> <b>EPRA NDV per share (EUR)</b>	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	<b>442.416</b> <b>67,07</b>	450.498 68,30
5	<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	<b>6,44%</b>	6,35%
6	<b>EPRA Topped-up NIY</b>	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen	<b>6,50%</b>	6,44%
7	<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Geschatte Huurwaarde (ERV) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de ERV van de totale portefeuille	<b>2,25%</b>	2,12%
8	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten	<b>18,39%</b>	17,33%
9	<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten	<b>16,98%</b>	16,67%
10	<b>EPRA LTV</b>	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	<b>42,12%</b>	43,40%

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)	30/09/2024	30/09/2023
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	25.517	33.806
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	10.668	2.203
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.963	745
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1	0
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	16.395	1.543
(viii) Variatie in de reële waarde van uitgestelde belastingen verplichtingen	238	-85
<b>EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>36.185</b>	<b>36.009</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>5,49</b>	<b>5,46</b>



## EPRA Net Asset Value (NAV) Metrics

30/09/2024			
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS</b>	<b>442.921</b>	<b>442.921</b>	<b>442.921</b>
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten:</b>			
(i) Hybride instrumenten	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>442.921</b>	<b>442.921</b>	<b>442.921</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(V) Uitgestelde belastingen verplichtingen	6.516	6.516	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.053	-15.053	0
(viii.b) Immateriële vaste activa	0	-375	0
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet	0	0	-505
(xi) Overdrachtsbelastingen	32.280	0	0
<b>EPRA NAV</b>	<b>466.664</b>	<b>434.008</b>	<b>442.416</b>
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)</b>	<b>70,75</b>	<b>65,80</b>	<b>67,07</b>

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 verplichtingen	6.085	6.085	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.149	-31.149	0
(viii.b) Immateriële vaste activa	0	-236	0
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet	0	0	5.735
(xi) Overdrachtsbelastingen	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>



## EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY

(000 EUR)	30/09/2024			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	412.910	304.986	30.725	<b>748.621</b>
Activa bestemd voor verkoop (+)	259	0	0	<b>259</b>
Projectontwikkelingen (-)	-5.539	0	0	<b>-5.539</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>407.630</b>	<b>304.986</b>	<b>30.725</b>	<b>743.341</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	9.548	20.888	1.034	<b>31.469</b>
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>417.178</b>	<b>325.874</b>	<b>31.759</b>	<b>774.810</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	29.689	22.091	2.093	<b>53.874</b>
Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)	-2.924	-996	-42	<b>-3.962</b>
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>26.766</b>	<b>21.096</b>	<b>2.051</b>	<b>49.912</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	194	127	144	<b>465</b>
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>26.960</b>	<b>21.222</b>	<b>2.195</b>	<b>50.377</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,42%</b>	<b>6,47%</b>	<b>6,46%</b>	<b>6,44%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,46%</b>	<b>6,51%</b>	<b>6,91%</b>	<b>6,50%</b>

(000 EUR)	30/09/2023			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	404.493	305.863	30.500	<b>740.856</b>
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	<b>0</b>
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	<b>0</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>404.493</b>	<b>305.863</b>	<b>30.500</b>	<b>740.856</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	10.371	21.008	1.028	<b>32.407</b>
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>414.864</b>	<b>326.871</b>	<b>31.528</b>	<b>773.262</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 GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>27.410</b>	<b>20.147</b>	<b>2.208</b>	<b>49.765</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,54%</b>	<b>6,13%</b>	<b>6,19%</b>	<b>6,35%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,61%</b>	<b>6,16%</b>	<b>7,00%</b>	<b>6,44%</b>

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

## EPRA Vacancy Rate

(000 EUR)	30/09/2024			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (ERV) op leegstand	830	282	0	1.112
Geschatte huurwaarde (ERV) van totaal portefeuille	26.777	20.878	1.847	49.502
<b>EPRA VACANCY RATE</b>	<b>3,10%</b>	<b>1,35%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,25%</b>

(000 EUR)	30/09/2023			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (ERV) op leegstand	820	198	0	1.018
Geschatte huurwaarde (ERV) 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>

Deze lichte stijging van de EPRA bezettingsgraad is voornamelijk toe te schrijven aan de volgende factoren:

1. In België: een lichte toename van de leegstand door vertrekken in de gebouwen in Hannut, Gerpennes en La Louvière, deels gecompenseerd door de verkoop van het winkelcomplex in Jemappes, de geplande verkoop van het leegstaande Ghlin-gebouw (waarvan de verkoop plaatsvond in het eerste kwartaal van boekjaar 2024/2025) en de nieuwe huurders in Couillet en Genval.
2. In Frankrijk: lichte toename van de leegstand door het vertrek in de Bouchardes site in Crêches-sur-Saône en in Echirolles, gedeeltelijk gecompenseerd door de komst van nieuwe huurders in dezelfde site van Bouchardes en in Saint-Aunès.
3. In Spanje: deze portefeuille bleef volledig verhuurd tijdens het jaar.





## Vastgoed onder constructie of ontwikkeling

30/09/2024							
(000 EUR)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afweringsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	ERV na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>							
Cells Retailpark Bellefleur Couillet (BE)	1.698	3.900	234	5.832	Q2 2026/27	3.200	450
Winkelgalerij De Fré - Ukkel (BE)	3.810	2.900	352	7.062	Q2 2026/27	4.100	500
Supermarkttuitbreiding - Jambes (BE)	30						
30/09/2023							
(000 EUR)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afweringsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	ERV na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>							
	0	0	0	0	0	0	0

In de loop van het jaar werden twee projecten overgeboekt naar ontwikkelingsprojecten, namelijk de herontwikkeling van een aantal winkelunits in het Bellefleur retailpark in Couillet (België) en de herontwikkeling van de winkelgalerij in de De Frélaan in Ukkel (België). Deze projecten bevinden zich momenteel in de voorbereidingsfase van de vergunningsaanvraag, een voorwaarde voor de uitvoering van de werkzaamheden. Deze rubriek omvat ook de eerste uitgaven voor de studie van de voorgestelde uitbreiding van een supermarkt in Jambes (België).



## EPRA Cost Ratios

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN</b>	<b>-9.810</b>	<b>-8.895</b>
Met verhuur verbonden kosten	-223	-223
Recuperatie van vastgoedkosten	766	956
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-308	-312
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-15	-26
Technische kosten	-891	-1.131
Commerciële kosten	-498	-508
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-751	-339
Beheerkosten vastgoed	-2.550	-2.495
Andere vastgoedkosten	-145	-161
Algemene kosten van de Vennootschap	-5.196	-4.657
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	1
<b>EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-9.810</b>	<b>-8.895</b>
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	751	339
<b>EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-9.060</b>	<b>-8.556</b>
<b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>53.345</b>	<b>51.322</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>18,39%</b>	<b>17,33%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>16,98%</b>	<b>16,67%</b>

Onderhoudskosten (onderhoud, kleine herstellingen, enz.) voor vastgoedbeleggingen worden ten laste genomen van het operationeel resultaat wanneer zij geen economisch voordeel opleveren voor het betrokken vastgoed.

De stijging van de EPRA Cost Ratios ten opzichte van het vorige boekjaar is voornamelijk te wijten aan de stijging van de algemene kosten door de hogere IT-kosten en de eenmalige kosten voor studies van investeringsmogelijkheden waaraan op het einde van vorig boekjaar geen gevolg was gegeven.



## EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>Investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	7.254	0
(2) Ontwikkeling	118	1.090
(3) Gebouwen in gebruik	2.876	1.014
- Extra huurruimte	0	9
- Huidige huurruimte	2.803	710
- Incentives toegekend aan huurders	73	295
<b>TOTAAL</b>	<b>10.248</b>	<b>2.104</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 2023/2024 heeft Ascencio voor 3,8 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, hoofdzakelijk in:

- de renovatie van verschillende daken (1,6 miljoen EUR) in België (Brugge, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelineau), Frankrijk (Marsannay) en Spanje (Madrid), als onderdeel van haar meerjarenprogramma om de energieprestaties van haar gebouwen te verbeteren;
- de volledige renovatie van de kantoorruimte in de hoofdzetel in Gosselies (België), evenals technische verbeteringen aan het gebouw;
- diverse werkzaamheden in het kader van de komst van nieuwe huurders.

Ascencio voerde ook voorbereidende werkzaamheden uit in het kader van de vergunningsaanvragen voor twee herontwikkelingsprojecten in haar Belgische portefeuille, respectievelijk in Ukkel (De Frélaan) en Couillet (Bellefleur-retailpark).

Alle investeringsuitgaven worden gedaan door entiteiten die volledig eigendom zijn van Ascencio (er zijn geen joint-ventures).





## EPRA LTV

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>Toe te voegen:</b>		
Leningen van bankinstellingen	215.654	230.249
Commercial Papers	39.500	34.750
Medium Term Notes / Bonds	56.517	55.500
Netto schulden	7.534	6.755
<b>Uit te sluiten:</b>		
Thesaurie	-3.070	-5.423
<b>Netto schuld (A)</b>	<b>316.134</b>	<b>321.831</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
Immateriële vaste activa	375	236
Materiële vaste activa	963	49
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	743.082	740.856
Projectontwikkelingen	5.539	0
Activa bestemd voor verkoop	259	0
Financiële activa	299	388
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>750.518</b>	<b>741.529</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>42,1%</b>	<b>43,4%</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 (ASCE)  
NOTEERT SINDS 2007 OP EURONEXT  
BRUSSEL. ASCENCIO IS OPGENOMEN IN  
DE BEL MID INDEX EN DE EPRA INDEX.

1. Op basis van de slotkoers op 30/09.

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

3. Voor 2023/2024, is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de algemene vergadering van 31 januari 2025.

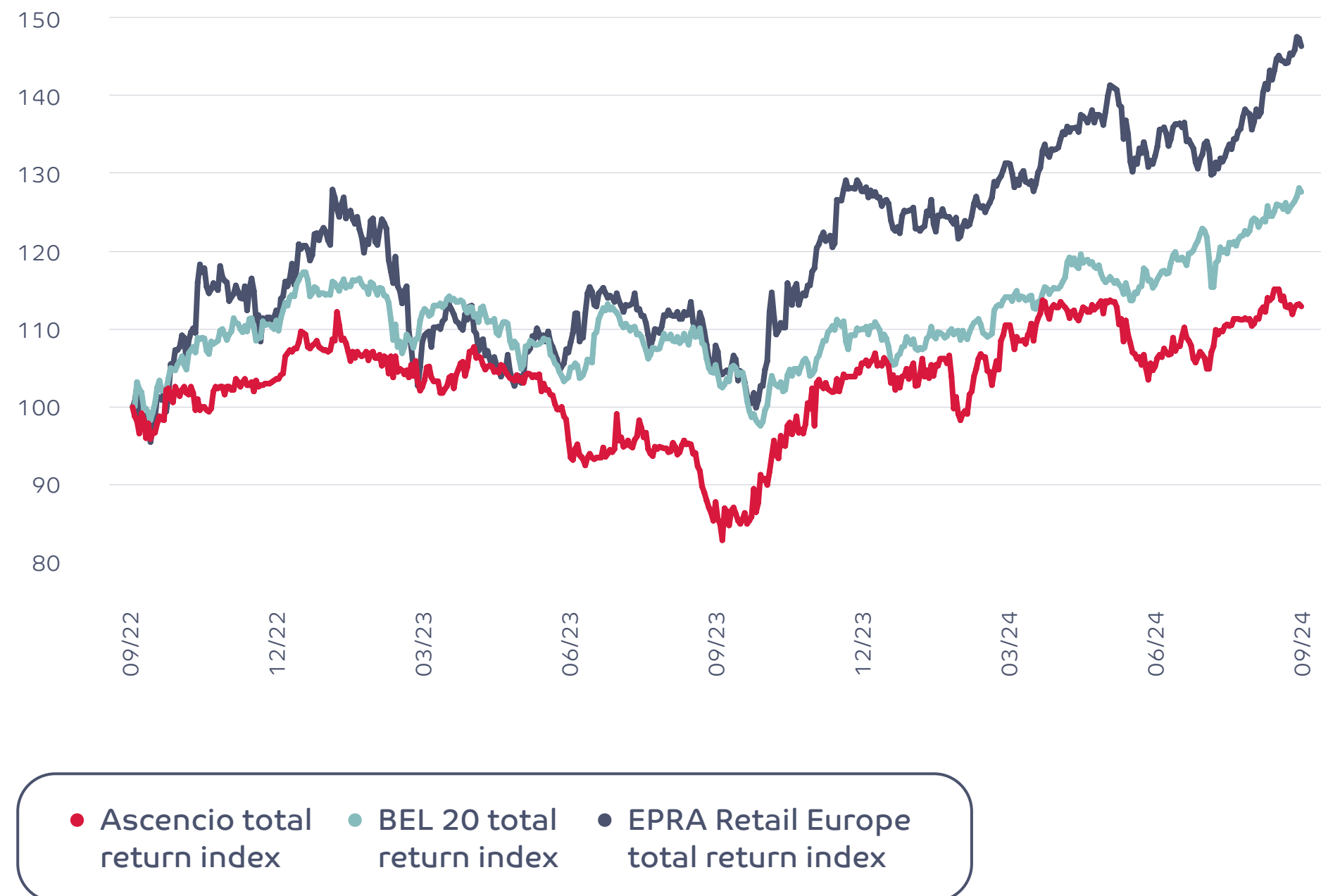
4. Op basis van de slotkoers op 30/09.

5. Pay-out ratio berekend als de verhouding tussen het bedrag van het uitgekeerde dividend en de gecorrigeerd resultaat in de zin van artikel 13, § 1, alinea 1 van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, betreffende de GVV.

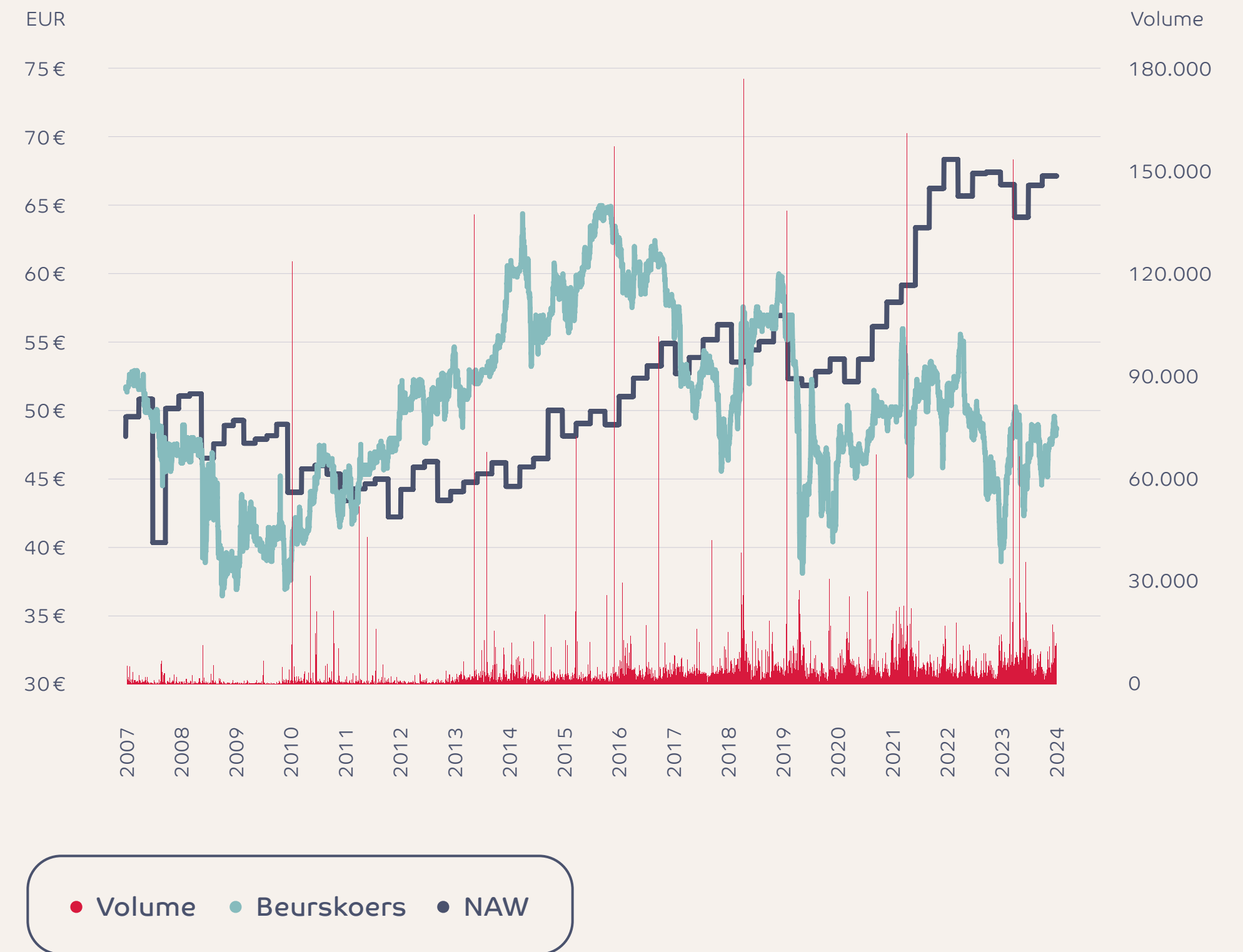
## Kerncijfers

	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022
Aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Hoogste koers (in EUR)	50,30	55,60	56,00
Laagste koers (in EUR)	39,00	40,20	45,25
Slotkoers op 30/09 (in EUR)	48,65	41,30	50,70
Beurswaarde <sup>1</sup> (000 EUR)	320.895	272.414	334.416
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (in EUR)	67,15	67,43	66,25
EPRA NTA per aandeel (in EUR)	65,80	63,59	62,35
Premie (+) Discount (-) <sup>2</sup>	-27,6%	-38,8%	-23,5%
Jaarlijks transactievolume	1.746.719	916.940	1.593.971
Omloopsnelheid	26,5%	13,9%	24,2%
Brutodividend per aandeel (in EUR) <sup>3</sup>	4,30	4,15	3,95
Bruto rendement <sup>4</sup>	8,8%	10,0%	7,8%
Pay-out ratio <sup>5</sup>	79,1%	78,0%	76,8%

## Evolutie van de total return index van Ascencio tegenover de total return index van de indexen van de BEL 20 en EPRA retail Europe



## Evolutie van de koers, de volumes en de nettoactiefwaarde (IFRS)





## Dividendbeleid

### VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

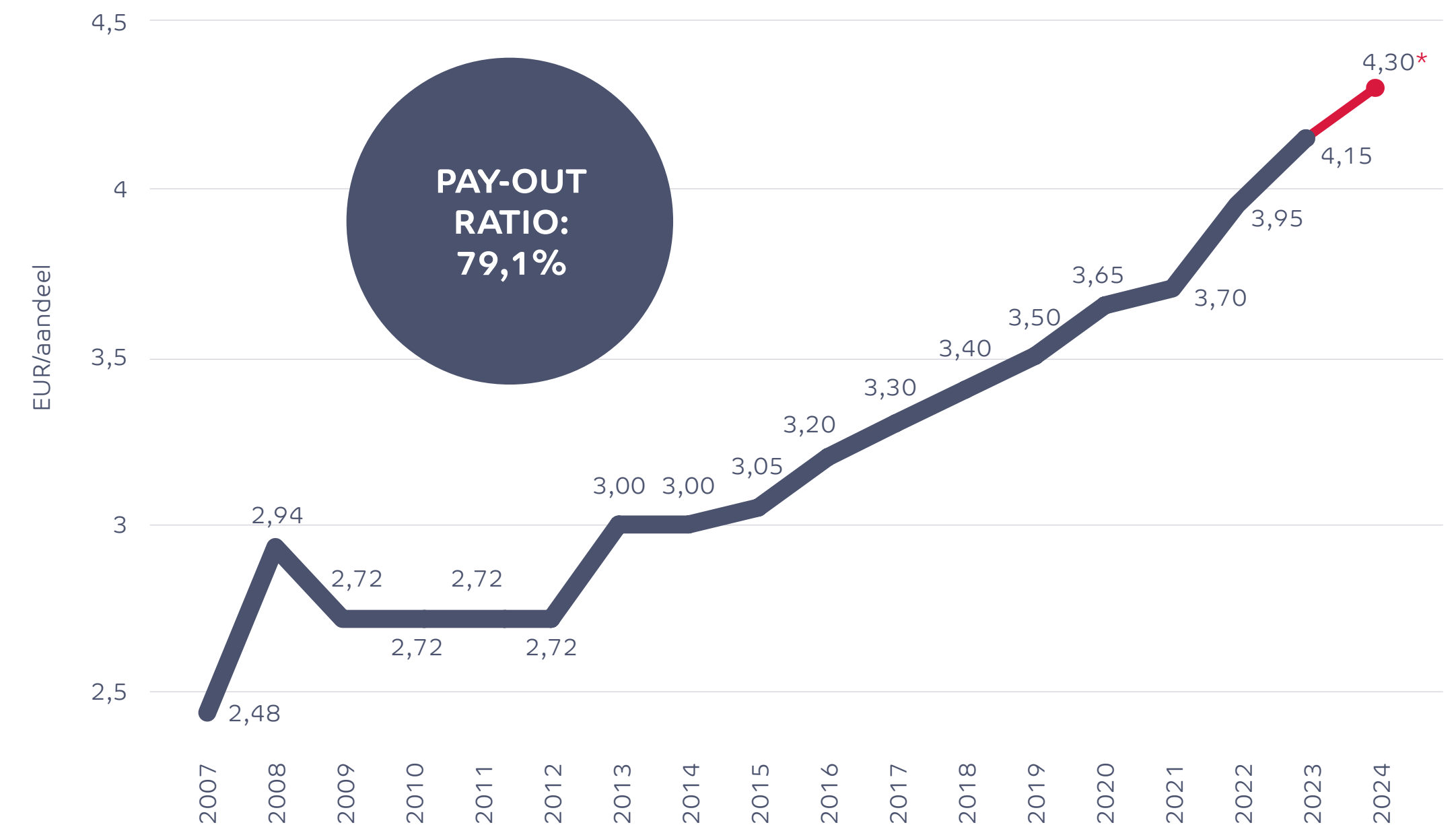
In overeenkomstig met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2024, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23 april 2018 met betrekking tot de GVV's, zijn GVV's verplicht om minstens 80% van de som van hun gecorrigeerde nettoresultaat en van de netto-meerwaarden op de verkoop van niet-vrijgestelde onroerende goederen uit te keren. De vermindering van de schuldenlast tijdens de periode kan evenwel in mindering worden gebracht op het uit te keren bedrag.

### DIVIDEND

Een voorstel om een brutodividend van 4,30 EUR per aandeel uit te keren zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 31 januari 2025.



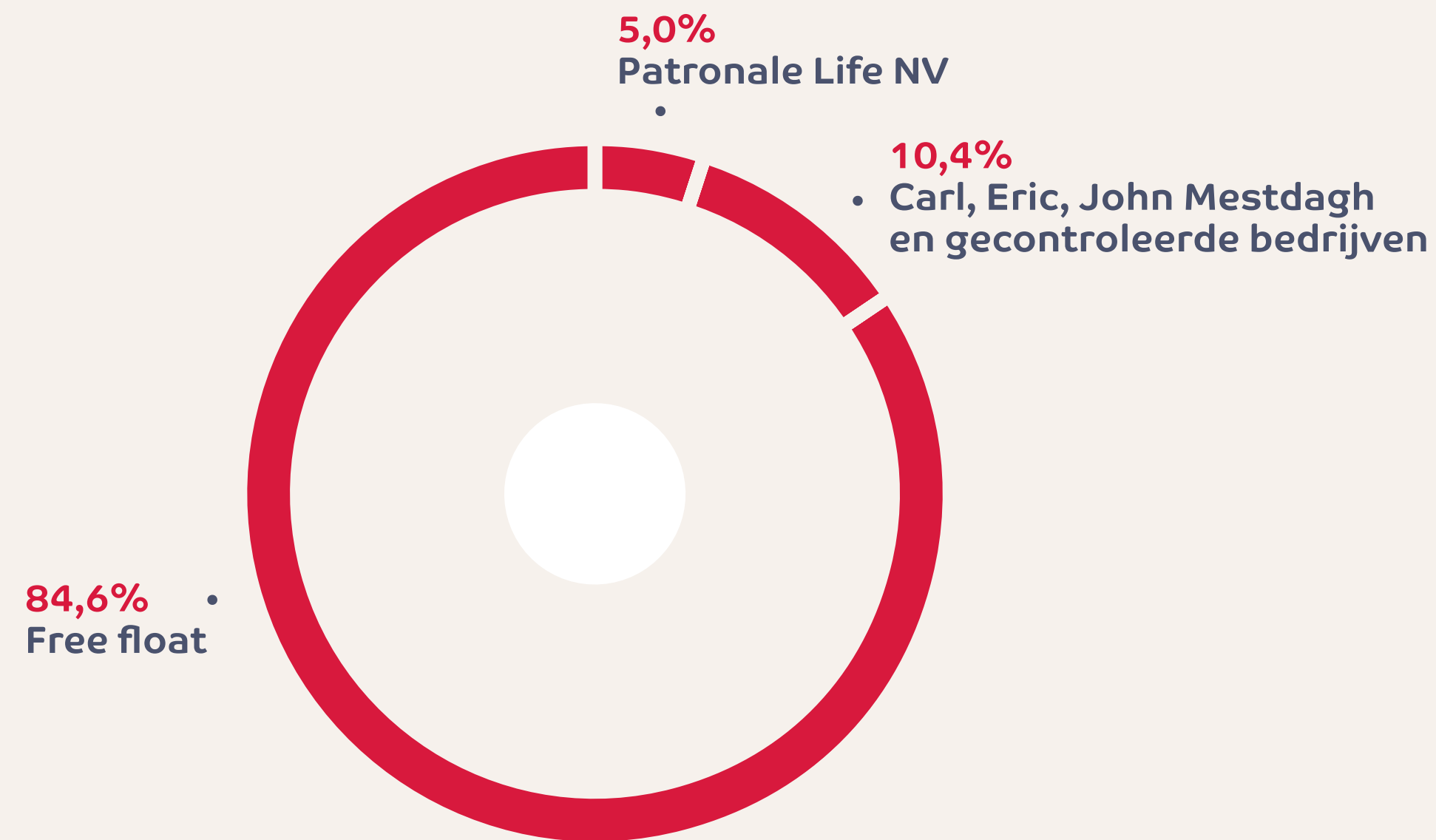
### EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



\* Voor 2023/2024 is dit het dividendvoorstel dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 31 januari 2025.

## Aandeelhouderschap

Op 30/09/2024 ziet de aandeelhoudersstructuur van Ascencio er op basis van de ontvangen transparantieverklaringen als volgt uit:



## Financiële kalender van de aandeelhouder<sup>1</sup>

Gewone algemene vergadering 2023/2024	31 januari 2025 (14.30 u.)
Datum van het knippen van de coupon (Ex-date)	6 februari 2025
Inschrijvingsdatum (Record date)	7 februari 2025
Betalbaarstellingsdatum van het dividend	10 februari 2025
Tussentijdse verklaring op 31 december 2024	19 februari 2025 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag op 31 maart 2025	21 mei 2025 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring op 30 juni 2025	13 augustus 2025 (17.40 u.)
Jaarbericht op 30 september 2025	26 november 2025 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2024/2025	30 januari 2026 (17.40 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

Hoewel de macro-economische context uitzicht lijkt te bieden op herstel op de middellange termijn, met een stabilisering van de inflatie en rentetarieven die beginnen te dalen, blijven de onzekerheden in verband met de geopolitieke context wegen op het vertrouwen van investeerders en consumenten. Het kan bijgevolg nog een hele poos duren vooraleer we terugkeren naar een normale marktdynamiek.

In dergelijke omstandigheden is Ascencio van plan haar strategie van optimalisering van haar vastgoedportefeuille voort te zetten, met bijzondere aandacht voor het luisteren naar zowel de markt als haar huurders, om zo doeltreffend mogelijk te kunnen anticiperen op veranderingen in hun behoeften, en door te gaan met de uitvoering van haar ESG-projecten. Het is inderdaad de rol van de vastgoedteams van de Vennootschap, door middel van een gedetailleerde analyse van de portefeuille, om het waardecreatiepotentiel dat daarin schuilt te realiseren.

Een conservatief financieel beheer is tevens essentieel om de goede liquiditeits- en solvabiliteitspositie die het bedrijf momenteel geniet te behouden, met name door proactief benchmarking uit te voeren met andere marktdeelnemers.

Bovendien kan Ascencio dankzij haar sterke balans en liquiditeitspositie aandachtig blijven uitkijken naar eventuele investeringsmogelijkheden, in een markt die nog steeds vertraagt maar goede vooruitzichten biedt op middellange termijn, op voorwaarde dat het rentebeleid verder versoepeld wordt. Ascencio zal er echter op toezien dat ze haar investeringsstrategie blijft volgen door een selectieve aanpak toe te passen, met projecten in een niche-

segment van de commerciële vastgoedmarkt (supermarkten en retailparken) die al enige tijd op een steeds grotere belangstelling van investeerders kan rekenen.

Sinds haar oprichting heeft de bedrijfstrategie van aandachtige uitoefening van haar activiteiten en voorzichtig investeren haar waarde bewezen, wat heeft geresulteerd in een veerkrachtige vastgoedportefeuille en een sterke balansstructuur. Sterker nog, zelfs in periodes van opeenvolgende crises zoals de markt die in de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, is het Bedrijf in staat geweest om consistent positieve resultaten voor te leggen en haar aandeelhouders een dividend uit te keren dat de afgelopen 10 jaar ononderbroken is gestegen. De Vennootschap is daarom van plan om deze aanpak voort te zetten en te waken over het globale rendement voor haar aandeelhouders, die meermaals hun vertrouwen in de Vennootschap en haar fundamentals hebben uitgesproken.







# Financieel verslag

---





# Inhoudstabel

<b>A · Geconsolideerde jaarrekening</b>	<b>166</b>
Geconsolideerde balans	166
Geconsolideerde resultatenrekening	168
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	169
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	170
Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen	171
<b>Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening</b>	<b>173</b>
Toelichting 1: Algemene informatie en boekhoudmethodes	173
Toelichting 2: Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen	181
Toelichting 3: Beheer van financiële risico's	182
Toelichting 4: Gesegmenteerde informatie	186
Toelichting 5: Immateriële vaste activa	189
Toelichting 6: Vastgoedbeleggingen	189
Toelichting 7: Andere materiële vaste activa	195
Toelichting 8: Financiële vlottende en vaste activa	195
Toelichting 9: Activa bestemd voor verkoop	196
Toelichting 10: Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten	196
Toelichting 11: Kortlopende handelsvorderingen	198
Toelichting 12: Belastingvorderingen en overige vlottende activa	199
Toelichting 13: Overlopende rekeningen van de activa	199
Toelichting 14: Maatschappelijk kapitaal en uitgiftepremies	200
Toelichting 15: Kort- en langlopende financiële schulden	200
Toelichting 16: Afgeleide financiële instrumenten	203
Toelichting 17: Andere langlopende financiële verplichtingen	206
Toelichting 18: Uitgestelde belastingen	206
Toelichting 19: Handelsschulden en andere kortlopende schulden	207
Toelichting 20: Overlopende rekeningen van de verplichtingen	207
Toelichting 21: Huurinkomsten	207
Toelichting 22: Met verhuur verbonden kosten	208
Toelichting 23: Recuperatie van vastgoedkosten	208
Toelichting 24: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	209



Toelichting 25: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	209
Toelichting 26: Technische kosten	209
Toelichting 27: Commerciële kosten	210
Toelichting 28: Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	210
Toelichting 29: Beheerkosten vastgoed	210
Toelichting 30: Andere vastgoedkosten	211
Toelichting 31: Algemene kosten van de vennootschap	211
Toelichting 32: Andere operationele opbrengsten en kosten	211
Toelichting 33: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	212
Toelichting 34: Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	212
Toelichting 35: Financiële inkomsten	212
Toelichting 36: Netto interestkosten	213
Toelichting 37: Andere financiële kosten	213
Toelichting 38: Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	213
Toelichting 39: Vennootschapsbelasting	214
Toelichting 40: Resultaat per aandeel	215
Toelichting 41: Informatie over verbonden partijen	215
Toelichting 42: Vergoeding van het management	216
Toelichting 43: Dochtervennootschappen	217
Toelichting 44: Vergoeding van de commissaris	218
Toelichting 45: Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	218
Toelichting 46: Gebeurtenissen na balansdatum	218
<b>B • Verkorte statutaire jaarrekening</b>	<b>219</b>
<b>C • Verslag van de commissaris</b>	<b>227</b>
<b>D • Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven (APMs)</b>	<b>232</b>



# a. Geconsolideerde jaarrekening

## Geconsolideerde balans

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2024	30/09/2023
<b>ACTIVA</b>			
<b>I VASTE ACTIVA</b>			
B Immateriële vaste activa	5	375	236
C Vastgoedbeleggingen	6	748.621	740.856
D Andere materiële vaste activa	7	963	49
E Financiële vaste activa	8	16.145	30.670
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>766.105</b>	<b>771.811</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>			
A Activa bestemd voor verkoop	9	259	0
B Financiële vlottende activa	8	926	867
D Handelsvorderingen	11	6.120	5.556
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12	3.035	2.505
F Kas en kasequivalenten		3.070	5.423
G Overlopende rekeningen	13	1.144	305
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>14.553</b>	<b>14.657</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>780.658</b>	<b>786.469</b>



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)		Toelichting	30/09/2024	30/09/2023
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>I</b>	<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>442.921</b>	<b>444.763</b>
A	Kapitaal	14	38.659	38.659
B	Uitgiftepremies	14	253.353	253.353
C	Reserves		125.391	118.945
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		55.186	53.773
	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		21.680	22.803
	m. Andere reserves		48.526	42.369
D	Nettoresultaat van het boekjaar		25.517	33.806
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>			<b>442.921</b>	<b>444.763</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>				
<b>I</b>	<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>207.967</b>	<b>271.561</b>
B	Langlopende financiële schulden		196.391	262.670
	a. Kredietinstellingen	15	146.467	222.791
	c. Andere	15	49.924	39.879
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	16-17	5.060	2.806
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	18	6.516	6.085
<b>II</b>	<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>129.771</b>	<b>70.145</b>
B	Kortlopende financiële schulden		115.280	57.829
	a. Kredietinstellingen	15	64.763	3.079
	c. Andere	15	50.517	54.750
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	11.864	9.203
F	Overlopende rekeningen	20	2.627	3.113
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>			<b>337.738</b>	<b>341.706</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>780.658</b>	<b>786.469</b>



## Geconsolideerde resultatenrekening

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2024	30/09/2023
I	Huurinkomsten	21	53.345	51.322
III	Met verhuur verbonden kosten	22	-223	-223
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>			<b>53.121</b>	<b>51.099</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	23	766	956
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	7.418	7.890
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-7.726	-8.203
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-15	-26
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>53.565</b>	<b>51.716</b>
IX	Technische kosten	26	-891	-1.131
X	Commerciële kosten	27	-498	-508
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	28	-751	-339
XII	Beheerkosten vastgoed	29	-2.550	-2.495
XIII	Andere vastgoedkosten	30	-145	-161
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>			<b>-4.835</b>	<b>-4.633</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>48.730</b>	<b>47.083</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	31	-5.197	-4.657
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	32	0	1
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT</b>			<b>43.534</b>	<b>42.427</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	33	1	0
XVIII	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34	5.963	-745
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>49.498</b>	<b>41.682</b>
XX	Financiële inkomsten	35	309	765
XXI	Netto interestkosten	36	-6.477	-6.157
XXII	Andere financiële kosten	37	-816	-685
XXIII	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	38	-16.395	-1.543
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>			<b>-23.379</b>	<b>-7.620</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>			<b>26.119</b>	<b>34.063</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	39	-602	-257
<b>BELASTINGEN</b>			<b>-602</b>	<b>-257</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>		<b>40</b>	<b>3,87</b>	<b>5,13</b>



## Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2024	30/09/2023
I	NETTORESULTAAT		25.517	33.806
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		0	0
GLOBAAL RESULTAAT			25.517	33.806



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>5.423</b>	<b>4.356</b>
Resultaat van het boekjaar	25.517	33.806
Financieel resultaat	7.283	6.842
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	-300	0
Belastinglasten (- belastingbaten)	364	342
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	10.993	2.416
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.963	745
+/- Variatie in de financiële vaste activa	16.395	1.543
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen verplichtingen	238	-85
+ Afschrijvingen	119	24
+ Waardeverminderingen	205	190
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	13	383
+/- Variatie in handelsvorderingen	-769	-790
+/- Variatie in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-529	-212
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	-839	12
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.635	1.154
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	-486	219
Betaalde belastingen	-339	-347
<b>KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>43.533</b>	<b>43.442</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-7.061	0
- Overige investeringen	-2.994	-2.104
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	-212
- Verwervingen van materiële vaste activa	-231	-38
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	-942	0
+ Overdrachten van financiële activa	8.333	5.283
+ Verwervingen van financiële activa	-186	-6.048
- Overdrachten van financiële passiva	186	0
<b>KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-2.895</b>	<b>-3.120</b>
Nettowijziging van de financiële schulden	-8.902	-6.719
Terugbetaling van financiële schulden IFRS 16	-56	-52
Andere variaties in financiële activa en passiva	624	413
Betaalde brutodividenden	-27.373	-26.054
Uitbetaalde financiële lasten	-7.283	-6.842
<b>KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-42.991</b>	<b>-39.255</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>3.070</b>	<b>5.423</b>

## Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

(000 EUR)			Reserves*			Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.e.	C.m.		
<b>STAND OP 30/09/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>29.973</b>	<b>-4.483</b>	<b>28.856</b>	<b>90.653</b>	<b>437.010</b>
Dividenduitkering						-26.054	-26.054
Toevoeging aan de reserves			23.800	34.180	6.619	-64.599	0
Nettoresultaat						33.806	33.806
Herindeling van de reserves				-6.894	6.894		0
<b>STAND OP 30/09/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>53.773</b>	<b>22.803</b>	<b>42.369</b>	<b>33.806</b>	<b>444.763</b>

(000 EUR)			Reserves*			Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte-premies	C.b.	C.e.	C.m.		
<b>STAND OP 30/09/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>53.773</b>	<b>22.803</b>	<b>42.369</b>	<b>33.806</b>	<b>444.763</b>
Dividenduitkering						-27.373	-27.373
Toevoeging aan de reserves			620	660	5.152	-6.432	0
Nettoresultaat						25.517	25.517
Herindeling van de reserves			793	-1.783	990		0
Aanpassing van de reserves			0		15		15
<b>STAND OP 30/09/2024</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>55.186</b>	<b>21.680</b>	<b>48.526</b>	<b>25.517</b>	<b>442.921</b>

**\* Reserves:**

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

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

C.m.: Andere reserves.





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

- Tijdens het boekjaar 2022/2023 hebben er zich geen vastgoedtransacties voorgedaan die aanleiding geven tot een herclassificatie binnen deze rubriek.
- Tijdens het boekjaar 2023/2024 heeft Ascencio het winkelcomplex in Jemappes (België) verkocht, waardoor de voordien opgenomen negatieve waardeveranderingen voor een bedrag van 793.000 EUR overgeboekt werden van "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed" naar "Andere reserves".

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

- 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.
- Tijdens het boekjaar 2023/2024 heeft Ascencio een negatief bedrag van 1.783.000 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' genoemd), gevestigd te Avenue Jean Mermoz 1 bus 4, 6041 Gosselies (België), is een GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 30/09/2024 over de verslagperiode van 01/10/2023 tot 30/09/2024 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 25/11/2024 van Ascencio Management NV, de rechtspersoon die bestuurder is van Ascencio NV.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 01/10/2022 tot 30/09/2023.

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

### VOORBEREIDINGSBASISSEN EN BOEKHOUDMETHODES

#### A. VOORBEREIDINGSBASISSEN

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 30/09/2024 van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

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

#### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/10/2023

- IFRS 17 Verzekeringscontracten;
- Aanpassingen van IFRS 17 Verzekeringscontracten: Initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info;
- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving;
- Aanpassingen van IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van boekhoudkundige schattingen;
- Aanpassingen van IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie;
- Aanpassingen van IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – 'Pijler II' modelregels (onmiddellijk toepasbaar - toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 01/01/2023).

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 boekjaren die op of na 01/10/2023 aanvangen

- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend en classificatie van langlopende schulden met convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2024);
- Aanpassingen van IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een sale-and-leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2024);
- 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);
- IFRS 18 - Presentatie en toelichting in de jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2027, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- IFRS 19 - Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Informatieverschaffing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie);
- Aanpassingen van IFRS 9 en IFRS 7 Classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01/01/2026, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

De Vennootschap onderzoekt momenteel de gevolgen van de invoering van de bovenstaande aanpassingen.

### B. PRESENTATIEBASIS

De financiële gegevens zijn uitgedrukt in duizend euro. De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kostprijs, met uitzondering van de volgende activa en verplichtingen, die tegen reële waarde worden gewaardeerd: vastgoedbeleggingen<sup>1</sup>, vastgoed aangehouden voor verkoop, financiële activa en verplichtingen aangehouden voor hedging- of handelsdoeleinden, en langlopende financiële schulden opgenomen in overeenstemming met IFRS 16.

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 dochterondernemingen. De Vennootschap heeft de controle wanneer ze:

- de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten;
- de mogelijkheid heeft om haar macht aan te wenden om het bedrag van de verkregen rendementen van de entiteit 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, onder aftrek van de vereiste eliminaties. De dochtervennootschappen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio NV de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

<sup>1</sup>. De vastgoedbeleggingen omvatten tevens de reële waarde van de projecten in ontwikkeling.

## D. 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%.

Software mag echter over een langere periode worden afgeschreven, op voorwaarde dat dit overeenstemt met de waarschijnlijke gebruiksduur en afhankelijk van het tempo waarin de economische voordelen verbonden aan het actief worden benut.

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 bijzonder waardeverminderingverlies 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.

## E. VASTGOEDBELEGGINGEN

### VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

#### Waardering bij eerste opname

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aankoopprijs, met inbegrip van de bijbehorende transactiekosten voor hun aanschaffing. 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 aanschaffingsprijs.

#### Waardering na eerste opname

Na eerste opname worden vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 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 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 van de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 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% (het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de BEAMA (Belgian Asset Manager Association)) voor in België gelegen gebouwen, zowel voor gebouwen die méér dan 2,5 miljoen EUR waard zijn als minder. Vanaf het begin heeft de Vennootschap haar portefeuille als een geheel beschouwd, dat in zijn geheel of gedeeltelijk kan worden verkocht. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen delen deze visie, die daarom deze forfaitaire aftrek van 2,5% toepassen, ongeacht de individuele waarden van de eigendommen in de Belgische portefeuille, om van hun investeringswaarde naar hun reële waarde te gaan;
- 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;
- van 0,5% tot 1,5% voor gebouwen die in Spanje gelegen zijn, hetzij het gemiddelde tarief van de plaatselijke mutatiekosten afhankelijk van hun ligging.

Voor sommige van haar vastgoedinvesteringen 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 vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 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 vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden vervolgens in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin zij zich voordoen en worden vervolgens toegewezen aan de onbeschikbare reserves (rubriek 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed') in de winstbestemming.

#### **Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot gebouwen beschikbaar voor verhuur**

Uitgaven voor werkzaamheden aan vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden geactiveerd als ze waarde creëren doordat ze de verwachte economische voordelen verbonden aan de exploitatie van de gebouwen in kwestie vergroten. Deze kosten worden daarentegen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat genomen indien ze geen economische voordelen opleveren.

#### **Ontwikkelingsprojecten**

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling dat bestemd is om te worden toegevoegd aan de portefeuille met vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur wordt geboekt onder de rubriek "ontwikkelingsprojecten".

Ontwikkelingsprojecten worden aanvankelijk gewaardeerd tegen kostprijs en vervolgens tegen hun reële waarde, met uitzondering van projecten waarbij een onroerend goed voordien werd opgenomen onder de rubriek 'Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur' en dus al tegen reële waarde werd gewaardeerd; in dat geval wordt het geherklasseerd naar de rubriek 'Ontwikkelingsprojecten' maar blijft het gewaardeerd worden tegen de reële waarde.

Indien hun marktwaarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met eventuele permanente waardeverminderingverliezen, die in de resultatenrekening worden opgenomen onder de rubriek 'Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.

De volgende criteria worden gehanteerd om te bepalen of een ontwikkelingsproject dat oorspronkelijk werd gewaardeerd tegen de kostprijs kan worden gewaardeerd tegen reële waarde:

- 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 vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, met dien verstande dat het kapitalisatiepercentage wordt aangepast aan het ontwikkelingsrisico.

Ontwikkelingsprojecten worden overgeboekt naar de post vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur op de datum van hun technische voltooiing, doorgaans de datum van voorlopige oplevering van de ontwikkelingswerkzaamheden.

#### Opname bij de verkoop van een gebouw

Bij de vervreemding van een gebouw worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". In voorkomend geval wordt de rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen initiële forfaitaire verlaging op het moment van verwerving (voor activa verworven vóór 30 september 2016) teruggenomen en in aanmerking genomen bij de berekening van de gerealiseerde meer- of minderwaarde.

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

#### F. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa niet zijnde 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 hun verwachte gebruiksduur en eventuele opgenomen bijzondere waardeverminderingverliezen.

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

- Inrichtingen: 10%;
- Meubilair en kantoomateriaal: 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 bijzonder waardeverminderingverlies geboekt.

Bij de verkoop of buitengebruikstelling van andere materiële vaste activa, worden de daarmee samenhangende aanschaffingswaarden en afschrijvingen en/of waardeverminderingen uit de balans verwijderd, en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening geboekt.

#### G. 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 afgeleide financiële instrumenten wordt bepaald door het feit of ze al dan niet als dekkingsinstrument worden gekwalificeerd alsook van het type dekking. Bij eerste opname worden afgeleide producten geboekt tegen hun kostprijs op de datum waarop het derivatencontract wordt afgesloten. Deze kostprijs stemt doorgaans overeen met hun reële waarde. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen hun reële waarde op de balansdatum. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de toepassing van reële waarde worden onmiddellijk verwerkt in de resultatenrekening, aangezien de Vennootschap ervoor heeft gekozen om het principe van afdekkingsboekhouding (hedge accounting) van IFRS 9 niet toe te passen.



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, de andere derivaten worden opgenomen in de kortlopende posten van de balans.

#### H. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Activa bestemd voor verkoop (van vastgoedbeleggingen) worden afzonderlijk op de balans weergegeven tegen de waarde die overeenstemt met hun reële waarde (bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen), in overeenstemming met IFRS 5.

#### I. 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.

#### J. OPNAME, WAARDERING EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

Op het moment van hun verwerving worden alle activa op de Vennootschap van het bedrijf opgenomen tegen kostprijs ('at cost'), die zowel de overnameprijs als de kosten en belastingen verbonden aan deze aankooptransactie omvat. Met uitzondering van vastgoedbeleggingen, activa bestemd voor verkoop en afgeleide producten die geherwaardeerd zijn tegen reële marktwaarde, blijven de andere activa opgenomen worden tegen kostprijs, lineair afgeschreven of afgeschreven in geval van permanente waardevermindering. Deze bijzondere waardeverminderingverliezen worden onder meer geboekt op handelsvorderingen die een waardevermindering ondergaan vanwege dubieuze of oninbare vorderingen.

Op elke balansdatum beoordeelt de onderneming de boekwaarde van haar activa om na te gaan of er aanwijzingen zijn dat een actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een actief heeft een bijzondere waardevermindering ondergaan indien zijn boekwaarde groter is dan zijn realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief of Kasstroom Genererende Eenheid (KGE) is de hoogste waarde tussen enerzijds de reële waarde minus de verkoopkosten, of anderzijds de bedrijfswaarde ervan.

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

Op elke balansdatum beoordeelt de Vennootschap of er aanwijzingen zijn dat een tijdens eerdere periodes geboekte waardevermindering mogelijk niet langer bestaat of is afgenomen. Als er dergelijke aanwijzingen zijn, schat de Vennootschap de realiseerbare waarde van het actief in en neemt in voorkomend geval een waardeverminderingverlies terug.

#### K. EIGEN VERMOGEN

Door de Vennootschap uitgegeven eigenvermogensinstrumenten worden geboekt tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, na aftrek van de uitgiftekosten.

De reserves bestaan uit de volgende 3 hoofdrubrieken:

- de 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen', die alle variaties in de reële waarde van de portefeuille met vastgoedbeleggingen sinds hun aankoop omvat;

- de 'Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS', die alle variaties in de reële waarde van derivaten sinds hun aankoop door de Vennootschap;
- de 'Andere reserves', die ingehouden winsten bevatten die de Vennootschap in de jaren voordien heeft opgebouwd.

Dividenden worden pas van het eigen vermogen afgetrokken nadat ze zijn goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders. Ze worden dan opgenomen onder andere kortlopende schulden van de Vennootschap.

#### L. 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, wat overeenkomt met hun nominale waarde min het niet-geamortiseerde saldo van de kosten die direct kunnen worden toegerekend aan hun uitgifte, pro rata temporis vermeerderd met de gelopen, niet vervallen interesten op deze leningen. Deze leningen worden geclassificeerd als kortlopend of langlopend, afhankelijk van het feit of hun vervaldatum minder of meer dan 12 maanden na de balansdatum ligt. Ze worden ook opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen wanneer ze zijn aangegaan met een bank of worden opgenomen onder andere schulden wanneer de tegenpartij eerder van het institutionele type is (verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen, enz.).

Voor sommige van haar vastgoedinvesteringen bezit Ascencio niet de volledige eigendom maar alleen het vruchtgebruik, via erfpacht of andere vergelijkbare rechten. Krachtens IFRS16 neemt Ascencio in de post langlopende financiële schulden de verplichtingen op die overeenstemmen met de waarde van de verbintenissen van de Vennootschap om periodieke betalingen (erfpacht en andere) te verrichten voor de gebouwen in kwestie.

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.

#### M. ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Deze post bevat voornamelijk de negatieve reële waarde van afgeleide financiële instrumenten in het bezit van de Vennootschap, naast verstrekte garanties en waarborgen door huurders in het kader van hun huurovereenkomsten.

#### N. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

De handelsschulden en andere kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs per balansdatum in overeenstemming met IFRS 9.

#### O. OPERATIONELE OPBRENGSTEN

Operationele 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 in mindering gebracht op de huuropbrengsten over de termijn van de huurovereenkomst (die te verstaan is als de periode tussen de datum van inwerkingtreding en de eerste opzeggingsdatum van de overeenkomst). Deze



gespreide opname wordt gecompenseerd op een overlopende rekening aan actiefzijde. Aangezien deze huurkortingen ook in aanmerking worden genomen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bij het bepalen van de reële waarde van de gebouwen, wordt deze overlopende rekening dubbel gebruikt en daarom op nul gezet door middel van een 'impairment' die wordt opgenomen onder 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

#### P. OPERATIONELE LASTEN

Huurlasten zijn kosten die door hun aard onder de verantwoordelijkheid van huurders vallen, maar die rechtstreeks aan de verhuurder worden gefactureerd. Deze kosten worden daarom doorgerekend aan de huurders volgens de voorwaarden van hun huurovereenkomst. Deze recuperatie van de huurders wordt afzonderlijk weergegeven.

Vastgoedkosten zijn de kosten die de eigenaar maakt voor het beheer van zijn vastgoed. Deze kosten, die worden opgenomen in het jaar waarin ze worden opgelopen, kunnen bestaan uit:

- technische kosten wanneer ze betrekking hebben op het onderhoud, de herstelling of de instandhouding van de vastgoedportefeuille. Dergelijke uitgaven voegen geen waarde toe aan het betreffende actief en worden daarom direct in de resultatenrekening opgenomen bij hun aanwending;
- commerciële kosten wanneer ze betrekking hebben op uitgaven voor marketing van de sites of de verkoop ervan met behulp van externe makelaars;
- beheerkosten wanneer ze betrekking hebben op de kosten van teams (intern of extern) die zijn opgericht om de verhuur-, administratieve en boekhoudkundige aspecten van de vastgoedportefeuille te beheren.

Sommige van deze vastgoedkosten kunnen contractueel worden gerecupereerd door ze door te factureren aan huurders. Deze recuperatie wordt apart weergegeven onder 'Recuperatie van vastgoedkosten'.

Merk op dat de betaalde commissies in het kader van de verwerving van onroerende goederen, de registratierechten, de notariskosten en de andere bijkomende kosten beschouwd worden als transactiekosten en meegeteld worden bij de verwervingskosten van het verworven onroerend goed.

#### Q. FINANCIËEL RESULTAAT

De netto interestkosten omvatten de te betalen rente op leningen, berekend pro rata temporis tegen de rentevoeten waartegen ze zijn aangegaan, evenals rentelasten en -inkomstenstromen die de afgeleide producten genereren.

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk reserveringscommissies berekend over de niet-opgenomen bedragen en kosten van kredietopeningen.

Financiële inkomsten omvatten het positieve resultaat op de vereffening van afgeleide financiële instrumenten in het bezit van de Vennootschap.

#### R. BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting omvat het bedrag van de verschuldigde belasting met betrekking tot de activiteiten van het afgesloten boekjaar, tegen het tarief dat geldt op de balansdatum, evenals eventuele aanpassingen aan belastingverplichtingen die betrekking hebben op voorgaande jaren. Het omvat ook de herwaardering van uitgestelde belastingverplichtingen als gevolg van bestaande belastinglatenties in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Deze uitgestelde belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van het belastingtarief dat van kracht is in de betreffende entiteiten op de balansdatum.

## TOELICHTING 2 • BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN

Bij het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening dient de Vennootschap bepaalde significante boekhoudkundige beoordelingen te formuleren bij de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving 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 bankinstellingen) 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.

Krachtens paragraaf 125 en volgende van IAS 1 is de Vennootschap verplicht om informatie te verstrekken over aannames die zij doet over de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden aan het einde van de verslagperiode, die een aanmerkelijk risico inhouden op een materiële aanpassing van de gerapporteerde bedragen van de activa en passiva in het volgende boekjaar. Dit geldt voornamelijk voor de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in overeenstemming met IAS 40), de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (in overeenstemming met IFRS 9) en de reële waarde van financiële leasingovereenkomsten (volgens IFRS 16).

Vastgoedbeleggingen, die bijna alle (94%) activa van de Vennootschap uitmaken, worden gewaardeerd tegen de reële waarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepalen, op basis van de waarderingsgrondslagen en -methoden zoals beschreven in Toelichting 6 van dit verslag. Gezien de macro-economische context waarin zich de afgelopen jaren veel gebeurtenissen en ontwikkelingen hebben voorgedaan (Covid-19, conflicten in het Midden-Oosten, inflatie en schommelende rentetarieven, enz.), wat heeft geleid tot een sterke achteruitgang van de investeringsmarkten en bijgevolg ook een schaarste aan marktreferenties voor transacties, is het waarderen van vastgoed aan een grotere onzekerheid onderhevig. De vastgoedwaarderingen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn vastgesteld, moeten daarom met een grotere mate van voorzichtigheid worden genomen, ook al blijven ze de basis voor de waardering van de vastgoedactiva van de Vennootschap. De aandelenmarkten van hun kant worden sterk beïnvloed door belangrijke macro-economische trends (inflatie, rentetarieven, enz.) die de specifieke situatie van de Vennootschap en haar portefeuille overstijgen, en kunnen beurskoersen opleveren die sterk afwijken van de intrinsieke waarde van vastgoedbedrijven; dit fenomeen is zichtbaar in deze vastgoedsector die momenteel met een stevige korting noteert in verhouding tot de individuele waardering van de activa. Als onderdeel van de driemaandelijke waardering van haar activa, voert Ascencio een gedetailleerde analyse uit van de aannames van de deskundigen en vergelijkt deze met haar eigen ervaring op dit gebied, waardoor zij kan vertrouwen hebben in de verkregen waarderingen. In de afgelopen jaren heeft Ascencio een aantal arbitragetransacties uitgevoerd in haar portefeuille, waardoor zij opnieuw in staat was haar boekwaarden te vergelijken met de marktwaarden van haar eigendommen. Deze arbitrages hebben nooit significante verschillen tussen deze waarden aan het licht gebracht.

Wat de rentederivaten van de Vennootschap betreft, stemt hun reële waarde overeen met het geraamde bedrag van de door Ascencio te ontvangen of te betalen vergoeding om haar posities in deze instrumenten op de balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op die datum geldende contantkoers ("spot rate") en termijnkoers ("forward rate"), de waarde van de optie en de solvabiliteit van de tegenpartijen. De reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten wordt op elke balansdatum berekend door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven (zie Toelichtingen 3 en 16 voor aanvullende informatie en gevoeligheidsanalyses). Deze waarderingen worden echter regelmatig gecontroleerd door de financieel adviseur van de Vennootschap, op basis van marktinformatie, met name wanneer beslissingen worden genomen om nieuwe afgeleide producten te verwerven of de huidige derivaten in de portefeuille van de Vennootschap te herstructureren.

Voor de reële waarde van financiële activa en verplichtingen opgenomen in overeenstemming met IFRS 16 betreffende financiële leases die de Vennootschap is aangegaan, waarvoor de Vennootschap niet de volledige eigendom heeft maar alleen een erfpacht, vruchtgebruik of andere soortgelijke rechten, wordt de reële waarde respectievelijk bepaald op basis van taxaties door vastgoeddeskundigen en op basis van een berekeningsmethode van de Vennootschap. Concreet neemt de Vennootschap



enerzijds financiële activa ("rights of use") op die het recht vertegenwoordigen om de betreffende activa voor een beperkte periode te gebruiken, waarvan de reële waarde wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen door de toekomstige winsten die de Vennootschap uit deze rechten zal ontvangen te verdisconteren (op basis van vastgoedparameters zoals kapitalisatiepercentages). De Vennootschap neemt anderzijds financiële verplichtingen op die de toekomstige kasstromen vertegenwoordigen die door de Vennootschap (als erfpachter, vruchtgebruiker, enz.) verschuldigd is aan de naakte eigenaars om hierop het gebruiksrecht te kunnen genieten, waarvan de reële waarde door de Vennootschap wordt bepaald op basis van een methode waarbij deze toekomstige kasstromen verdisconteerd worden (op basis van financiële parameters zoals disconteringsvoeten, spreads die debiteurenrisico's weerspiegelen, enz.). Hierbij dient opgemerkt te worden dat de waardering van de bovenstaande financiële verplichtingen wordt berekend bij het aangaan van het contract op basis van de marktparameters die op die datum gelden. Deze verplichtingen worden vervolgens in de loop der tijd geherwaardeerd op basis van deze oorspronkelijke marktparameters, zelfs als deze parameters sindsdien aanzienlijk zijn veranderd.

### TOELICHTING 3 • BEHEER VAN FINANCIËLE RISICO'S

De financiële risico's waaraan de vennootschap wordt blootgesteld, worden eveneens beschreven in het onderdeel 'Risicofactoren' van dit jaarverslag.

#### STRUCTUUR VAN DE SCHULD EN SCHULDRATIO

De structuur van de schuld op 30/09/2024 wordt beschreven in Toelichting 15.

De schuldratio van de Vennootschap moet worden gehandhaafd beneden het toegestane maximum voor GVV's (65%), in overeenstemming met artikel 23 van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23/04/2018. Daarnaast eist artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 dat GVV's een financieel plan ter attentie van de FSMA uitwerken van zodra hun geconsolideerde schuldratio uitstijgt boven de 50%.

Op 30/09/2024 bedraagt de schuldratio van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 42,8% op geconsolideerde basis, en 42,7% op statutaire basis.

Na de aan de algemene vergadering van 31/01/2025 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 46,5% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden.

#### RENTERISICO

Op 30/09/2024 zijn 70,8% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rentevoet, waardoor ze zijn blootgesteld aan renteschommelingen. Om het risico van stijgende rentetarieven af te dekken, heeft Ascencio in de loop van het jaar haar renteafdeckingsstrategie bijgestuurd. In essentie voert de Vennootschap nu een beleid om rentetarieven veilig te stellen, door middel van renteswaps (IRS) of opties (CAP of FLOOR), over een horizon van 7 jaar, op niveaus die bepaald worden op basis van bandbreedtes ('ranges') die voor elk jaar van deze horizon afzonderlijk zijn vastgesteld (gaande van 85% tot 100% voor de eerste jaren tot 0%-25% voor de latere jaren).

De financiële instrumenten ter afdekking van het renterisico van Ascencio worden beschreven in Toelichting 16.

Op basis van de totale financiële schuld op 30/09/2024 zonder IFRS 16 (hetzij 306,3 miljoen EUR) en de aangegane afdekkingsinstrumenten op die datum, is een deel van de schuld gelijk aan 292,5 miljoen EUR (dat is 95,5% 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, 13,8 miljoen EUR, blijft gefinancierd worden tegen een variabele rentevoet.

Om de afdekkingsniveaus over de benodigde tijdshorizon in haar strategie veilig te stellen, sluit Ascencio renteafdekkingscontracten af (IRS en CAP's) met uitgestelde startdata voor perioden tot 2031. Het detail van de afgesloten contracten staat beschreven in Toelichting 16.

Op basis van de aangegeven afdekkingsinstrumenten (IRS), de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30/09/2024, zou een stijging van de rente met 100 basispunten leiden tot een geschatte toename van de financiële kosten van 0,1 miljoen EUR in het boekjaar 2024/2025.

De afdekkingsratio<sup>2</sup> van de Vennootschap bedraagt 95,5% op 30/09/2024 en is, op basis van de verwachte schuldratio bij constante perimeter (d.w.z. zonder overnames of desinvesteringen), in lijn met de doelstellingen voor de dekkingshorizon van 7 jaar.

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

Tijdens het boekjaar 2023/2024 heeft het aflopen van de afdekkingstermijn van de instrumenten en de schommeling van de rentecurve zich voor Ascencio vertaald in een negatieve variatie van -16,4 miljoen EUR in de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30/09/2024 hebben deze contracten een positieve nettowaarde van 15,1 miljoen EUR, zijnde het bedrag dat de Vennootschap zou ontvangen indien zij zou beslissen om deze contracten te beëindigen.

Uit een simulatie blijkt dat een daling van de langetermijnrente (10 jaar) met 100 basispunten aanleiding zou geven tot extra (niet-geldelijke) lasten van 13,56 miljoen EUR, wat 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. Uit een simulatie blijkt dat een stijging van de kredietmarges met 10 basispunten zou leiden tot een extra (geldelijke) last van 0,3 miljoen EUR.

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de looptijd van haar financiering doorheen de tijd en probeert ze haar financieringsbronnen te diversifiëren, zowel wat de tegenpartijen als de financieringsvormen betreft.

## RISICO VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE LIQUIDITEIT

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 financieringscontracten.

Bij 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, spreidt Ascencio haar financieringsbronnen. De Vennootschap wordt momenteel gefinancierd door bankleningen van een diverse verzameling van een tiental Belgische, Nederlandse en Franse banken, alsook door de uitgifte van Commercial Papers, obligaties en Medium

<sup>2</sup>. Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie het lexicon aan het einde van het financieel verslag.



Term Notes; bij deze laatste financieringsvormen zijn eerder institutionele beleggers dan bankinstellingen betrokken:

- Op 30/09/2024 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 368,0 miljoen EUR bij vier Belgische financiële instellingen en twee Franse banken en één Nederlandse bank. Deze lijnen kunnen worden aangesproken in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tusschen 2025 en 2031. Op 30/09/2024 had Ascencio een ongebruikt saldo van 158,3 miljoen EUR op deze kredietlijnen, waarvan 39,5 miljoen EUR is gereserveerd als back-up voor de lopende emissie van Commercial Papers.
- Ascencio heeft nog steeds een investeringskrediet lopen bij een Franse bank op een actief in Frankrijk.
- Om haar financieringsbronnen te spreiden en de kostprijs van haar kredieten te beperken geeft Ascencio Commercial Papers uit voor een bedrag van maximum 100,0 miljoen EUR. Op 30/09/2024 werd dit programma gebruikt voor kortlopende uitgiftes voor een bedrag van 39,5 miljoen EUR (Commercial Papers) en 30,5 miljoen EUR voor uitgiftes op lange termijn (Medium Term Notes). De tranche van 20 miljoen EUR die vervalt in maart 2024 werd volledig vernieuwd door de uitgifte van twee nieuwe tranches van 10 miljoen EUR elk met een gemiddelde looptijd van 3 jaar. Om het risico in te dekken dat uitstaand Commercial Papers op korte termijn niet hernieuwd wordt, maakt Ascencio dat zij over kredietlijnen beschikt die kunnen opgenomen worden in de vorm van vastetermijnvoorschotten voor een opvraagbaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van het uitstaand Commercial Papers. 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 1,5 jaar, kan Ascencio het gewicht van haar bankschulden binnen haar financieringsstructuur verder verminderen.

Op 30/09/2024 bedraagt het totale nominale bedrag van de financiering die de Vennootschap is aangegaan (zonder IFRS 16) 425,0 miljoen EUR (waarvan 306,3 miljoen EUR is gebruikt op 30/09/2024). De vervaldagkalender van deze schulden is als volgt:

- 2024/2025: 75,6 miljoen EUR
- 2025/2026: 80,6 miljoen EUR
- 2026/2027: 70,9 miljoen EUR
- 2027/2028: 88,0 miljoen EUR
- 2028/2029: 35,0 miljoen EUR
- 2029/2030: 45,0 miljoen EUR
- 2030/2031: 20,0 miljoen EUR
- 2031/2032: 10,0 miljoen EUR

## RISICO VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE TEGENPARTIJEN

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een afdekkingsinstrument beleggen, 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 een diversifiëring in haar relaties met banken. Op 30/09/2024 had de Vennootschap zakelijke relaties met verschillende banken:

- voor bankleningen zijn de banken die financiering verstrekken, in alfabetische volgorde: ABN-AMRO, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Nord Europe, CBC en 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 DE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenanten). 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 minimumaandeel aan gedekte rentelasten door bedrijfsopbrengsten, stroken met de gebruikelijke marktpraktijken voor dergelijke kredieten. Deze ratio's worden regelmatig gecontroleerd door het bedrijf en halfjaarlijks gerapporteerd aan de relevante kredietinstellingen. Op 30/09/2024 werden alle ratio's ruimschoots gerespecteerd, dus er is geen reden om aan te nemen dat ze op korte termijn zullen worden overschreden.

Bovendien is de Vennootschap blootgesteld aan het risico haar kredietlijnen vervroegd te moeten terugbetalen in geval van een wijziging in de zeggenschap, wanneer ze niet aan haar verplichtingen voldoet of bij ernstige en langdurige niet-naleving van de voorwaarden zoals voorzien in deze overeenkomsten. Een situatie waarin een overeenkomst niet wordt nageleefd kan immers leiden tot een situatie waarin andere overeenkomsten ook niet meer worden nageleefd (clausules van het type 'cross-default/cross-acceleration'). Deze clausule houdt in dat als een contract niet wordt nageleefd, er naast de terugbetaling van het krediet automatisch de verplichting ontstaat om andere contracten vroegtijdig af te lossen. Hoewel de Vennootschap, op basis van de informatie waarover zij beschikt en de prognoses die redelijkerwijs op deze basis kunnen worden gemaakt, nog niet op de hoogte is van factoren die haar in staat zouden stellen te besluiten dat een of meer van deze verbintenissen in de nabije toekomst mogelijk niet zullen worden nagekomen, kan het risico van niet-naleving niet worden uitgesloten. Daarnaast heeft de Vennootschap geen controle over de naleving van bepaalde verbintenissen die kunnen leiden tot vervroegde opzegging van kredietovereenkomsten, zoals in geval van een controlewijziging.

Om dit risico te beperken onderhandelt Ascencio met haar tegenpartijen niveaus voor deze 'covenants' die verenigbaar zijn met haar geraamde vooruitzichten en volgt ze geregeld de evolutie van de niveaus van deze convenanten op.

Bij vervroegde aflossing, al dan niet gedwongen, van een financieringscontract zijn er contractuele vergoedingen voor de vroegtijdige verbreking verschuldigd aan de betrokken financiële instellingen. Deze vergoedingen worden over het algemeen berekend op de gebruikte bedragen op basis van een formule die afhangt van de rentesituatie op de markt (in verhouding tot de rente van de betreffende lening) en de kosten voor de bank om de terugbetaalde middelen te wederbeleggen in andere investeringsmogelijkheden.

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. Haar financieringen worden allemaal verstrekt in euro. Ascencio wordt 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 30/09/2024 vertegenwoordigen commerciële gebouwen 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>, 2 appartementen en een kantoorruimte.

Op 30/09/2024 vertegenwoordigen de in België gelegen gebouwen beschikbaar voor verhuur 54,4% van de reële waarde van het vermogen, de gebouwen in Frankrijk 40,7% en die in Spanje 4,1%. Daarnaast vertegenwoordigen ontwikkelingsprojecten, die uitsluitend in België gelegen zijn, 0,7% van de totale vastgoedbeleggingsportefeuille.

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 verslaggeving van de Vennootschap aan de algemene directie (zie ook onderdeel "Verklaring inzake corporate governance, het management"). De boekhoudsmethodes in toelichting 1 worden toegepast voor de interne verslaggeving en zodoende ook voor de hieronder gepresenteerde gesegmenteerde verslaggeving.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten.

Alle activa in Frankrijk en Spanje betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

Op 30/09/2024 vertegenwoordigen 5 huurders elk 5% of meer van de geconsolideerde huurinkomsten:

- Intermarché: 18,1% (vs 9,7% op 30/09/2023);
- Grand Frais: 8,6% (vs 8,3% op 30/09/2023);
- Brico: 7,2% (vs 6,3% op 30/09/2023);
- Carrefour: 5,8% (vs 5,5% op 30/09/2023).



(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
I	Huurinkomsten	29.831	28.638	21.538	20.608	1.975	2.076	0	0	53.345	51.322
III	Met verhuur verbonden kosten	-92	-26	-131	-197	0	0	0	0	-223	-223
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>29.739</b>	<b>28.612</b>	<b>21.407</b>	<b>20.410</b>	<b>1.975</b>	<b>2.076</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53.121</b>	<b>51.099</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	490	739	257	211	20	6	0	0	766	956
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.178	4.357	3.031	3.395	209	139	0	0	7.418	7.890
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.475	-4.655	-3.026	-3.408	-225	-139	0	0	-7.726	-8.203
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	163	121	-33	58	-144	-205	0	0	-15	-26
<b>VASTGOED-RESULTAAT</b>		<b>30.095</b>	<b>29.174</b>	<b>21.636</b>	<b>20.665</b>	<b>1.835</b>	<b>1.877</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53.565</b>	<b>51.716</b>
IX	Technische kosten	-747	-998	-98	-114	-45	-18	0	0	-891	-1.131
X	Commerciële kosten	-379	-311	-119	-73	0	-123	0	0	-498	-508
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-683	-228	-68	-28	0	-83	0	0	-751	-339
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.660	-1.627	-865	-856	-26	-12	0	0	-2.550	-2.495
XIII	Andere vastgoedkosten	-90	-117	-52	-41	-3	-2	0	0	-145	-161
<b>VASTGOED-KOSTEN</b>		<b>-3.559</b>	<b>-3.282</b>	<b>-1.203</b>	<b>-1.113</b>	<b>-73</b>	<b>-238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.835</b>	<b>-4.633</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOED-RESULTAAT</b>		<b>26.536</b>	<b>25.893</b>	<b>20.433</b>	<b>19.552</b>	<b>1.761</b>	<b>1.639</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.730</b>	<b>47.083</b>
XIV	Algemene kosten	-3.606	-3.268	-1.337	-1.260	-253	-129	0	0	-5.197	-4.657
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1





(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT</b>		<b>22.931</b>	<b>22.626</b>	<b>19.095</b>	<b>18.292</b>	<b>1.508</b>	<b>1.510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.534</b>	<b>42.427</b>
XVI	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
XVIII	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.075	8.012	-1.167	-8.407	55	-350	0	0	5.963	-745
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>30.007</b>	<b>30.638</b>	<b>17.928</b>	<b>9.885</b>	<b>1.563</b>	<b>1.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.498</b>	<b>41.682</b>
XX	Financiële inkomsten	0	0	0	0	0	0	309	765	309	765
XXI	Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-6.477	-6.157	-6.477	-6.157
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-816	-685	-816	-685
XXIII	Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	0	0	0	0	0	0	-16.395	-1.543	-16.395	-1.543
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23.379</b>	<b>-7.620</b>	<b>-23.379</b>	<b>-7.620</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>30.007</b>	<b>30.638</b>	<b>17.928</b>	<b>9.885</b>	<b>1.563</b>	<b>1.160</b>	<b>-23.379</b>	<b>-7.620</b>	<b>26.119</b>	<b>34.063</b>
<b>BELASTINGEN</b>		<b>89</b>	<b>-4</b>	<b>-691</b>	<b>-253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-602</b>	<b>-257</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>30.096</b>	<b>30.634</b>	<b>17.237</b>	<b>9.631</b>	<b>1.563</b>	<b>1.160</b>	<b>-23.379</b>	<b>-7.620</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Immateriële vaste activa		219	236	141	0	15	0	0	0	375	236
Vastgoedbeleggingen		412.910	404.493	304.986	305.863	30.725	30.500	0	0	748.621	740.856
Andere materiële vaste activa		963	49	0	0	0	0	0	0	963	49
Andere vaste activa		15.922	30.353	9	9	215	309	0	0	16.145	30.670
Vlottende activa		8.175	6.619	5.966	7.802	413	236	0	0	14.553	14.657
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>438.189</b>	<b>441.750</b>	<b>311.102</b>	<b>313.674</b>	<b>31.367</b>	<b>31.045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>780.658</b>	<b>786.469</b>

## TOELICHTING 5 • IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>236</b>	<b>24</b>
Verwervingen	231	212
Afschrijvingen	-92	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>375</b>	<b>236</b>

De rubriek immateriële vaste activa omvat uitsluitend de kosten in verband met de implementatie van het nieuwe huurbeheer- en boekhoudsysteem Adfinity. Deze kosten werden tegen kostprijs geboekt in deze actiefpost en worden sinds de ingebruikname van de tool lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het systeem.

## TOELICHTING 6 • VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	743.082	740.856
Ontwikkelingsprojecten	5.539	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>748.621</b>	<b>740.856</b>

### A. VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>740.856</b>	<b>738.612</b>
Investerings	2.994	1.702
Verwervingen	7.254	0
Overdracht van de rekening voor ontwikkelingsprojecten	0	723
Overdracht naar de rekening voor ontwikkelingsprojecten	-6.368	0
Overdracht naar de activa bestemd voor verkoop	-259	0
Overdrachten	-8.289	0
Variatie in de reële waarde	6.894	-181
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>743.082</b>	<b>740.856</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 marktwaarde van de gebouwen.

#### Investerings, verwervingen en overdrachten tijdens het boekjaar:

In het afgelopen jaar heeft Ascencio gewerkt aan de verversing van haar portefeuille via:

- de aankoop van 3 winkelunits voor in totaal bijna 3.000 m<sup>2</sup> in het Bellefleur-retailpark in Couillet (België), met een vastgoedwaarde van 7,0 miljoen EUR, via de overname van 100% van de aandelen in Holdtub SRL. Deze onlangs vernieuwde units zijn volledig verhuurd aan grote merknamen. Met deze overname kan Ascencio haar positie consolideren in een winkelgebied dat al meer dan 10 jaar een groot succes is;
- de verkoop van haar winkelcomplex in Jemappes (België), met een oppervlakte van bijna 10.000 m<sup>2</sup>, voor een bruttobedrag van 8,55 miljoen EUR. De verkoop maakt deel uit van een doorlopend proces van strategische herwaardering van de vastgoedportefeuille;



- de ondertekening van een overeenkomst voor de verkoop van de Ghlin-site in België (2.000 m<sup>2</sup>), die een volledige herpositionering vereiste en buiten de reikwijdte van de investeringsstrategie van het bedrijf viel. Deze transactie, ter waarde van 0,4 miljoen EUR, vond plaats in het eerste kwartaal van 2024/2025.

Wat de investeringen binnen haar portefeuille met gebouwen beschikbaar voor verhuur betreft, heeft Ascencio voor 3,8 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, die hoofdzakelijk betrekking hebben op:

- de renovatie van verschillende daken (1,6 miljoen EUR) in België (Brugge, Ottignies, Leuze-en-Hainaut, Châtelineau), Frankrijk (Marsannay) en Spanje (Madrid), als onderdeel van haar meerjarenprogramma om de energieprestaties van haar gebouwen te verbeteren;
- de volledige renovatie van de kantoorruimte in de hoofdzetel in Gosselies (België), evenals technische verbeteringen aan het gebouw;
- diverse werkzaamheden in het kader van de komst van nieuwe huurders.

#### Overdracht naar de rubriek 'Ontwikkelingsprojecten':

In het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap een aantal winkelunits in het Bellefleur retailpark in Couillet (België) en haar winkelgalerij aan de De Frélaan in Ukkel (België) overgeheveld van de rubriek vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur naar ontwikkelingsprojecten, aangezien deze activa deel uitmaken van herontwikkelingsplannen waarvoor momenteel vergunningsaanvragen worden voorbereid.

#### Variaties in waarde:

De waarde van de gebouwen beschikbaar voor verhuur is globaal lichtjes gestegen tijdens het boekjaar (+6,9 miljoen EUR / +0,9%), tegenover een daling van -0,2 miljoen EUR (-0,02%) vorig jaar. Per land bekeken, stellen we een positieve waardeontwikkeling vast in België (+6,9 miljoen EUR / +2,0%) als gevolg van de sterke gestegen huurprijzen, en in Spanje (+0,1 miljoen EUR / +0,2%), terwijl de waarde daalde in de Franse portefeuille (-1,1 miljoen EUR / -0,38%) als gevolg van een aantal opwaartse correcties van de rendementen die werden toegepast door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. In deze context van aanhoudend hoge rentevoeten, getuigt deze globale waardeverhoging van de soliditeit van de marktwaarden van Ascencio's vastgoedportefeuille.

#### Leasingpanden:

Op 30/09/2024 heeft de Vennootschap geen leasingpanden.

#### B. ONTWIKKELINGSPROJECTEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
Investeringen	0	402
Overdracht naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	0	-723
Overdracht van voor verhuur beschikbaar vastgoed	6.368	0
Variatie in de reële waarde	-829	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>5.539</b>	<b>0</b>

De rubriek van ontwikkelingsprojecten omvatten activa waarvoor grote renovatie- of volledige herontwikkelingsprojecten zijn gepland, ongeacht of deze projecten daadwerkelijk zijn gestart (werken in uitvoering) of zich nog in de voorbereidingsfase bevinden. Met de ontwikkelingsprojecten wordt geen rekening gehouden bij de berekening van de vastgoedindicatoren van het bedrijf, hetzij de EPRA bezettingsgraad of het bruto-rendement van de vastgoedportefeuille.

In het boekjaar 2023/2024 heeft Ascencio, zoals hierboven vermeld, verschillende winkelunits van het Bellefleur retailpark in Couillet (België) en haar winkelgalerij aan de Avenue de Fré in Ukkel (België) overgeheveld naar deze rubriek. Deze projecten bevinden zich momenteel in de voorbereidingsfase van de vergunningsaanvraag. Deze post omvat ook de eerste uitgaven voor de uitbreiding van de supermarkt in Jambes (België).

#### WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

De vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten werden op 30/09/2024 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, waarvan een percentage wordt afgetrokken voor mutatiekosten (zie Toelichting 1.E).

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 telt 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 2023/2024 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

#### GEHANTEERDE WAARDERINGSMETHODES

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van Ascencio hanteren voornamelijk twee waarderingmethoden voor het bepalen van de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille: de *'Term and Reversion'*-methode en de zogeheten *'Hardcore'*-kapitalisatiemethode. Daarnaast voeren ze ook een controle uit van prijs per m<sup>2</sup> om de redelijkheid te verifiëren van de waarden die zijn berekend met de belangrijkste gebruikte methodes. Voor ontwikkelingsprojecten is de toegepaste methode gebaseerd op een haalbaarheidsstudie van het project, waarmee de waarde van het onroerend goed kan worden bepaald op basis van de input- en outputwaarden voor de voltooiing van het project. De keuze van de gebruikte methode is specifiek voor elke deskundige, afhankelijk van zijn intern beleid, en kan met name afhangen van het type actief dat wordt getaxeerd, de huursituatie of de locatie.

Bij de *'Term and Reversion'* methode, die in feite gebaseerd is op het verdisconteren van geschatte toekomstige kasstromen ('discounted cash-flows'), schat de methode eerst de contante waarde van de inkomsten die het huidige huurcontract tot aan de vervaldatum genereren, rekening houdend met een verondersteld inflatieniveau, en berekent vervolgens de restwaarde door de geschatte huurwaarde (ERV) eeuwigdurend te kapitaliseren, en daarvan de geschatte kosten af te trekken van de werken die nodig zijn om het gebouw in gebruik te houden. Als het gebouw meerdere huureenheden telt, kunnen periodes van leegstand ook worden meegeteld om rekening te houden met een zekere mate van huurdersverloop binnen het betreffende gebouw. Volgens de zogeheten *'Hardcore'*-methode wordt de geschatte huurwaarde eeuwigdurend gekapitaliseerd op de waarderingdatum, alvorens over te gaan tot aanpassingen om rekening te houden met de huidige huurprijzen, hetzij boven of onder de huurwaarde, en andere factoren die specifiek zijn voor het gebouw (leegstand, werkzaamheden, enz.).

Het rendement voor de beide methoden 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, gaan de deskundigen uit van de transacties die het best te vergelijken zijn alsook van transacties die aan de gang zijn in hun investeringsafdeling, maar houden ze ook rekening met de rentesituatie op de markt.

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 uittreksels uit de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

LAND	SOORT ACTIEF	REËLE WAARDE 30/09/2024 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAAR- NEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMID- DELDE	
België	TOTAAL	408.989	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	41 €/m <sup>2</sup>	228 €/m <sup>2</sup>	107 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	4,8%	9,6%	6,4%	
	Stand alone (food)	70.930	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	60 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,2%	9,6%	6,8%	
	Retail park	200.405	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	41 €/m <sup>2</sup>	171 €/m <sup>2</sup>	113 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	6,1%	8,0%	6,5%	
	Cluster	111.558	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	75 €/m <sup>2</sup>	228 €/m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	4,8%	7,3%	6,3%	
	Overige	26.095	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	64 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	7,3%	7,3%	7,3%	
Frankrijk	TOTAAL	304.986	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	96 €/m <sup>2</sup>	311 €/m <sup>2</sup>	162 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,4%	8,1%	6,5%	
	Stand alone (food)	156.070	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	96 €/m <sup>2</sup>	311 €/m <sup>2</sup>	201 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,4%	8,1%	6,2%	
	Retail park	107.532	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	119 €/m <sup>2</sup>	149 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	6,5%	6,9%	6,6%	
	Cluster	41.384	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	96 €/m <sup>2</sup>	161 €/m <sup>2</sup>	106 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	6,5%	7,4%	7,1%	
	Spanje	TOTAAL	30.725	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	104 €/m <sup>2</sup>	209 €/m <sup>2</sup>	181 €/m <sup>2</sup>
					Disconterings- voet	5,9%	8,1%	6,4%
Cluster	30.725	Capitalisation / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	104 €/m <sup>2</sup>	209 €/m <sup>2</sup>	181 €/m <sup>2</sup>		
			Disconterings- voet	5,9%	8,1%	6,4%		
TOTAAL		744.700						

LAND	SOORT ACTIEF	REËLE WAARDE 30/09/2024 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAAR- NEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMID- DELDE	
België	TOTAAL	400.067	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	41 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	101 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,1%	9,5%	6,3%	
	Stand alone (food)	89.931	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	55 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,4%	9,5%	6,7%	
	Retail park	199.482	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	41 €/m <sup>2</sup>	159 €/m <sup>2</sup>	109 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,9%	7,9%	6,4%	
	Cluster	104.998	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	70 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	106 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,1%	7,6%	6,4%	
	Overige	5.656	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	61 €/m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	8,1%	8,1%	8,1%	
Frankrijk	TOTAAL	305.863	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	93 €/m <sup>2</sup>	257 €/m <sup>2</sup>	149 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,3%	7,1%	6,0%	
	Stand alone (food)	152.824	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	96 €/m <sup>2</sup>	257 €/m <sup>2</sup>	182 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,3%	6,8%	5,9%	
	Retail park	110.515	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	114 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>	123 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,8%	6,3%	6,0%	
	Cluster	42.524	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	93 €/m <sup>2</sup>	158 €/m <sup>2</sup>	103 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	5,7%	7,1%	6,3%	
	Spanje	TOTAAL	30.500	Kapitalisatie / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	85 €/m <sup>2</sup>	209 €/m <sup>2</sup>	167 €/m <sup>2</sup>
					Disconterings- voet	6,1%	8,0%	6,5%
Cluster		30.500	Capitalisation / Term & reversion	Geschatte huurwaarde	85 €/m <sup>2</sup>	209 €/m <sup>2</sup>	167 €/m <sup>2</sup>	
				Disconterings- voet	6,1%	8,0%	6,5%	
TOTAAL		736.430						



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 gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten en de verhuurbare oppervlaktes kunt u vinden in het beheerverslag/vastgoedverslag hiervoor.

#### **GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-OBSERVEERBARE 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 38.520.000 EUR.
- Een daling met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 38.520.000 EUR.
- Een toename van de disconteringsvoet met 1,0% zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 103.752.000 EUR.
- Een daling van de disconteringsvoet met 1,0% zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 141.999.000 EUR.

Er bestaan daarnaast onderlinge verbanden tussen de niet-observeerbare gegevens omdat deze deels worden bepaald door de marktomstandigheden. Er werd bij de voornoemde test van gevoeligheid echter geen rekening gehouden met deze correlatie. De test voorziet in variaties die los staan van een stijging of daling van deze twee parameters.

#### **WAARDERINGSPROCES**

Bij de initiële waardering van gebouwen zorgt de Vennootschap ervoor dat de vastgoeddeskundigen volledig op de hoogte zijn van hun situatie, zowel wat betreft technische kenmerken (bouw, oppervlakte, indeling, etc.) als huurkenmerken (bezetting, parameters van huurcontracten zoals huurprijzen, huurkortingen, vervaldata, etc.). Op basis van deze informatie en een bezoek ter plaatse maken de vastgoeddeskundigen de initiële waardering van de gebouwen op.

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 naar de deskundigen omtrent de verhuur van het vastgoed in portefeuille (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, termijn en vervaldata van de contracten, uit te voeren investeringen). Deze informatie is afkomstig uit het systeem voor gebouwenbeheer. Daarnaast worden ook de huurcontracten voor nieuwe verworven gebouwen en de aanhangsels bij bestaande contracten aan de experts overgemaakt.
- Vervolgens nemen de experts deze informatie op in hun waarderingsmodel. Op basis van hun marktervaring behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun model gebruiken, vooral inzake geschatte huurwaarde (ERV), kapitalisatierentevoet en hypothesen betreffende de huurleegstand.
- Vervolgens delen de deskundigen de individuele waarderingen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit hun model blijken.
- De vastgoeddirectie en de financiële afdeling controleren deze waarderingen opdat de Vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijks 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 oordeelt dat het huidige gebruik van de vastgoedbeleggingen die tegen reële waarde in de balans werden opgenomen optimaal is, rekening houdend met hun technische eigenschappen en de mogelijkheden van de huurmarkt.

Over het algemeen zijn de gebouwen die Ascencio bezit volledig in handen van de Vennootschap. De Vennootschap bezit echter ook bepaalde activa in de vorm van gesplitste rechten, hetzij naakte eigendommen bezwaard met erfpachtrechten of erfpachtrechten verworven zonder eigendom van de residuele rechten. Vastgoeddeskundigen houden bij hun taxaties rekening met de specifieke eigendomsstructuren van elk actief. Op 30/09/2024 heeft de Vennootschap 97% van de activa onbezwaard in eigendom en daarom zijn er, voor zover de Vennootschap weet, geen beperkingen op de vervreemding.

Onderstaande tabel toont de verwachte toekomstige opbrengsten in overeenstemming met IFRS 16.97 op 30/09/2024:

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2027	30/09/2028	30/09/2029	Volgende boekjaren
30/09/2023	47.933	32.473	21.330	13.004	7.603	4.187	25.602
30/09/2024		50.271	39.368	27.839	13.502	11.066	39.589

## TOELICHTING 7 • ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	Overige		Totaal	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>49</b>	<b>35</b>	<b>49</b>	<b>46</b>
Inzendingen	942	38	942	38
Afschrijvingen	-28	-24	-28	-24
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>963</b>	<b>49</b>	<b>963</b>	<b>49</b>

De rubriek andere materiële vaste activa omvat voornamelijk de inrichting van onroerende goederen, roerende goederen en informaticamateriaal die de Vennootschap bezit. Op 30/09/2024 waren de inrichtingskosten van de kantoren van Ascencio in de hoofdzetel in Gosselies volledig ten laste genomen en tegen kostprijs ('at cost') opgenomen in deze rubriek. Aangezien het pand in september 2024 werd opgeleverd, zullen deze kosten pas lineair worden afgeschreven volgens de hierboven beschreven waarderingregels vanaf het volgende boekjaar 2024/2025, dat begint op 1 oktober 2024.

## TOELICHTING 8 • FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Activa aan reële waarde via resultaat	15.847	30.282
Overige	299	388
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>16.145</b>	<b>30.670</b>
Activa aan reële waarde via resultaat	926	867
<b>FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>926</b>	<b>867</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). Op 30/09/2024 hebben alle afgeleide financiële instrumenten die de Vennootschap aanhoudt een positieve marktwaarde, goed voor een waarde van 16.772.000 EUR, waarvan 15.847.000 EUR is opgenomen onder financiële vaste activa wegens hun looptijd van meer dan één jaar en 926.000 EUR onder financiële vlottende activa omdat ze in het boekjaar 2024/2025 aflopen.

### TOELICHTING 9 • ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	259	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>259</b>	<b>0</b>

De Vennootschap heeft in het boekjaar 2023/2024 een verkoopovereenkomst zonder opschortende voorwaarden ondertekend voor haar site in Ghlin (België), met een verkoopprijs van 0,4 miljoen EUR. Dit actief werd daarom overgeboekt van de rubriek "Vastgoedbeleggingen" naar "Activa bestemd voor verkoop". Het actief werd effectief verkocht tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2024/2025, op welk moment het definitief van de balans van de Vennootschap werd verwijderd.

### TOELICHTING 10 • CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Categorie	Niveau
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>16.145</b>	<b>16.145</b>	<b>30.670</b>	<b>30.670</b>		
Gestorte borgtochten	299	299	388	388	A	2
Afgeleide financiële instrumenten	15.847	15.847	30.282	30.282	C	2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>13.150</b>	<b>13.150</b>	<b>14.352</b>	<b>14.352</b>		
Afgeleide financiële instrumenten	926	926	867	867	C	2
Handelsvorderingen	6.120	6.120	5.556	5.556	A	2
Vorderingen en andere vlottende activa	3.035	3.035	2.505	2.505	A	2
Kas en kasequivalenten	3.070	3.070	5.423	5.423	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>29.296</b>	<b>29.296</b>	<b>45.022</b>	<b>45.022</b>		

(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>201.451</b>	<b>201.956</b>	<b>265.476</b>	<b>259.741</b>		
Bankschulden	146.467	145.280	222.791	219.879	A	2
Andere langlopende financiële schulden	45.500	47.192	35.500	32.676	A	2
IFRS 16 langlopende financiële schulden	4.424	4.424	4.379	4.379	A	2
Afgeleide financiële instrumenten	1.719	1.719	0	0	C	2
Ontvangen garanties	3.341	3.341	2.806	2.806	A	2
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>129.771</b>	<b>129.771</b>	<b>67.033</b>	<b>67.033</b>		
Bankschulden	64.763	64.763	3.079	3.079	A	2
Andere kortlopende financiële schulden	50.517	50.517	54.750	54.750	A	2
Handelsschulden	11.864	11.864	6.690	6.690	A	2
Andere kortlopende schulden	2.627	2.627	2.513	2.513	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>331.222</b>	<b>331.727</b>	<b>332.509</b>	<b>326.774</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) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en passiva;
- De waarderingen van niveau 2 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1 die waarneembaar zijn voor het betreffende financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. gegevens afgeleid uit prijzen);
- De waarderingen van niveau 3 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van waarderingmethoden die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Er vond tijdens het boekjaar geen wijziging van niveau plaats.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de volgende methodes:

- Voor de financiële instrumenten op korte termijn, zoals handelsvorderingen en handelsschulden, wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kost;
- Voor de leningen met een variabele rente wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kost;



- 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 derivaten wordt de reële waarde bepaald door een verdiscontering van de toekomstige stromen die worden geraamd op basis van rentecurves.

De reële waarde van financiële schulden aan vaste rente 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 leasingschulden 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
<b>30/09/2024</b>				
Openstaande vorderingen	318	379	3.681	4.378
Dubieuze vorderingen	1.075	0	0	1.075
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-751	0	0	-751
<b>SALDO VAN GEFACTUREERDE VORDERINGEN</b>	<b>641</b>	<b>379</b>	<b>3.681</b>	<b>4.702</b>
Facturen die moeten worden uitgegeven				1.418
<b>SALDO VAN HANDELSVORDERINGEN</b>				<b>6.120</b>
<b>30/09/2023</b>				
Openstaande vorderingen	428	222	3.380	4.029
Dubieuze vorderingen	857	0	0	857
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-599	0	0	-599
<b>SALDO VAN GEFACTUREERDE VORDERINGEN</b>	<b>686</b>	<b>222</b>	<b>3.380</b>	<b>4.287</b>
Facturen die moeten worden uitgegeven				1.269
<b>SALDO VAN HANDELSVORDERINGEN</b>				<b>5.556</b>

De boekwaarde van de handelsvorderingen zal naar verwachting binnen de 12 maanden worden gerealiseerd. Deze boekwaarde is een benadering van de reële waarde van de niet-rentedragende activa. Op 30 september 2024 bedroegen de vorderingen die meer dan 90 dagen openstaan en waarvan de Vennootschap de oninbaarheid niet waarschijnlijk acht 318.000 EUR, een daling ten opzichte van 428.000 EUR aan het einde 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 september 2024 waren er voor een bedrag van 1.075.000 EUR aan dubieuze vorderingen (vs 857.000 EUR op 30 september 2023). Deze vorderingen worden regelmatig opgevolgd om de inning ervan te optimaliseren.

Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 751.000 EUR (vs 599.000 op 30 september 2023). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30 september 2024 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de niet aan waardevermindering onderhevige dubieuze vorderingen (324.000 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)	30/09/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>599</b>	<b>422</b>
Dotaties	343	299
Terugnemingen	-194	-114
BTW terug te vorderen op dubieuze vorderingen	3	-7
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>751</b>	<b>599</b>

## TOELICHTING 12 • BELASTINGVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Belastingen	534	564
Overige	2.500	1.942
<b>TOTAAL</b>	<b>3.035</b>	<b>2.505</b>

De rubriek "Belastingen" bevat hoofdzakelijk de terug te vorderen btw-bedragen van de fiscus, grotendeels door de Franse entiteiten van de Vennootschap.

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)	30/09/2024	30/09/2023
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	781	55
Overige	363	250
<b>TOTAAL</b>	<b>1.144</b>	<b>305</b>

Het saldo van de overlopende rekeningen is hoger dan vorig jaar, voornamelijk door een stijging van de over te dragen rentelasten op de huidige emissies van Commercial Papers en door het afsluiten van twee nieuwe IRS-ontvangers waarvan de halfjaarlijkse rente-inkomsten met betrekking tot het afgelopen boekjaar (550.000 EUR) pas volgend jaar zullen worden ontvangen.



**TOELICHTING 14 • MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
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 op 30/09/2024 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 op 30/09/2024 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
Splitsing door 4 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 2024</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)	30/09/2024	30/09/2023
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>196.391</b>	<b>262.670</b>
a. Kredietinstellingen	146.467	222.791
c. Andere - Medium Term Notes en Bonds	45.500	35.500
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	4.424	4.379
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>115.280</b>	<b>57.829</b>
a. Kredietinstellingen	64.763	3.079
c. Andere - Commercial Papers, Medium Term Notes en Bonds	50.517	54.750
<b>TOTAAL</b>	<b>311.671</b>	<b>320.499</b>

Op 30/09/2024 bedragen de financiële schulden 311.671.000 EUR. Deze schulden zijn op te splitsen in de verschillende financieringsvormen die hieronder worden opgesomd (waarvan kredietstructureringscommissies ten belope van 288.000 EUR worden afgetrokken):

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 209.793.000 EUR
- investeringskredieten: 1.545.000 EUR
- Commercial Papers: 39.500.000 EUR
- Medium Term Notes: 31.110.000 EUR
- Bonds: 25.299.000 EUR
- Leasingschulden (IFRS 16): 4.424.000 EUR

#### **Kredieten die gebruikt kunnen worden in de vorm van vastetermijnvoorschotten**

Op 30/09/2024 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 368 miljoen EUR (vs 343 miljoen EUR op 30/09/2023) bij zeven financiële instellingen (ABN-AMRO, Banque Européenne du Credit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Nord Europe, CBC en ING). Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2025 en 2031.

Op 30/09/2024 bedraagt het niet-opgevraagde saldo van die kredietlijnen 158 miljoen EUR (vs 119 miljoen EUR op 30/09/2023).

#### **Investeringskredieten**

Op 30/09/2024 had Ascencio één investeringskrediet van 1,5 miljoen EUR bij de Franse bank Crédit Agricole dat vervalt in mei 2027. Dit investeringskrediet heeft een vaste rente.

#### **Commercial Papers, Medium Term Notes en Bonds**

Om haar financieringsbronnen te diversifiëren en haar gemiddelde financieringskosten te verlagen, beschikt Ascencio over een Commercial Papers-programma van maximaal 100 miljoen EUR. Op 30/09/2024 werd dit programma gebruikt voor kortlopende uitgaves voor een bedrag van 39,5 miljoen EUR (Commercial Papers) en 30,5 miljoen EUR voor uitgaves op lange termijn (Medium Term Notes). Om het risico in te dekken dat uitstaand kortlopend Commercial Papers niet hernieuwd wordt, 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 op 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 financiering, tegen een vaste rente en met een gemiddelde resterende looptijd van 1,5 jaar op 30/09/2024, kan Ascencio het gewicht van haar bankschulden binnen haar financieringsstructuur verminderen.

#### **Schulden met vaste rente - Schulden met variabele rente**

De financiële verplichtingen zonder IFRS 16 bestaan op 30/09/2024 uit:

- 216.750.000 EUR aan schulden met variabele rente, exclusief IRS-ontvangers van 20 miljoen EUR en -betalers van 223 miljoen EUR (vs 223.798.000 EUR op 30/09/2023).
- 89.542.000 EUR schulden met een vaste interestvoet (vs 92.573.000 EUR op 30/09/2023).

De boekwaarde van de financiële schulden met variabele rente is een benadering van hun reële waarde. Op basis van de financieringsvoorwaarden van Ascencio en van de marktrente op 30/09/2024 wordt de reële waarde van de financiële schulden aan vaste rente geschat op 90.047.000 EUR (vs 86.838.000 EUR op 30/09/2023). Deze raming wordt ter informatie vermeld.

De boekwaarde van de schulden met vaste rente komt overeen met de geamortiseerde kostprijs ervan.



### Gemiddelde kostprijs van de financiële schulden

Tijdens het boekjaar 2023/2024 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) 2,22% (vs 2,02% in 2022/2023).

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

Gebaseerd op hun gebruik op 30/09/2024, zijn de vervaldagen voor de terugbetaling van de hoofdsom van deze financiële schulden:

(000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen 1 en 5 jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2023	223.749	2.417	199.331	22.000
	30/09/2024	209.793	64.204	114.589	31.000
Investeringskredieten	30/09/2023	2.121	579	1.542	0
	30/09/2024	1.545	559	986	0
Commercial Papers	30/09/2023	34.750	34.750	0	0
	30/09/2024	39.500	39.500	0	0
Bonds	30/09/2023	25.000	0	25.000	0
	30/09/2024	25.299	10.361	14.937	0
Medium Term Notes	30/09/2023	30.500	20.000	10.500	0
	30/09/2024	31.110	656	30.454	0
Financiële schulden IFRS 16	30/09/2023	4.379	46	186	4.147
	30/09/2024	4.424	0	4.424	0
<b>TOTAAL</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>320.499</b>	<b>57.793</b>	<b>236.559</b>	<b>26.147</b>
	<b>30/09/2024</b>	<b>311.671</b>	<b>115.280</b>	<b>165.391</b>	<b>31.000</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 30/09/2024.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2023	71.278	257.583	34.710	363.571
Op 30/09/2024	125.074	181.210	32.990	339.274

<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 30/09/2024 voor 70,8% uit leningen met een variabele rente. Om het renterisico verbonden aan deze vorm van financiering te beperken, heeft Ascencio in de loop van het jaar haar renteafdeckingsstrategie bijgesteld. In essentie voert de Vennootschap nu een beleid om rentetarieven veilig te stellen, door middel van renteswaps (IRS) of opties (CAP of FLOOR), over een horizon van 7 jaar, op niveaus die bepaald worden op basis van bandbreedtes ('ranges') die voor elk jaar van deze horizon afzonderlijk zijn vastgesteld (gaande van 85% tot 100% voor de eerste jaren tot 0%-25% voor de latere jaren).

Tijdens het boekjaar 2023/2024 heeft de Vennootschap de volgende afdekkingstransacties uitgevoerd om zich te schikken naar dit nieuwe beleid:

- verwerving van 6 vastrentende IRS-betalers, voor een totaal nominaal bedrag van 140 miljoen EUR, voornamelijk over de afdeckingsperiode 2027 tot 2031;
- verwerving van 2 vastrentende IRS-ontvangers, voor een totaal van 20 miljoen EUR, om de rentevoeten te variëren die zijn vastgelegd bij de nieuwe uitgifte van Medium Term Notes, in lijn met het 'macro'-beheer van de afdekkingen;
- de herstructurering van bestaande instrumenten door de vereffening van 2 IRS uit de bestaande portefeuille, voor een totaal notioneel bedrag van 20 miljoen EUR en voor de afdeckingsperiode tussen 2024 en 2029, en de herinvestering van het saldo van deze vereffening in de aankoop van 2 nieuwe IRS voor de periode 2024 tot 2031, met variabele notionele bedragen (totaal initieel bedrag van 20 miljoen EUR) en een optionele component over de jaren 2025 en 2026.

Op 30/09/2024 en rekening houdend met deze transacties, was de afdekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 32 IRS-betalers, voor een globaal notioneel bedrag van 518.000.000 EUR, waarvan 223.000.000 EUR op 30/09/2024 effectief gebruikt werden en 295.000.000 EUR later gebruikt zullen worden, naast 2 IRS-ontvangers voor een totaal notioneel bedrag van 20.000.000 EUR en effectief in gebruik vanaf hun aankoopdatum.

Op basis van de financiële schuld op 30/09/2024 en van de renteafdeckingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdeckingsratio<sup>4+5</sup> 95,5% en is het in haar beleid vastgelegde streefdoel voor de afdekking bereikt over de 7 beoogde jaren, namelijk tot 30/09/2031.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlotten-de rente	Referentie-rentevoet	Reële waarde (000 EUR)				
						30/09/2024		30/09/2023		
						Kort-lopende	Lang-lopende	Kort-lopende	Lang-lopende	
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	EUR 3M	0	0	90	0	
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	EUR 3M	0	0	89	0	
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	EUR 3M	0	0	87	0	
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	EUR 3M	0	0	86	0	
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	EUR 3M	0	0	515	0	
IRS	10.000	30/06/2023	28/06/2024	2,97%	EUR 3M	0	0	0	144	
IRS	10.000	30/06/2023	28/06/2024	2,96%	EUR 3M	0	0	0	147	
<b>TOTAAL</b>		<b>IRS verschuldigd tijdens het lopende boekjaar</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>867</b>	<b>290</b>

4. Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie het lexicon aan het einde van dit financieel verslag.

5. 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)				
						30/09/2024		30/09/2023		
						Kort-lopende	Lang-lopende	Kort-lopende	Lang-lopende	
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	EUR 3M	0	1.119	0	2.422	
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	EUR 3M	69	0	0	402	
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	EUR 3M	244	0	0	927	
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	EUR 3M	261	0	0	829	
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	EUR 3M	0	458	0	1.031	
IRS	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	EUR 3M	179	0	0	565	
IRS	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	EUR 3M	0	612	0	1.565	
IRS	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35%	EUR 3M	0	1.714	0	3.152	
IRS	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,69%	EUR 3M	0	909	0	1.903	
IRS	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	EUR 3M	0	746	0	1.329	
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	EUR 3M	0	874	0	1.308	
IRS	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	EUR 3M	0	870	0	1.304	
IRS	15.000	28/03/2024	31/03/2028	0,40%	EUR 3M	0	883	0	1.552	
IRS	10.000	28/06/2024	31/12/2031	3,00%	EUR 3M	0	-389	0	0	
IRS	10.000	28/06/2024	31/12/2031	2,96%	EUR 3M	0	-367	0	0	
IRS	10.000	11/03/2024	11/03/2026	4,98%	EUR 6M	0	348	0	0	
IRS	10.000	11/03/2024	13/03/2028	5,02%	EUR 6M	0	442	0	0	
IRS	15.000	30/06/2025	30/09/2029	0,68%	EUR 3M	0	813	0	1.325	
IRS	10.000	31/12/2024	31/12/2027	0,57%	EUR 3M	0	562	0	896	
IRS	10.000	31/12/2023	30/06/2025	0,47%	EUR 3M	173	0	0	460	
IRS	30.000	31/12/2025	30/06/2028	1,12%	EUR 3M	0	608	0	1.245	
IRS	20.000	31/03/2025	30/06/2027	0,58%	EUR 3M	0	594	0	1.005	
IRS	25.000	31/03/2027	31/03/2029	1,08%	EUR 3M	0	480	0	848	
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,77%	EUR 3M	0	-136	0	38	
IRS	10.000	31/12/2026	31/12/2028	2,76%	EUR 3M	0	-132	0	43	
IRS	10.000	31/03/2025	30/09/2029	0,86%	EUR 3M	0	738	0	1.239	
IRS	10.000	31/03/2025	31/03/2030	0,39%	EUR 3M	0	1.739	0	2.570	
IRS	15.000	30/06/2025	30/06/2030	0,56%	EUR 3M	0	1.336	0	2.034	
IRS	10.000	30/09/2027	31/12/2029	2,68%	EUR 3M	0	-109	0	0	
IRS	10.000	30/09/2027	31/12/2029	2,67%	EUR 3M	0	-110	0	0	
IRS	15.000	31/12/2027	31/12/2029	2,48%	EUR 3M	0	-84	0	0	
IRS	15.000	31/12/2028	31/12/2030	2,35%	EUR 3M	0	-21	0	0	
IRS	50.000	31/12/2028	31/12/2031	2,46%	EUR 3M	0	-189	0	0	
IRS	40.000	31/12/2028	31/12/2031	2,49%	EUR 3M	0	-182	0	0	
<b>TOTAAL</b>	<b>538.000</b>	<b>Huidige en toekomstige IRS</b>					<b>926</b>	<b>14.127</b>	<b>0</b>	<b>29.991</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>538.000</b>	<b>TOTAAL IRS</b>					<b>926</b>	<b>14.127</b>	<b>867</b>	<b>30.282</b>

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 afgeleide financiële instrumenten (derivaten) wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven.

Op 30/09/2024 werd in het financieel resultaat een last van 16,4 miljoen EUR (tegenover een last van 1,5 miljoen EUR op 30/09/2023) geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de derivaten waarop geen verwerking van afdekkingstransacties ('hedge accounting') in de zin van IFRS 9 wordt toegepast. De waarde van deze instrumenten is aanzienlijk gedaald in de loop van het afgelopen boekjaar en ging van een totale positieve waarde van 31,1 miljoen EUR (opgenomen onder "Andere financiële vlottende en vaste activa" naargelang hun looptijd - zie Toelichting 8) op 30/09/2023 naar een totale positieve waarde van 15,1 miljoen EUR op 30/09/2024, geboekt in dezelfde posten voor de instrumenten met een positieve waardeontwikkeling afhankelijk van het feit of hun vervaldag al dan niet in het volgende boekjaar 2024/2025 valt of onder andere langlopende financiële verplichtingen (zie Toelichting 17) voor instrumenten met een negatieve waardeontwikkeling die over meer dan een jaar vervallen. Dit element van het resultaat heeft geen gevolgen voor de cashflow 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 30/09/2024:

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2023	60.000	213.000	165.000	438.000
Op 30/09/2024	65.000	288.000	185.000	538.000

De niet-geactualiseerde netto kasstromen van de financiële afdekkingsinstrumenten bedragen op balansdatum:

- Vervallend binnen één jaar: 5.958.000 KEUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar: 20.698.000 KEUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar: 2.594.000 KEUR



## TOELICHTING 17 • ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.719	0
Ontvangen garanties	3.341	2.806
<b>TOTAAL</b>	<b>5.060</b>	<b>2.806</b>

Deze rubriek omvat derivaten met een looptijd van meer dan een jaar die in het afgelopen boekjaar een negatieve waardeontwikkeling hebben ondergaan als gevolg van de daling van de rentetarieven die verwacht wordt, evenals ontvangen waarborgen van huurders, via overschrijving of in de vorm van een garantie (van een bank of moedermaatschappij) ter dekking van hun verplichting om gedurende een bepaalde periode bezettingsvergoedingen te betalen.

## TOELICHTING 18 • UITGESTELDE BELASTINGEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Uitgestelde belastingen	6.516	6.085
- België	101	0
- Frankrijk	6.138	5.809
- Spanje	277	277
<b>TOTAAL</b>	<b>6.516</b>	<b>6.085</b>

Deze rubriek omvat uitgestelde belastingen met betrekking tot:

- de uitgestelde belasting (het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde van deze portefeuille, mogelijk belast tegen de exittaks van 15%) op de niet-gerealiseerde meerwaarde op de winkelpanden die via de vennootschap Holdtub SRL worden aangehouden;
- 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 gestegen door de opname van de uitgestelde belastingen van de recent overgenomen Belgische dochteronderneming Holdtub en 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)	30/09/2024	30/09/2023
Leveranciers	5.298	6.035
Huurders	855	656
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.711	2.513
<b>TOTAAL</b>	<b>11.864</b>	<b>9.203</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 handelsvoorwaarden.

De rubriek "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" is voornamelijk samengesteld uit:

- onroerende voorheffingen of belastingen in België op bedragen die worden verwacht maar nog niet zijn opgeëist door de belastingdienst;
- te betalen btw, hoofdzakelijk voor de verhuur van gebouwen in Frankrijk. In tegenstelling tot België is de huur van commercieel vastgoed in Frankrijk onderworpen aan 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)	30/09/2024	30/09/2023
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	197	212
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.430	2.901
<b>TOTAAL</b>	<b>2.627</b>	<b>3.113</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 voorzieningen voor huurkortingen.

## TOELICHTING 21 • HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Bewoningsinkomsten uit onroerend goed	53.764	52.030
Inkomsten uit laadpalen	14	15
Inkomsten uit fotovoltaïsche panelen	36	35
Huurkortingen	-611	-1.018
Vergoeding voor vroegtijdige beëindiging van het huurcontract	142	260
<b>TOTAAL</b>	<b>53.345</b>	<b>51.322</b>



De bewoningsinkomsten uit onroerend goed zijn gestegen, hoofdzakelijk door het gecombineerde effect van de huurindexering en de hogere gemiddelde bezettingsgraad in de portefeuille in de loop van het boekjaar. De huurkortingen zijn gedaald in vergelijking met het vorige boekjaar, hoofdzakelijk door het verstrijken van huurvrije periodes die werden toegekend bij de huuropnames die in het boekjaar voordien waren ondertekend. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten hebben betrekking op de ontvangen bedragen bij vroegtijdige vertrekken in Châtelineau en Hannut in de Belgische portefeuille.

## TOELICHTING 22 • MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Te betalen huur op gehuurde activa	-32	-34
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-343	-299
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	194	114
Verliezen of winsten op commerciële schulden	-43	-5
<b>TOTAAL</b>	<b>-223</b>	<b>-223</b>

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. Het bedrag van de resultaten bij het innen van handelsvorderingen stemt grosso modo overeen met het voorgaande jaar, ondanks de aanzienlijke indexering die de afgelopen jaren op de huurprijzen is toegepast. Dit illustreert het solide karakter van de inkomsten van de Vennootschap, wat te danken is aan de kwaliteit van haar portefeuille en de relatief lage huren die Ascencio in rekening brengt.

## TOELICHTING 23 • RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Doorrekening van marketingkosten	278	215
Doorrekening van verzekeringen	214	358
Doorrekening van beheerkosten	197	219
Andere doorrekening	77	165
<b>TOTAAL</b>	<b>766</b>	<b>956</b>

In deze rubriek van de resultatenrekening worden de door de eigenaar gemaakte vastgoedkosten 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 (inclusief ontvangen schadevergoedingen) 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. Het saldo van deze post is gedaald als gevolg van de grote eenmalige schadevergoeding (0,3 miljoen EUR) die tijdens het boekjaar daarvoor werd ontvangen.

### TOELICHTING 24 • RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.500	3.134
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.918	4.756
<b>TOTAAL</b>	<b>7.418</b>	<b>7.890</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)	30/09/2024	30/09/2023
Huurlasten	-2.510	-3.217
Voorheffingen en belastingen	-5.215	-4.985
<b>TOTAAL</b>	<b>-7.726</b>	<b>-8.203</b>

Onder deze rubriek 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. De huurlasten zijn gedaald vanwege de volatiliteit van en het aanzienlijke verschil in energieprijzen tussen afgelopen en vorig boekjaar.

### TOELICHTING 26 • TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
- Herstellingen	-631	-666
- Verzekeringspremies	-260	-211
- Schadegevallen	0	-254
<b>TOTAAL</b>	<b>-891</b>	<b>-1.131</b>

De technische kosten zijn uitgaven in verband met werkzaamheden aan vastgoedbeleggingen. Deze kosten worden ten laste van het operationeel vastgoedresultaat geboekt tenzij ze economische voordelen in zich bergen. In het boekjaar 2022/2023 kreeg de Vennootschap te maken met een schadegeval waarbij grote werken moesten worden uitgevoerd (205.000 EUR) in de Intermarché-supermarkt van Frameries (België).



**TOELICHTING 27 • COMMERCIEËLE KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Makelaarscommissies	-89	-172
Publiciteit en marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-310	-219
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-54	-65
Andere	-46	-52
<b>TOTAAL</b>	<b>-498</b>	<b>-508</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 • KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Huurlasten	-68	-185
Voorheffingen en belastingen	-683	-154
<b>TOTAAL</b>	<b>-751</b>	<b>-339</b>

De kosten en taksen van niet-verhuurde goederen omvatten dat deel van de kosten dat verband houdt met het bezit en de exploitatie van gebouwen dat verschuldigd blijft door de eigenaar omdat het vastgoed leegstaat en het bijgevolg onmogelijk is om deze bedragen door te rekenen aan huurders.

De stijging van het bedrag aan bronbelastingen en taksen in het afgelopen boekjaar is het gevolg van de voorziening voor gemeentebelasting op leegstaande gebouwen (0,4 miljoen EUR). Deze voorziening heeft betrekking op 3 gebouwen die leegstonden in de jaren 2022, 2023 en 2024 en waarvoor het gemeentebestuur deze feitelijke toestand heeft vastgesteld in overeenstemming met de huidige regelgeving. De Vennootschap heeft echter bewaar aangetekend tegen deze belasting.

**TOELICHTING 29 • BEHEERKOSTEN VASTGOED**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Personeelskosten	-2.140	-2.083
Werkingskosten	-2	-8
Communicatiekosten	-42	-15
Vergoedingen	-366	-389
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.550</b>	<b>-2.495</b>

De beheerkosten vastgoed 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 rubriek is licht gestegen, voornamelijk door de indexering van de lonen van het team dat instaat voor het operationeel beheer van de vastgoedportefeuille.

**TOELICHTING 30 • ANDERE VASTGOEDKOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Kosten	-145	-151
Taksen en belastingen	0	-10
<b>TOTAAL</b>	<b>-145</b>	<b>-161</b>

De andere vastgoedkosten omvatten voornamelijk de vergoedingen die zijn betaald in de voorbije boekjaren voor de implementatie en het beheer van de tool waarmee de energiegegevens van de gebouwen van de vastgoedportefeuille worden verzameld. De analyse van de verzamelde gegevens stelt de Vennootschap in staat 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 31 • ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Personeelskosten	-1.410	-1.218
Vergoeding van Ascencio Management SA	-1.777	-1.726
Werkingskosten	-545	-489
Beursgenoteerde vennootschap kosten	-560	-469
Corporate communicatie kosten	-246	-280
Erelonen	-658	-474
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.197</b>	<b>-4.657</b>

De personeelskosten 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 versterking van het managementteam en de wettelijk verplichte loonindexering in België.

De rubriek 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. De rubriek werkingskosten is gestegen door de afschrijving van de nieuwe software voor huurbeheer en boekhouding die door de Vennootschap is geïmplementeerd, terwijl de post erelonen vooral gestegen is door de studies van investeringsprojecten die niet zijn gerealiseerd, waarvoor in de loop van het jaar erelonen voor juridische, boekhoudkundige en fiscale analyses werden betaald.

**TOELICHTING 32 • ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Andere operationele opbrengsten	1	1
Andere operationele kosten	-1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>1</b>



**TOELICHTING 33 • RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	8.290	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-8.289	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

In de loop van het boekjaar 2023/2024 is het winkelcomplex in Jemappes (België) verkocht voor een bedrag van 8,55 miljoen EUR. Rekening houdend met de kosten verbonden aan de transactie, leverde deze verkoop een netto-opbrengst op die overeenstemt met de laatste reële waarde van het gebouw.

**TOELICHTING 34 • VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.467	18.106
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.402	-18.287
Variaties in de waarde van leasingschulden IFRS 16	-102	-564
<b>TOTAAL</b>	<b>5.963</b>	<b>-745</b>

Zoals aangegeven in Toelichting 6 hierboven, omvat deze rubriek:

- de variaties in vastgoedbeleggingen, ontwikkelingsprojecten geboekt tegen hun reële waarde en opgenomen gebruiksrechten tegen hun reële waarde overeenkomstig IFRS 16 (+6,1 miljoen EUR);
- de variaties 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 (-0,1 miljoen EUR).

**TOELICHTING 35 • FINANCIËLE INKOMSTEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Ontvangen rente en dividenden	6	0
Netto gerealiseerde meerwaarde op financiële activa	303	765
<b>TOTAAL</b>	<b>309</b>	<b>765</b>

De Vennootschap boekte de afgelopen twee boekjaren een nettowinst op de vereffening 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 vereffening.

**TOELICHTING 36 • NETTO INTERESTKOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Nominale rentelasten op leningen	-13.315	-9.747
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	7.018	3.756
Andere interestkosten	-180	-166
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.477</b>	<b>-6.157</b>

De netto interestkosten zijn ongeveer 5% gestegen in vergelijking met vorig boekjaar. Deze trend is het gevolg van de aanzienlijke stijging van de rente op leningen (+36%) vanwege het grote renteverschil tussen de twee voorbije boekjaren, wat echter grotendeels gecompenseerd wordt door de hogere opbrengsten (+87%) van de afdekkingsinstrumenten die de Vennootschap bezit (vanwege het positieve verschil tussen de marktrente en de vastgelegde rente in het kader van deze instrumenten). Deze beperkte stijging van de netto interestkosten illustreert de doeltreffendheid van het afdekkingsbeleid van de Vennootschap: het maakt het tegelijk mogelijk om de gemiddelde financieringsrente (exclusief kredietmarges) onder de marktrente te houden en de gevoeligheid van deze kosten voor renteschommelingen te verminderen.

**TOELICHTING 37 • ANDERE FINANCIËLE KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Kosten voor het niet-gebruik van krediet	-644	-526
Kredietstructureringscommissies	-99	-91
Bankkosten	-37	-41
Andere	-37	-27
<b>TOTAAL</b>	<b>-816</b>	<b>-685</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 bij banken werden geopend, waardoor de Vennootschap over meer financieringsmogelijkheden beschikt (119 miljoen EUR op 30/09/2024 tegen 84 miljoen EUR op 30/09/2023).

**TOELICHTING 38 • VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.395	-1.543
<b>TOTAAL</b>	<b>-16.395</b>	<b>-1.543</b>

De stand van de rente en de vooruitzichten voor de evolutie daarvan werden fors naar beneden bijgesteld in het boekjaar 2023/2024, waardoor de afdekkingsinstrumenten in de portefeuille aanzienlijk in waarde daalden. In het vorige boekjaar daarentegen bleef de waarde van deze instrumenten relatief stabiel.



## TOELICHTING 39 • VENNOOTSCHAPSBELASTING

	30/09/2024	30/09/2023
<b>MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		
Vennootschapsbelasting België	-3	-4
Bronheffing Frankrijk	-362	-338
Uitgestelde belastingen	-63	365
<b>DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN</b>		
Uitgestelde belastingen België	92	0
Uitgestelde belastingen Frankrijk	-266	-280
<b>TOTAAL</b>	<b>-602</b>	<b>-257</b>

De rubriek "Moedervervennootschap - Vennootschapsbelasting België" omvat de fiscale lasten van Ascencio NV, die het statuut van openbare GVV geniet. Dit statuut houdt in dat de vennootschap onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 25%) op een beperkt belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-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. Merk op dat deze overgedragen fiscale verliezen thans volledig zijn opgebruikt, wat betekent dat de belastingdruk op de Belgische activiteiten van Ascencio vanaf volgend boekjaar zal toenemen.

De rubriek "Moedervervennootschap - Bronheffing Frankrijk" omvat de bronheffing van 5% op het statutaire nettoresultaat van het Franse bijkantoor, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen. Het saldo onder deze rubriek is gestegen ten opzichte van vorig boekjaar door de toename van het operationeel resultaat van de Franse entiteiten.

De rubriek "Moedervervennootschap - Uitgestelde belastingen" omvat de herwaardering van de verschuldigde uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden (bronheffing van 5%) van de Franse activa die rechtstreeks eigendom zijn van het Franse bijkantoor.

De rubriek "Dochtervennootschappen - Uitgestelde belastingen België" heeft betrekking op de herwaardering van de potentiële belasting op een aanwezige belastinglatentie in het recent overgenomen bedrijf Holdtub SRL; deze herwaardering bedroeg 0,1 miljoen EUR in het afgelopen boekjaar.

De rubriek "Dochtervennootschappen - Uitgestelde belastingen Frankrijk" omvat de herwaardering van de verschuldigde uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden (bronheffing van 5%) van de Franse activa die eigendom zijn van de SCI-dochterondernemingen van het Franse bijkantoor.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat er geen last is opgenomen voor vennootschapsbelasting of herwaardering van uitgestelde belastingverplichtingen voor de Spaanse dochteronderneming Ascencio Iberia, vermits deze sinds 01/10/2021 het statuut van een Socimi heeft aangenomen. Sindsdien is deze entiteit niet langer onderworpen aan inkomstenbelasting of aan een herwaardering van haar uitgestelde belastingverplichtingen. Deze verplichting werd definitief berekend en opgenomen op basis van de uitgestelde belasting die bestond op de ingangsdatum waarop het fiscaal statuut van een Socimi werd aangenomen.

## TOELICHTING 40 • RESULTAAT PER AANDEEL

De gewone resultaat per aandeel (vóór verwatering) 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 resultaat per aandeel gelijk aan de gewone winst per aandeel.

	30/09/2024	30/09/2023
Nettoresultaat van het boekjaar (000 EUR)	25.517	33.806
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
<b>Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)</b>	<b>3,87</b>	<b>5,13</b>

Het aantal uitstaande aandelen is de afgelopen twee boekjaren niet gewijzigd.

## TOELICHTING 41 • INFORMATIE OVER VERBONDEN PARTIJEN

De tabel hierna vermeldt de bedragen van de transacties die werden gesloten met de referentie-aandeelhouders, te weten Carl Mestdagh, Eric Mestdagh en John Mestdagh, alsook met de met hen verbonden partijen.

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>Huurinkomsten</b>		
Mestdagh NV	0	1.197
Equilis Europe NV	21	20
<b>Aankopen van diensten</b>		
Vergoeding van Ascencio Management NV, beheerder van rechtspersonen	1.121	1.095
Vergoeding toegekend aan de raad van bestuur van Ascencio Management NV	204	206
Vergoeding toegekend aan de gedelegeerd bestuurder van Ascencio Management NV	465	465
<b>Activa</b>		
Handelsvorderingen Equilis Europe NV	0	0

Op 01/01/2023 werd de vennootschap Mestdagh NV verkocht aan de Franse groep Les Mousquetaires, eigenaar van de Intermarché-supermarkten. Vanaf deze datum wordt deze onderneming niet langer beschouwd als een verbonden partij van de groep Ascencio.

De toegekende vergoedingen aan de bestuurders zijn vermeld in Toelichting 42 hieronder.





## TOELICHTING 42 • VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

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 4,30 EUR per aandeel, dat op 31/01/2025 ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders, zal de bezoldiging van Ascencio Management NV voor het afgelopen boekjaar 1.135.000 EUR bedragen (voorgaand jaar: 1.095.000 EUR). Dit bedrag zal pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio NV worden uitbetaald, maar is in de jaarrekening op 30/09/2024 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 204.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (vs 206.000 EUR voor 2022/2023). 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, 1,56 miljoen EUR

## TOELICHTING 43 • 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
<b>SRL HOLDTUB</b> Avenue Jean Mermoz 1bte 4 - 6041 Gosselies	100%	Nihil



**TOELICHTING 44 • VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS**

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
Audit van de rekeningen	67	55
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	5	5
<b>TOTAAL</b>	<b>72</b>	<b>60</b>

**TOELICHTING 45 • NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN****Financieringstransacties:**

Ascencio heeft diverse verbintenissen op zich genomen om bepaalde handelingen niet te verrichten ('negative pledge') conform de voorwaarden van verschillende financieringsovereenkomsten.

Ascencio heeft investeringskredieten van bepaalde Franse dochterondernemingen overgenomen bij hun verwerving, waarbij de onderliggende activa in pand zijn gegeven. Op 30 september 2024 stond er nog maar één investeringskrediet van dit type open bij SCI Saint Aunès, voor een restbedrag van 1,5 miljoen EUR, terug te betalen tegen 15/05/2027.

**Garanties:**

Als onderdeel van haar huurcontracten ontvangt Ascencio een huurgarantie (hetzij in contanten of in de vorm van een bankgarantie), waarvan het bedrag over het algemeen drie tot zes maanden huur vertegenwoordigt.

Als onderdeel van het project om haar supermarkt in Ottignies (België) uit te breiden, heeft de Vennootschap de stad Ottignies-Louvain-la-Neuve een bankgarantie verstrekt voor de voltooiing van de stedenbouwkundige werkzaamheden in verband met het project, in het kader van de verkregen bouwvergunning.

**TOELICHTING 46 • GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Sinds de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap.

## b. Verkorte statutaire rekeningen

De statutaire jaarrekening van Ascencio NV wordt hieronder samengevat in overeenstemming met artikel 3:17 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Dit is een verkorte versie. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Ascencio NV, het beheersverslag en het verslag van de Commissaris (met een oordeel zonder voorbehoud) zullen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en zullen beschikbaar zijn op de website van de onderneming ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

Bij het opstellen van de statutaire jaarrekening heeft de Vennootschap besloten om haar participaties te verwerken volgens de 'equity'-methode zoals beschreven in IAS 28. Aangezien alle dochterondernemingen van de Vennootschap 100%eigendom zijn, is ook besloten om de doorkijkbenadering ('look-through') toe te passen, die kan worden gedefinieerd als een consolidatiemethode, zowel wat betreft de uitkeringsverplichting als de winstbestemming en de beperking op uitkeringen in de statutaire jaarrekening. Wanneer deze benadering wordt toegepast, wordt het aandeel in de winst van de deelnemingen in de statutaire rekeningen immers toegewezen aan de rubrieken onbeschikbare en beschikbare reserves alsof het de winst van de GVV moedermaatschappij zelf betreft.

Daarbij dient opgemerkt dat deze benadering alleen wordt toegepast op dochterondernemingen die voor 100% eigendom zijn, omdat dit bepaalde risico's met zich meebrengt, met name:

- de resultaten van de deelnemingen kunnen door de moedermaatschappij worden uitgekeerd zonder dat zij deze al van haar dochtermaatschappijen heeft ontvangen;
- het bedrag aan dividenden dat wordt uitgekeerd door de moedermaatschappij wordt niet langer beïnvloed door de lokale boekhoudregels van de dochterondernemingen;
- de uitkeerbare winst van de GVV hangt dus niet langer rechtstreeks af van wat de lokale wetgeving toestaat voor deze deelneming om als dividend uit te keren.

De toepassing van deze 'equity'-methode op haar deelnemingen, samen met de doorkijkbenadering, staat weergegeven in de onderstaande tabellen.



## Statutaire balans (verkorte schema)

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
B Immateriële vaste activa	360	231
C Vastgoedbeleggingen	572.152	573.495
D Andere materiële vaste activa	963	49
E Financiële vaste activa	29.122	37.754
J Deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'methode	118.989	113.133
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>721.586</b>	<b>724.662</b>
<b>II Activa bestemd voor verkoop</b>		
A Financiële vlottende activa	259	0
B Handelsvorderingen	926	867
D Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.270	4.982
E Kas en kasequivalenten	39.373	41.603
F Overlopende rekeningen	2.099	4.173
G Comptes de régularisation	1.093	255
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>49.019</b>	<b>51.881</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>770.606</b>	<b>776.543</b>



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
A	Kapitaal	38.659	38.659
B	Uitgiftepremies	253.353	253.353
C	Reserves	125.391	118.780
	<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	55.186	53.773
	<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>	21.680	22.803
	<i>m. Andere reserves</i>	48.526	42.204
D	Nettoresultaat van het boekjaar	25.517	33.806
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>442.921</b>	<b>444.598</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I</b>	<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>200.421</b>	<b>264.097</b>
B	Langlopende financiële schulden	195.405	261.199
	a. Kredietinstellingen	149.905	221.320
	c. Andere	45.500	39.879
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	3.417	1.379
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	1.599	1.518
<b>II</b>	<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>127.264</b>	<b>67.849</b>
B	Kortlopende financiële schulden	114.721	57.250
	a. Kredietinstellingen	64.204	2.500
	c. Andere	50.517	54.750
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.969	7.558
F	Overlopende rekeningen	2.575	3.041
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>327.685</b>	<b>331.946</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>770.606</b>	<b>776.543</b>



## Statutaire resultatenrekening (verkorte schema)

(000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
I	Huurinkomsten	41.703	40.423
III	Met verhuur verbonden kosten	-171	-182
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>41.532</b>	<b>40.241</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	597	848
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.866	6.436
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.156	-6.748
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	167	152
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>42.007</b>	<b>40.929</b>
IX	Technische kosten	-774	-1.012
X	Commerciële kosten	-440	-349
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-719	-228
XII	Beheerkosten vastgoed	-2.407	-2.361
XIII	Andere vastgoedkosten	-142	-156
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-4.483</b>	<b>-4.106</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>37.524</b>	<b>36.823</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	-4.864	-4.452
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	619	535
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>33.279</b>	<b>32.907</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1	0
XVIII	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.685	-2.775
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>37.966</b>	<b>30.131</b>
XX	Financiële inkomsten	3.333	2.414
XXI	Netto interestkosten	-6.394	-6.044
XXII	Andere financiële kosten	-796	-668
XXIII	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.395	-1.543
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-20.251</b>	<b>-5.841</b>
XXIV	Resultaten uit deelnemingen in verbonden ondernemingen	8.231	9.474
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>25.945</b>	<b>33.764</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-428	41
	Belastingen over het boekjaar	-364	-342
	Uitgestelde belastingen	-63	383
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)</b>		<b>3,87</b>	<b>5,13</b>

## Statutair overzicht van het globaalresultaat

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
I	NETTORESULTAAT	25.517	33.806
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	0	0
GLOBAAL RESULTAAT		25.517	33.806

## Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

(000 EUR)			Reserves*			Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Kapitaal	Uitgiftepremie	C.b.	C.e.	C.m.			
STAND OP 30/09/2022	38.659	253.353	33.148	-4.483	25.516	90.653	436.846
Dividenduitkering						-26.054	-26.054
Toevoeging aan de reserves			23.800	34.180	6.619	-64.599	0
Nettoresultaat						33.806	33.806
Herindeling van de reserves				-6.894	6.894		0
Aanpassing van de reserves			-3.175		3.175		0
STAND OP 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.204	33.806	444.598
(000 EUR)			Reserves*			Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Kapitaal	Uitgiftepremie	C.b.	C.e.	C.m.			
STAND OP 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.204	33.806	444.598
Aanpassing van de reserves					165		165
STAND OP 30/09/2023	38.659	253.353	53.773	22.803	42.369	33.806	444.763
Dividenduitkering						-27.373	-27.373
Toevoeging aan de reserves			620	660	5.152	-6.432	0
Nettoresultaat						25.517	25.517
Herindeling van de reserves			793	-1.783	990		0
Aanpassing van de reserves			0		15		15
STAND OP 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.680	48.526	25.517	442.921

\* Reserves:

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

C.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.

C.m.: Andere reserves.

## Verplichting tot winstuitkering overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende de GVV

UITKERINGSVERPLICHTING (KB VAN 13/07/2014, GEWIJZD DOOR HET KB VAN 23/04/2018, BETREFFENDE GVV)	30/09/2024 (000 EUR)	30/09/2023 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
(+) Afschrijvingen	118	23
(+) Waardeverminderingen	-162	-169
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële participaties)	-1.278	-1.732
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van financiële instrumenten)	16.395	1.543
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (variatie in de waarde van latente belastingschulden)	238	-383
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	-1	0
(+/-) Resultaat verkoop financiële activa en passiva	-299	-765
(+/-) Variatie in de reële waarde van vastgoed	-4.685	2.775
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>	<b>35.843</b>	<b>35.098</b>
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed	1	0
<b>= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL ((A + B) x 80%)</b>	<b>28.675</b>	<b>28.078</b>
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	-5.594	-4.023
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>	<b>23.081</b>	<b>24.055</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>	<b>28.363</b>	<b>27.373</b>
<b>PAY-OUT RATIO (**)</b>	<b>79,1%</b>	<b>78,0%</b>

De uitkeringsverplichting wordt berekend door het nettoresultaat te corrigeren voor niet-geldelijke posten die tijdens het boekjaar werden gegenereerd (voornamelijk waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten), evenals gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van activa of passiva (onroerend goed of financieel). Het verkregen resultaat wordt dan vermenigvuldigd met 80% en verminderd met de terugbetaling van de schuld tijdens het boekjaar, en vormt zo het minimum uitkeerbare bedrag volgens de GVV-regels.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat aangezien het bedrijf de 'equity'-methode toepast voor haar deelnemingen, de resultaten van dochterondernemingen worden meegeteld in de berekening van de uitkeringsverplichting om de "Gecorrigeerd resultaat (A)" te bepalen.

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

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



# Resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
<b>A</b>	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>25.517</b>	<b>33.806</b>
<b>B</b>	<b>TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-2.845</b>	<b>6.432</b>
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	5.963	-745
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 (+)	-16.395	-1.543
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	7.586	8.720
<b>C</b>	<b>MINIMALE KAPITAALSVERGOEDING(*)</b>	<b>23.081</b>	<b>24.055</b>
<b>D</b>	<b>KAPITAALSVERGOEDING - BOVEN C</b>	<b>5.282</b>	<b>3.319</b>
<b>C+D</b>	<b>TOTAAL UITGEKEERD BRUTO DIVIDEND (000 EUR)</b>	<b>28.363</b>	<b>27.373</b>
	<b>BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL</b>	<b>4,30</b>	<b>4,15</b>

\* Overeenkomstig artikel 13 § 1, alinea 1 van het Koninklijk Besluit van 13/07/2014 betreffende de GVV, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23/04/2018.

(000 EUR)			Reserves*			Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremie	C.b.	C.e.	C.m.		
<b>SALDO OP 30/09/2024</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>55.186</b>	<b>21.680</b>	<b>48.525</b>	<b>25.517</b>	<b>442.921</b>
Dividenduitkeringsvoorstel						-28.363	-28.363
Verwerking naar de reserves			5.963	-16.395	7.586	2.845	0
<b>SALDO OP 30/09/2024 NA VERWERKING</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>61.149</b>	<b>5.285</b>	<b>56.441</b>	<b>0</b>	<b>414.558</b>

**\* Reserves:**

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

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

C.m.: Andere reserves.

De bestemming van het resultaat (die zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van 31/01/2025) voorziet in de uitkering van een dividend van 28,4 miljoen EUR (4,30 EUR per aandeel), na overboeking van niet-geldelijke posten naar de relevante reserverubrieken en herclassificatie van reservebedragen met betrekking tot de verkoop van onroerend goed en financiële activa. Aangezien dit dividend niet het volledige monetaire resultaat vertegenwoordigt dat tijdens het boekjaar werd gegenereerd (maar slechts 79,1%), wordt het saldo van dit resultaat toegevoegd aan de reserve van het uitkeerbare resultaat. Uit bovenstaande tabel blijkt ook dat het voorgestelde dividendbedrag ruim boven de minimale uitkering ligt die wordt opgelegd door het GVV-statuut (Koninklijk Besluit van 13/07/2014) dat de Vennootschap geniet.



## Niet uitkeerbare eigen vermogen in overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
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 (+)	61.149	55.186
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 (+/-)	5.285	21.680
<b>Niet uitkeerbare eigen vermogen overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen</b>	<b>358.447</b>	<b>368.878</b>
<b>Statutair eigen vermogen na uitkering</b>	<b>414.588</b>	<b>417.390</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>56.112</b>	<b>48.512</b>

Na verwerk van de winst over het afgelopen boekjaar en rekening houdend met het voorgestelde dividendbedrag, bedragen de uitkeerbare reserves van de Vennootschap 56,1 miljoen EUR, wat overeenkomt met ongeveer 2 jaar dividenduitkeringen van een vergelijkbaar niveau.

# c. Verslag van de commissaris

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2024 - 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 30 september 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio NV uitgevoerd gedurende 18 opeenvolgende boekjaren.

## Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

### ORDEEL 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 2024 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 780 658 (000) EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 25 517 (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 2024 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 Accounting Standards) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



## KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

#### Waardering van vastgoedbeleggingen

- Op 30 september 2024 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 749 miljoen. Dit vertegenwoordigt 96% 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.
- De waardering van de portefeuille is onderhevig aan belangrijke beoordelingen en is gebaseerd op een aantal aannames. De onzekerheden met betrekking tot de schattingen en beoordelingen, gecombineerd met het feit dat een klein procentueel verschil in individuele vastgoedwaarderingen een globaal effect zou kunnen hebben op de winst- en verliesrekening en de balans, verdienen bijzondere aandacht in de context van onze controlewerkzaamheden.

### HOE ONZE CONTROLE DE KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE BEHANDELDE

- 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 portfolioprestaties, 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.
- 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 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 Accounting Standards) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit

te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die 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 de officiële franstalige versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Ascencio NV op 30 september 2024 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

## ANDERE VERMELDINGEN

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Zaventem.

**De commissaris**

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door Benjamin Henrion

## d. Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven (APMs)

Een "APM" is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of van de kasstromen, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemeen toepasselijke boekhoudregels.

Ascencio maakt in haar communicatie al vele jaren gebruik van APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (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 bruto-rendement 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 netto interestkosten uit rubriek XXI van de resultatenrekening, op jaarbasis;
- de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening, tevens op jaarbasis.

De noemer is de gemiddelde stand van de financiële schulden naargelang de dagelijkse opnames binnen de verschillende financieringsvormen (bankkredieten, financiële leasing, Commercial Papers, Medium Term Notes en Bonds).

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.

		30/09/2024	30/09/2023
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16) (000 EUR)		6.297	5.991
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen		640	521
Kredietstructureringsvergoedingen		90	83
<b>TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>7.028</b>	<b>6.595</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>316.279</b>	<b>326.318</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>2,22%</b>	<b>2,02%</b>



# Afdekkingsratio

## DEFINITIE

Dit is het percentage van de financiële schulden waarvan de rente vast of begrensd is in verhouding tot de totale financiële schuld.

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 totaalbedrag van de financiële schuld.

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)		30/09/2024	30/09/2023
Financiële schulden aan vaste rente		89.542	92.573
Financiële schulden aan vlottende rente vastgezet met IRS		223.000	208.000
Financiële schulden aan vaste rente gevariabiliseerde met IRS		-20.000	0
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF VASTGEZET</b>	<b>= A</b>	<b>292.542</b>	<b>300.573</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD NIET AFGEDEKT</b>		<b>13.750</b>	<b>15.798</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>306.292</b>	<b>316.371</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,0%</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.

		30/09/2024	30/09/2023
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	43.534	42.427
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	53.345	51.322
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>81,6%</b>	<b>82,7%</b>



# Risico- factoren



05



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.

## Risico's verbonden aan de activiteitensector van Ascencio

### CONJUNCTUUR

Ascencio oefent haar activiteiten uit in een wereldwijde context waarin verschillende wereldschokkende gebeurtenissen zich in de voorbije jaren hebben voorgedaan. Na het uitbreken van de coronacrisis begin 2020 begon de inflatie in Europa in de tweede helft van 2021 te stijgen, bereikte daarna in 2022 een hoogtepunt om vervolgens in 2023 weer te vertragen. Dit leidde tot een algemene stijging van de nominale rentevoeten, die pas vanaf het vierde kwartaal van 2023 weer begonnen te dalen. In 2022 brak er oorlog uit in Europa, gevolgd door het conflict tussen Israël en Gaza vanaf het vierde kwartaal van 2023.

Ondanks deze gebeurtenissen hebben de situatie in Oekraïne, de sancties tegen Rusland en het conflict in Israël en Gaza geen directe impact op de activiteiten en financiële resultaten van Ascencio, vermits Ascencio niet aanwezig is in deze regio's.

De indirecte gevolgen van deze gebeurtenissen daarentegen zijn een hoge inflatie, stijgende energieprijzen en hogere rentevoeten.

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

Mochten echter bepaalde risico's bewaarheid worden, dan zal dat waarschijnlijk een negatieve invloed hebben op de resultaten van Ascencio.

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.





## 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.

### De investeringsmarkt voor commercieel vastgoed

Het is belangrijk om te beseffen dat de vraag van vastgoedinvesteerders 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.

## 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').

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



## 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.

#### 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. 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. 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.

### BESCHRIJVING VAN HET RISICO

#### 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 bezettingsgraad, schommelingen in de stand van de rente op de financiële markten en hogere mutatierechten.

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 schuldratio stijgt.

Bovendien kan de hoge inflatie in Europa, met hogere rentevoeten tot gevolg, schommelingen veroorzaken in de reële waarde van goederen.

### POTENTIËLE IMPACT

1. Negatieve gevolgen voor het nettore-sultaat, de NAW en de schuldratio.
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.



## 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 huurleegstand

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 huurleegstand.
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. Toename van de kosten die rechtstreeks verband houden met de huurleegstand (kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen) en van de kosten voor het aantrekken van nieuwe huurders.

## 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 schuldratio van een GVV, die is vastgesteld op 65%.

### POTENTIËLE IMPACT

1. De niet-vernieuwing of opzegging van de bestaande kredietlijnen, met als gevolg extra herstructureringskosten en eventueel hogere kosten die aan de nieuwe kredieten verbonden zijn.
2. Onmogelijkheid tot financiering van de aankopen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt.
3. Noodzaak tot de verkoop van activa tegen suboptimale voorwaarden.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### 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 Venootschap 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. 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 Venootschap 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 verbonden 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.

De Spaanse dochteronderneming van Ascencio heeft het stelsel van een sub-SOCIMI aangenomen. Dit stelsel berust op een algemene beslissing van de Spaanse autoriteiten in het voordeel van een andere Belgische GVV. Ascencio heeft gevraagd om een ruling, maar de Spaanse autoriteiten hebben zich hierover nog niet uitgesproken.

#### Wijziging van de wetgeving op het gebied van bouwvergunningen en handelsvestiging

Voor de bouw en vestiging van een handelszaak is een vergunning nodig.

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 NAV.





### 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.

#### Risico op een wijziging van de fiscale wetgeving

Wijzigingen in binnenlandse belastingwetten of bilaterale overeenkomsten tussen landen.

Een voorbeeld daarvan is de ondertekening op 09/11/2021 van het verdrag ter voorkoming van dubbele belasting tussen België en Frankrijk, waardoor de 'branch tax' verhoogd zal worden tot 25% (in plaats van 5% nu) van de belastbare winst van het Franse bijkantoor van Ascencio. Deze overeenkomst is nog niet door alle overheidsniveaus in België geratificeerd en blijft dus in de onderhandelingsfase.

### 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 interntoezichtsysteem kan de betrokken partijen (interne auditor, compliance officer, risk officer, directiecomité, auditcomité, raad van bestuur) ervan weerhouden hun taken uit te voeren, wat de doeltreffendheid van de interne controle in het gedrang kan brengen.

(zie deel 'Interne controle en risicobeheer' in het Hoofdstuk 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur').

#### Integriteit van computersystemen, cybercriminaliteit en cyberfraude

### POTENTIËLE IMPACT

1. De Vennootschap zou niet op een ordentelijke en voorzichtige manier worden beheerd.
2. Zwakke punten in het risicobeheer kunnen leiden tot een 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 maatschappelijk verantwoorde dimensie van een onderneming te analyseren.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### Klimaatverandering

Risico in verband met extreme weersomstandigheden of geleidelijke veranderingen in weersomstandigheden, zoals overstromingen, stormen en hittegolven.

Overgangsrisico in verband met de uitdagingen en potentiële kosten van de aanpassing van het bedrijf aan de economische, regelgevende, technologische en maatschappelijke veranderingen die de overgang naar een koolstofarme economie met zich meebrengt.

### 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.

## POTENTIËLE IMPACT

1. Fysieke schade aan gebouwen, hogere onderhoudskosten, onderbrekingen van verhuuractiviteiten door weersomstandigheden.
2. Daling van de reële waarde van het onroerend goed en bijgevolg van de intrinsieke waarde per aandeel.

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.

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

### Transparantie op vlak 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. Reputatieschade van de Vennootschap bij haar verschillende belanghebbenden.
2. Minder vlotte toegang tot de kapitaalmarkt (vreemd en eigen vermogen).

1. Extra infrastructuurkosten.
2. Minder aantrekkelijke vestigingen.
3. Huurleegstand.
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 op 10/05/2006, volgens akte opgemaakt door de notaris Olivier Vandenbroucke, in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van de notaris Louis-Philippe Marcelis, bekendgemaakt bij uittreksel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 24/05/2006, onder het nummer 06087799.

De Vennootschap is een naamloze vennootschap met één statutaire bestuurder.

De gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de website van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Hoofdzetel

De zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, bus 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 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbelevaks;

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 gekwalificeerd 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, vraagrisko'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 verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, 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 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 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 EUR) 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 EUR), 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 negenhonderdveenvijftigduizend vijfhonderdeenennegentig euro (3.957.591 EUR) 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.

## Algemene vergaderingen

De jaarlijkse algemene vergadering komt elk jaar bijeen op 31 januari om 14.30 u of in voorkomend geval op de eerste werkdag voordien.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als zulks vereist is in het belang van de Vennootschap.

De drempel vanaf dewelke één of meer aandeelhouders overeenkomstig artikel 7:126 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen mogen verzoeken om bijeenroeping van een algemene vergadering teneinde daaraan één of meer voorstellen voor te leggen, wordt vastgesteld op 10% van het totaal van de aandelen waaraan stemrecht is verbonden.

Eén of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal van de vennootschap bezitten kunnen, overeenkomstig het bepaalde in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de te behandelen onderwerpen op de agenda van elke algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De Vennootschap moet deze bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit uiterlijk op de tweeëntwintigste (22e) dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden ter maatschappelijke 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 (14de) 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 (6de) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. In aanvulling op de bovenvermelde registratieprocedure moeten de aandeelhouders Ascencio uiterlijk op de zesde (6de) 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 (6e) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering worden verstuurd naar de zetel van Ascencio.

## 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 bestuursorganen, 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 van Henegouwen, afdeling Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de website [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 gewone 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, met maatschappelijke zetel te B-1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J, vertegenwoordigd door de heer Benjamin Henrion. In overeenstemming met de wettelijke voorschriften zal dit mandaat een einde nemen op de algemene vergadering van 31/01/2025. Aan deze vergadering wordt voorgesteld om KPMG te benoemen tot Commissaris.





## 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 verlengbaar. Een deskundige kan maximaal voor een periode van drie jaar worden belast met de waardering van bepaald vastgoed. Teneinde deze vereiste te respecteren, voorzag de Vennootschap in een rotatiesysteem voor haar vastgoeddeskundigen en het gedeelte van de vastgoedportefeuille dat ze onderzoeken.

Aan het einde van elk boekjaar waarderen de deskundigen het vastgoed op precieze wijze. Deze waardering is bindend voor de Vennootschap wat de opstelling van haar jaarrekening betreft. Bovendien actualiseren de deskundigen bij afsluiting van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van het vastgoed op grond van de marktontwikkeling en de kenmerken van dit vastgoed. De deskundigen waarderen ook het vastgoed van de Vennootschap telkens wanneer die aandelen uitgeeft, de opneming in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurze aandelen inkoopt.

De deskundigen waarderen elk door de Vennootschap te verwerven of over te dragen vastgoed vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer het verschil 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.

Na de rotatie op 30/09/2024 zijn de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap tot 30/09/2027:

BELGIË	Jones Lang LaSalle SPRL	Greet Hex	Avenue Marnix 23 1000 Brussel
	Cushman & Wakefield SPRL	Emeric Inghels	Avenue des Arts 58 1000 Brussel
	CBRE SA	Kevin Van de Velde	Boulevard de Waterloo 16 1000 Brussel
FRANKRIJK	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Jean-Philippe Carmarans	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Paul Cooper	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
	CBRE Valuation	Béatrice Rousseau	Avenue Wagram 131 75017 Parijs
SPANJE	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 bijgewerkt 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;
- 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 geregementeerde 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 is opgericht als een naamloze vennootschap, met als enige statutaire bestuurder de naamloze vennootschap Ascencio Management. 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) ze dient onroerende goederen ter beschikking van gebruikers te stellen, (ii), de GVV kan echter binnen de hiertoe vastgelegde wettelijke begrenzingsen 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 vastgoed 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).

### Specifieke regels voor openbare GVV

#### VASTGOEDPATRIMONIUM

De openbare GVV moet haar activa zodanig diversifiëren dat de beleggingsrisico's inzake vastgoed op passende wijze zijn gespreid, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan

20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat 'één enkel vastgoedgeheel vormt'.

#### BOEKHOUDKUNDIGE REGELS

De Europese wetgeving bepaalt dat de openbare GVV's, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationaal geldende IAS/IFRS-regels. Daarenboven moeten de openbare GVV's (en 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 marktevolutie en de eigen kenmerken van het betreffende onroerend goed. Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen 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.

De openbare GVV verricht 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 schuldratio 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 schuldratio 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 schuldratio 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 vastgoedactiva uit te keren.

### De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- de moedervennootschap moet de structuur hebben van een naamloze vennootschap of elke andere vorm van vennootschappen op aandelen die kan worden toegelaten 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 inzake hefboomeffect;
- de vennootschap geniet een vrijstelling van vennootschapsbelasting op het deel van de winst dat voortvloeit uit i) de verhuur van gebouwen, ii) meerwaarden op de realisatie van onroerende goederen, iii) meerwaarden op de verkoop van effecten van dochtervennootschappen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd of van personenvennootschappen met een identiek doel, iv) dividenden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd, en v) het aandeel van de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- de vennootschap moet een payout-ratio respecteren van 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 dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel en 100% van de dividenden die hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen 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 exittaks tegen de verminderde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die in handen zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen 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 Sociédaes 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-statuuat zijn:

- de moedervenootschap 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 omzetontwikkeling, 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 voorliggend jaarverslag heeft gepubliceerd, stelt de vennootschap vast dat er zich sinds 30/09/2024 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 sekwestering of in vereffening gesteld;
- het voorwerp zijn geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, en ook niet door een rechtbank werden

verhinderd te handelen als lid van een bestuurlijk, leidinggevend of toezichthoudend 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 deugdelijk bestuur - 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.

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.

HANDELSNAAM	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 DIENSTVERLENING	BNP Paribas Fortis Banque SA
BALANSDATUM	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	39.575.910 EUR
AANTAL AANDELEN	6.595.985
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	748.621.000 EUR
AANTAL GEBOUWEN	102
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelsgebouwen



# Beding van afwijzing van aansprakelijkheid<sup>1</sup>



Het jaarverslag van Ascencio is een gecombineerd jaarverslag in de zin van de artikelen 3:6 en 3:32 van het Wet-boek van Vennootschappen en Verenigingen.

Dit verslag bevat verklaringen die toekomstgerichte uitspraken kunnen bevatten. Zulke verklaringen houden on-bekende risico's, onzekerheden en andere factoren in die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties verschillend kunnen zijn van toekomstige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties van welke aard ook, uitgedrukt 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

Gebouw H Bus 4

B-6041 Gosselies

**Tel.** 0032 71 91 95 00

**Email.** info@ascencio.be

www.ascencio.be



ASCENCIO.BE