



Financieel halfjaarverslag van Ascencio NV

Resultaten per 31/03/2025

DYNAMISCHE COMMERCIEËLE ACTIVITEIT & KRACHTIGE SCHULDSTRUCTUUR

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten:** 27,1 miljoen EUR, een stijging van 2,8% ten opzichte van 26,3 miljoen EUR op 31/03/2024
- **EPRA Resultaat:** 19,0 miljoen EUR, een stijging met 5,7% ten opzichte van 18,0 miljoen EUR op 31/03/2024
- **EPRA Resultaat per aandeel:** 2,88 EUR (vs 2,72 EUR op 31/03/2024)
- **Nettoresultaat:** 18,7 miljoen EUR (vs 5,7 miljoen EUR op 31/03/2024); deze forse stijging is het gevolg van het verschil in herwaarderingen (-0,3 miljoen EUR vs -12,2 miljoen EUR) tussen de twee periodes
- **EPRA bezettingsgraad:** 96,7%, een daling ten opzichte van 97,8% op 30/09/2024

BALANSINFORMATIE

- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille:** 746,0 miljoen EUR (vs 748,6 miljoen EUR op 30/09/2024)
- **EPRA Schuldratio (EPRA LTV):** 43,5% (vs 42,1% op 30/09/2024)
- **Nettoactiefwaarde (EPRA NTA) per aandeel:** 64,23 EUR (vs 65,80 EUR op 30/09/2024)

6,95%
BRUTORENDEMENT
VAN DE
PORTEFEUILLE

2,18%
GEMIDDELDE KOST
VAN DE
SCHULDENLAST

-0,1%
VARIATIE IN DE
REËLE WAARDE VAN
DE PORTEFEUILLE

96,7%
EPRA
BEZETTINGSGRAAD

95,2%
RENTEVOET-
AFDEKKINGSRATIO



Ingebruikname van de eerste
oplaadpunten binnen de Franse
portefeuille

INHOUDSOPGAVE

1. BEHEERVERSLAG.....	3
1.1 ALGEMENE ACHTERGROND	3
1.2 SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1 ^{STE} SEMESTER VAN HET BOEKJAAR	3
1.3 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OP 31/03/2025	9
1.4 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2025.....	12
1.5 GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL	14
1.6 DEUGDELIJK BESTUUR	14
1.7 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31/03/2025.....	15
1.8 VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	15
1.9 VOORUITZICHTEN	15
2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN	16
2.1 VASTGOEDDESKUNDIGEN	16
2.2 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN.....	16
3. ASCENCIO OP DE BEURS	19
3.1 ONTWIKKELING VAN DE SLOTKOERS EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE	19
3.2 DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2023/2024	19
3.3 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO NV	19
4. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN.....	20
4.1 GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2025.....	20
4.2 GECONSOLIDEERD RESULTAAT OP 31/03/2025	22
4.3 GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT OP 31/03/2025	24
4.4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN	25
4.5 TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN.....	26
TOELICHTING 1 Algemene informatie in en boekhoudmethodes.....	26
TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen.....	27
TOELICHTING 3 Financiële schulden.....	28
TOELICHTING 4 Financiële instrumenten	29
TOELICHTING 5 Dividend	29
TOELICHTING 6 Gesegmenteerde informatie op 31/03/2025	30
4.6 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	32
5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN.....	33
6. INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN.....	33
7. FINANCIËLE KALENDER.....	33
8. INFORMATIEFICHE.....	33
RECONCILIATIE VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (APM)	
.....	35
EPRA INDICATORS	36

1. BEHEERVERSLAG

1.1 ALGEMENE ACHTERGROND

Op macro-economisch niveau werd de eerste helft van het boekjaar 2024-2025 gekenmerkt door een hoge mate van onzekerheid in verband met het getalm van de Amerikaanse regering over haar tariefbeleid, wat leidde tot volatiliteit in de vooruitzichten voor zowel de inflatie als de rentetarieven. De dreiging van een handelsoorlog heeft ook zwaar gewogen op het vertrouwen van consumenten en investeerders, waardoor de angst voor een daling van de wereldwijde economische groei en zelfs het vooruitzicht van een recessie is toegenomen.

Tegen deze achtergrond blijft commercieel vastgoed aan de stadsrand goed standhouden, ondanks de huidige druk op bepaalde bedrijfssectoren. Met name de sector woninginrichting, die het bijzonder goed had gedaan in de coronaperiode, kreeg te maken met de financiële problemen bij een aantal gevestigde merken (Maisons du Monde, Casa, enz.). Meer dan ooit heeft deze situatie ertoe geleid dat de teams van Ascencio nauw contact moeten onderhouden met de huurders om zo goed mogelijk te anticiperen op hun behoeften en indien nodig haar commercieel beleid en huurdersmix binnen de vastgoedportefeuille aan te passen. Anderzijds maakt de huidige onzekerheid op de investeringsmarkt dat we niet meteen een algemene toename van het volume verwachten. De Vennootschap blijft dan ook op haar hoede om zich te engageren in nieuwe investeringsprojecten.

1.2 SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1^{STE} SEMESTER VAN HET BOEKJAAR

A. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Verhuur

Ascencio heeft 16 overeenkomsten gesloten (9 nieuwe huurovereenkomsten en 7 vernieuwingen) voor een totale oppervlakte van ongeveer 17.000 m², of 3,9% van de totale oppervlakte van de portefeuille, met gemiddelde huurprijzen die 7,5% hoger liggen dan de geraamde huurwaarden en gemiddeld 8,4% lager zijn dan de vorige huurprijzen van de betrokken ruimtes. Dit laatste percentage is uitsluitend te wijten aan de verlenging tegen marktwaarde van 2 langlopende huurovereenkomsten (18 jaar) waarvan de geïndexeerde huurprijzen ver boven de marktwaarde lagen.

Deze verhuuractiviteit kwam namelijk concreet tot uiting in de ondertekening van de volgende overeenkomsten:

- In België:
 - in Hannuit: 2 nieuwe huurovereenkomsten (Vanden Borre Kitchen en Maxi Zoo);
 - in La Louvière: 2 verlengingen;
- In Frankrijk:
 - in Crêches-sur-Saône (Les Bouchardes): 3 nieuwe huurovereenkomsten (Dalery, Atol en Chaussea) en 4 verlengingen.

Ascencio heeft bovendien 15 kortlopende huurovereenkomsten gesloten, voornamelijk in Ukkel (België) om de flexibiliteit van de bezetting te behouden in dit gebouw, waarvoor er een verbouwings- en renovatieproject gepland is en waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd.

Los van deze verhuringen en herverhuringen kwamen er enkele units in de portefeuille leeg te staan, met name in de vestigingen te Genval, Hamme-Mille, Gerpinnes en Jodoigne in België en in de vestigingen van Crèches-sur-Saône en Bourgoin-Jallieu in Frankrijk. Deze huuroptzeggingen, waarvan de meeste waren voorzien, worden nu opnieuw op de markt gebracht.

Op 29 en 30 oktober 2024 werd de regio Valence getroffen door hevige weersomstandigheden, waarbij onder andere de commerciële site in Valence werd geraakt, waar Ascencio eigenaar is van 2 eenheden. Na een verplichte sluitingsperiode voor het herstel van de binneninrichting konden de retailers hun activiteiten hervatten. Deze gebeurtenis had geen financiële impact voor de Vennootschap, noch op het vlak van inkomsten, noch op het vlak van waardering.

Op 05 maart 2025 raakte bekend dat Casa, huurder van 3 winkels in de Belgische portefeuille (+/- 2.200 m² - 0,3 miljoen EUR jaaromzet), failliet zou gaan. Hoewel het pand nog steeds in gebruik is door het merk, is Ascencio al begonnen met het hercommercialiseren van de ruimte. Momenteel vinden er vergespreide gesprekken plaats over de marketing van de 3 betreffende gebieden.

Op 03 april 2025 kondigde Intermarché de sluiting aan van 30 van de 294 verkooppunten in Frankrijk die van Casino waren overgenomen. Hierbij dient opgemerkt dat deze aankondiging geen gevolgen heeft voor de supermarkten in de portefeuille van Ascencio.

Op 08 april 2025 kondigde Cora de sluiting aan van haar hypermarkten in België tegen 2026. Hoewel Ascencio eigenaar is van verschillende naburige commerciële units op de parkings van deze hypermarkten, is deze keten geen huurder in de portefeuille van Ascencio. Op basis van de aankondigingen in de pers verwelkomt Ascencio de plannen om deze locaties te herontwikkelen en nieuw leven in te blazen.

Rekening houdend met deze gebeurtenissen bedroeg de EPRA bezettingsgraad 96,7% op 31/03/2025 (vs 97,8% op 30/09/2024), als volgt verdeeld per land:

	31/03/2025	30/09/2024	Δ
BELGIË	95,8%	96,9%	-1,1%
FRANKRIJK	97,7%	98,7%	-1,0%
SPANJE	100,0%	100,0%	0,0%
Totaal EPRA bezettingsgraad	96,7%	97,8%	-1,1%

Op 31/03/2025 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de portefeuille van Ascencio 2,7 jaar tot hun eerste vervaldatum (WALB) en 6,9 jaar tot hun einddatum (WALT).

Aankoop/verkoop

In België heeft Ascencio als onderdeel van haar arbitrageproces van kleine niet-strategische activa in haar portefeuille het gebouw in Ghlin verkocht voor 0,4 miljoen EUR en daarnaast voorlopige verkoopovereenkomsten ondertekend voor een winkelruimte langs de Route de Landen in Hannuit en voor een gebouw in Châtelineau, voor een totale waarde van ongeveer 3 miljoen EUR.

Investeringsen

De Vennootschap investeerde 0,5 miljoen EUR in werkzaamheden binnen haar vastgoedportefeuille, voornamelijk in de renovatie van daken en gevels om hun duurzaamheid te verbeteren.

Duurzaamheid

Wat de ESG-aspecten betreft, heeft Ascencio onder meer:

Op milieugebied:

- de eerste oplaadpunten in haar Franse portefeuille in gebruik genomen, op locaties in Cormontreuil, Isle d'Abeau en Guyancourt;
- 750 m² aan zonnepanelen geïnstalleerd op het dak van zijn supermarkt in Ottignies (België).

Op sociaal gebied:

- haar Academy- en begeleidingsprogramma's voor haar werknemers voortgezet en studenten van ICHEC en de Louvain School of Management geholpen bij hun eindexamenwerk.

Op bestuursgebied:

- de interne bedrijfsprocessen herbeoordeeld in het licht van haar nieuwe IT-systeem voor het beheer van verhuur-, administratieve en boekhoudkundige activiteiten;
- gestart met de implementatie van een asset management tool om de automatisering van de analyse- en rapportagesystemen voor de vastgoedportefeuille te verbeteren.

Waardering vastgoedportefeuille

Exclusief investeringen en desinvesteringen, bleef de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio stabiel (-0,6 miljoen EUR/-0,06%), in het verlengde van de trend die vorig boekjaar al zichtbaar was. Deze stabiliteit is des te opmerkelijker gezien de macro-economische onzekerheden waarover we het hierboven hadden.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille van Ascencio zijn als volgt:

	31/03/2025			30/09/2024		
Vastgoedbeleggingen	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Bruto- rendement	Reële waarde (000 EUR)	Bruto- rendement	Δ Reële waarde (exclusief des(investeringen))
BELGIË	54%	404.634	7,10%	407.371	7,19%	-0,11%
FRANKRIJK	41%	305.110	6,81%	304.986	6,78%	0,01%
SPANJE	4%	30.725	6,54%	30.725	6,59%	0,00%
TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	99%	740.469	6,95%	743.082	6,99%	-0,06%
Ontwikkelingsprojecten	1%	5.565		5.539		
TOTAAL VASTGOEDBELEGGI NGEN	100%	746.034		748.621		

B. FINANCIËLE ACTIVITEITEN

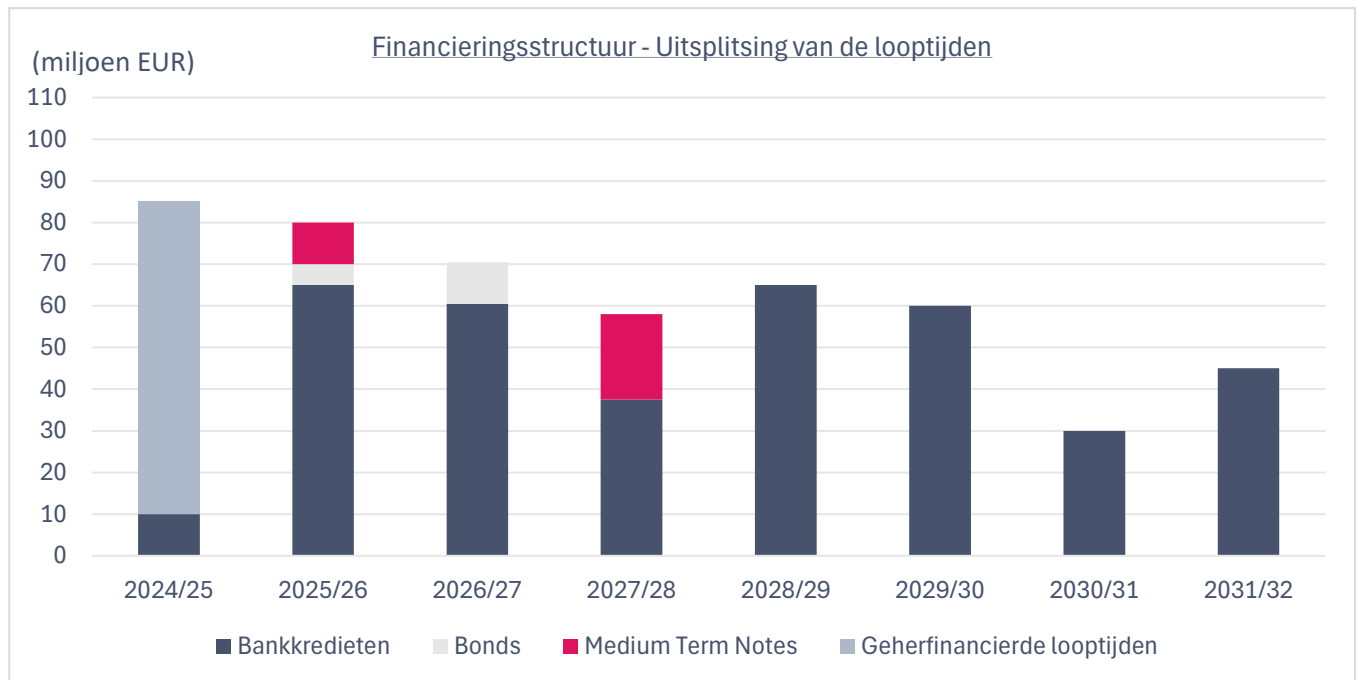
Als onderdeel van het beheer van haar schuldstructuur heeft Ascencio verschillende belangrijke herfinancieringstransacties afgesloten met 3 van haar partnerbanken, voor een totaal bedrag van 60 miljoen EUR. De herfinancieringsovereenkomsten werden afgesloten voor een gemiddelde looptijd van meer dan 6 jaar, waardoor de Vennootschap de gemiddelde resterende looptijd van haar financieringsstructuur kon verlengen en zo haar liquiditeitspositie op lange termijn verder kon versterken.

Daarnaast heeft de Vennootschap, teneinde haar financieringskosten te optimaliseren en tegelijkertijd voldoende liquide middelen aan te houden, ervoor gekozen om een eerste obligatietranche van 10 miljoen EUR niet te herfinancieren op vervaldatum, ondanks de wens van de betreffende institutionele belegger om deze lening te verlengen.

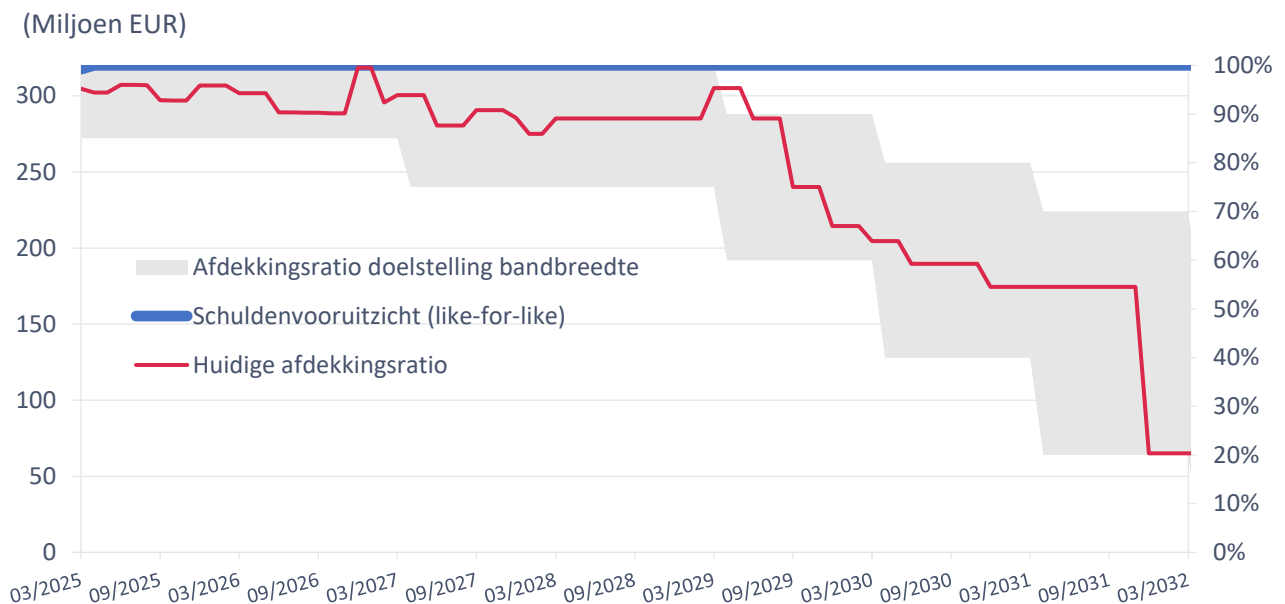
Dankzij deze transacties is 90% van de schulden die in het huidige boekjaar aflopen al geherfinancierd. Over de resterende 10% wordt nog besproken.

Per 31/03/2025 beschikte Ascencio over ongebruikte kredietlijnen voor in totaal 130,0 miljoen EUR, waarvan 88 miljoen EUR beschikbaar blijft na aftrek van de 100% back-up voor de uitgaves van Commercial Papers en de financiering van een pro rata dividend voor het lopende boekjaar. Deze liquide middelen stellen de Vennootschap in staat om haar operationele behoeften en de investeringen in haar portefeuille gemakkelijk te dekken, en om voldoende capaciteit te hebben om eventuele aankopen te financieren. De gemiddelde resterende looptijd van de schuldenlast van de Vennootschap bedraagt 3,4 jaar (vs 3,0 jaar op 30/09/2024).

Naast de handhaving van een gemiddelde looptijd van meer dan 3 jaar zijn de vervaldata van de financieringsfaciliteiten van Ascencio in de komende 7 jaar ook goed gespreid, zoals blijkt uit de onderstaande grafiek:



Op basis van een constante voorziene schuld zullen deze verwervingen ons in staat stellen om onze doelstellingen over de afdekkingsperiode van 7 jaar te behalen, zoals geïllustreerd in de grafiek hieronder:



Rekening houdend met de bovenstaande herfinancierings- en afdekkingstransacties, had de Vennootschap op 31/03/2025 een gemiddelde kost van de schuldenlast van 2,18% (vs 2,22% op 30/09/2024 en 2,16% op 31/03/2024), een gemiddelde schuld van 307,9 miljoen EUR (vs 319,4 miljoen EUR op 31/03/2024) en een afdekkingsratio van 95,2% (vs 95,5% op 30/09/2024). Dankzij deze solide financierings- en rentedekkingsstructuren verwacht de Vennootschap de komende boekjaren een concurrerend gemiddeld financieringstarief te kunnen handhaven.

1.3 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OP 31/03/2025

(000 EUR)	31/03/2025	31/03/2024
HUURINKOMSTEN	27.078	26.349
Met verhuur verbonden kosten	16	-76
Recuperatie van vastgoedkosten	563	438
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-60	-159
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-27	-110
VASTGOEDRESULTAAT	27.570	26.441
Vastgoedkosten	-2.709	-2.398**
Algemene kosten en andere bedrijfsopbrengsten en -kosten	-2.544	-2.328**
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	22.317	21.715
<i>Operationele marge *</i>	<i>82,4%</i>	<i>82,4%</i>
Financiële inkomsten	472	3
Netto interestkosten	-2.991	-3.221
Andere financiële kosten	-503	-357
Belastingen	-312	-189
EPRA EARNINGS	18.982	17.952
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	43	1
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-571	-1.898
Variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	322	-10.517
Uitgestelde belastingen	-100	194
NETTORESULTAAT	18.677	5.731
Andere elementen van het alomvattende resultaat die recyclebaar zijn in de winst- en verliesrekening	34	0
 Globaal Resultaat	18.712	5.731
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	2,88	2,72
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,83	0,87
Aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985

* Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie blz. 35.

** Heraanpassing van de cijfers per 31/03/2024 in verband met de herclassificatie van een bedrag van 95 KEUR tussen Algemene kosten en Vastgoedkosten.

De **huurinkomsten** bedragen 27,08 miljoen EUR en zijn met 2,8% gestegen tegenover het eerste semester van vorig boekjaar (3,3% bij constante 'like-for-like' perimeter).

De tabel hieronder geeft **de huurinkomsten per land**:

(000 EUR)	31/03/2025		31/03/2024	Δ %
België	56%	15.044	14.859	1,2%
Frankrijk	41%	11.032	10.517	4,9%
Spanje	4%	1.002	973	3,0%
TOTAAL	100%	27.078	26.349	2,8%

Deze inkomstengroei blijft voornamelijk te danken aan de positieve impact van de indexering van de huurprijzen, en in het bijzonder aan een reeks driejaarlijkse indexeringen in de Franse portefeuille, deels tenietgedaan door de negatieve impact van de dalende bezettingsgraad in de Belgische en Franse portefeuilles.

Door deze stijging van de inkomsten, in combinatie met een daling van de niet doorgefactureerde lasten, is het **vastgoedresultaat** gestegen tot 27,57 miljoen EUR op 31/03/2025, een toename van 4,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar.

De vastgoedkosten en algemene kosten zijn met ongeveer 11% gestegen, voornamelijk door de versterking van de operationele en boekhoudteams, de renovatie van het hoofdkantoor en de introductie van nieuwe IT-tools.

Rekening houdend met deze factoren bedraagt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 22,32 miljoen EUR (vs 21,72 miljoen EUR op 31/03/2024). De **operationele marge** was 82,4%, stabiel vergeleken met dezelfde periode vorig boekjaar.

In het financieel resultaat zijn de **netto interestkosten** gedaald met 7,2% tot 2,99 miljoen EUR op 31/03/2025, in vergelijking met 3,22 miljoen EUR op 31/03/2024. Deze daling is grotendeels toe te schrijven aan de vermindering van de gemiddelde schuldenlast in het afgelopen jaar, voornamelijk als gevolg van de lage payout-ratio van de Vennootschap. De andere financiële kosten zijn gestegen, voornamelijk door de gestegen kredietreserveringskosten als gevolg van de grotere beschikbaarheid van krediet bij de Vennootschap.

De **belastinglast** is gestegen door een combinatie van de volgende factoren:

- het ontstaan van een belastingsbasis (bestaande uit verworpen uitgaven) in België, als gevolg van de uitputting van de overgedragen fiscale verliezen uit het verleden;
- een exittaks op de niet-gerealiseerde meerwaarde van Holdtub BV die verschuldigd was op het moment van de fusie met het moederbedrijf Ascencio NV;
- een toename van de bronbelasting op Franse inkomsten in vergelijking met het voorgaande boekjaar.

De **EPRA Earnings** bedragen 18,98 miljoen EUR, een stijging met 5,7% ten opzichte van 31/03/2024, terwijl het per aandeel 2,88 EUR bedraagt, een vergelijkbare stijging ten opzichte van de 2,72 EUR uit het eerste semester van vorig boekjaar.

De **reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen** bleef stabiel op -0,6 miljoen EUR (-0,1%), vergeleken met -1,9 miljoen EUR (-0,2%) op 31/03/2024.

De **reële waarde van financiële activa en passiva** (die alleen de waarde van afdekkingsinstrumenten omvat) bleef ook redelijk stabiel (+0,3 miljoen EUR vs -10,5 miljoen EUR), als gevolg van de stijging van de langetermijnrente in de afgelopen maanden.

Tot slot stegen de **uitgestelde belastingen** door het gecombineerde effect van een terugneming van de uitgestelde belastingverplichting op de gefuseerde Belgische dochteronderneming Holdtub BV en de stijging van de uitgestelde belastingverplichting op de Franse portefeuille.

Rekening houdend met de gunstige invloed van deze herwaarderingsverschillen, gecombineerd met de eveneens gestegen EPRA Resultaat, bedroeg het geconsolideerd **nettoresultaat** 18,68 miljoen EUR, fors hoger dan de 5,73 miljoen EUR op 31/03/2024.

Tot slot heeft de terugneming uit het eigen vermogen van het bedrag van de initiële herwaardering van het gebouw in Ghlin (België) bij de verkoop ervan het **globaal resultaat** van de Vennootschap licht doen stijgen tot 18,71 miljoen EUR.

1.4 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2025

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
ACTIVA	780.385	780.658
Immateriële vaste activa	363	375
Vastgoedbeleggingen	746.034	748.621
Andere materiële vaste activa	823	963
Financiële vaste activa	16.307	16.145
Activa bestemd voor verkoop	2.647	259
Financiële vlottende activa	594	926
Handelsvorderingen	2.249	6.120
Kas en kasequivalenten	2.808	3.070
Andere vlottende activa	8.560	4.179
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	780.385	780.658
Eigen vermogen	433.270	442.921
Langlopende financiële schulden	248.392	196.391
Andere langlopende verplichtingen	4.025	5.060
Uitgestelde belastingen	6.616	6.516
Kortlopende financiële schulden	73.882	115.280
Andere kortlopende verplichtingen	14.201	14.491
Verplichtingen	347.116	337.738
IFRS NAV (EUR/aandeel)	65,69	67,15
EPRA NTA (EUR/aandeel)	64,23	65,80
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	43,6%	42,8%
EPRA LTV	43,5%	42,1%

ACTIVA

De activa van de Vennootschap bestaan voor 96% uit de portefeuille **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde op 746,0 miljoen EUR bedraagt op 31/03/2025 (vs 748,6 miljoen EUR op 30/09/2024). Overeenkomstig IFRS 16 omvat deze post de gebruiksrechten die de Vennootschap bezit in de vorm van erfpachtrechten voor een waarde van 4,2 miljoen EUR.

Immateriële vaste activa omvatten de kosten voor de aankoop en implementatie van het nieuwe administratieve en boekhoudkundige managementsysteem, die worden afgeschreven over de verwachte gebruiksduur van het systeem; de **andere materiële vaste activa** omvatten voornamelijk de kosten voor de herinrichting van de kantoorruimte op het hoofdkantoor van de Vennootschap (Gosselies, België). Deze kosten worden afgeschreven over de respectievelijke gebruiksduur van de verschillende categorieën uitgevoerde werkzaamheden.

De **financiële vaste activa** omvatten vooral afdekkingsinstrumenten met een positieve waarde en een looptijd van meer dan één jaar (16,0 miljoen EUR), terwijl de **financiële vlottende activa** de instrumenten omvatten met een positieve waarde die binnen het jaar aflopen (0,6 miljoen EUR).

Activa bestemd voor verkoop omvatten een winkelunit aan de Route de Landen in Hannuit (België) en een gebouw dat voorheen werd gebruikt door een supermarkt in Châtelineau (België), waarvoor onvoorwaardelijke verkoopovereenkomsten zijn getekend. Deze transacties weerspiegelen de intentie van de Vennootschap om bepaalde arbitrages uit te voeren binnen haar portefeuille op activa die niet langer van strategisch belang zijn.

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 2,2 miljoen EUR, wat aanzienlijk lager is dan het saldo aan het einde van het vorige boekjaar. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de timing van de facturering van de onroerendgoedbelasting en de eindafrekening aan de huurders net vóór de jaarlijkse afsluiting op 30 september.

Het saldo van de **kaspositie** is gedaald als gevolg van zorgvuldig beheer van de liquide middelen van het Bedrijf met het oog op het optimaliseren van de financieringskosten.

De **andere vlottende activa** zijn aanzienlijk gestegen als gevolg van de toepassing van IFRIC 21, die voorschrijft dat het volledige bedrag van de belastingen en de belastingverminderingen op jaarbasis op voorhand in de jaarrekening moet worden opgenomen. Deze stijging wordt gecompenseerd door een gelijkwaardige stijging van de andere kortlopende verplichtingen.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Het totale **eigen vermogen** bedraagt 433,3 miljoen EUR, een daling ten opzichte van de 442,9 miljoen EUR op 30/09/2024. Deze daling is te wijten aan de dividenduitkering van 28,4 miljoen EUR in februari 2025, deels gecompenseerd door de winst van 18,7 miljoen EUR over de afgelopen verslagperiode. Op deze basis bedraagt de **EPRA NTA per aandeel** 64,23 EUR (vs 65,80 EUR op 30/09/2024) terwijl de **nettoactiefwaarde per aandeel IFRS** 65,69 EUR (vs 67,15 EUR op 30/09/2024) bedraagt.

Wat de **passiva** betreft, bedragen de financiële schulden (lange- en kortlopendeschulden) 322,3 miljoen EUR (vs 311,7 miljoen EUR op 30/09/2024). De toename van de financiële schulden is voornamelijk het gevolg van de uitkering van het dividend, deels gecompenseerd door de netto positieve cashflows die in de eerste 6 maanden van het boekjaar werden gegenereerd.

Daarnaast zijn de kortlopende financiële schulden aanzienlijk afgenomen in verhouding tot de langlopende financiële schulden, wat de effectiviteit aantoont van het herfinancieringsbeleid van het Bedrijf.

Deze financiële schulden verschillen naargelang de aard van de financiering:

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
Bankkredieten	243.305	209.793
Commercial papers	27.650	39.500
Medium Term Notes	30.544	31.110
Bonds	14.976	25.299
Investeringskredieten	1.270	1.545
Financiële schulden (IFRS 16)	4.529	4.424
Totaal financiële schulden	322.274	311.671

Deze financiële schulden omvatten ook de schuld die onder IFRS 16 is opgenomen en die de contante

waarde vertegenwoordigt van de vergoedingen die Ascencio verschuldigd is als erfpachter voor de Belgische gebouwen in Genval, Châtelineau en Hannuit. Deze schuld wordt periodiek geherwaardeerd bij de jaarlijkse indexering van de vergoedingen.

De **andere langlopende financiële verplichtingen** en de **uitgestelde belastingen** bleven relatief stabiel. Deze omvatten enerzijds de afdekkingsinstrumenten met een negatieve marktwaarde en de van huurders ontvangen huurwaarborgen; en anderzijds het saldo van de voorzieningen voor uitgestelde belastingen op bestaande belastinglatenties in de Franse en Spaanse portefeuilles. De bestaande belastinglatentie in de Belgische portefeuille sinds de overname van Holdtub BV, eigenaar van 3 winkelruimtes in het Bellefleur retailpark in Couillet (België), werd vereffend met de betaling van een exittaks bedrag toen deze dochteronderneming opging in haar moedermaatschappij Ascencio NV.

De geconsolideerde EPRA-schuldratio (**EPRA LTV**) bedraagt 43,5%, een lichte stijging ten opzichte van de 42,1% op 30/09/2024, voornamelijk als gevolg van de dividenduitkering over het boekjaar 2023/2024.

1.5 GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2025	31/03/2024	30/09/2024
EPRA EARNINGS	2,88	2,72	5,49
Nettoresultaat	2,83	0,87	3,87
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	433.270	423.134	442.921
NAW IFRS per aandeel (EUR)	65,69	64,15	67,15
Aanpassingen(000 EUR) :			
Uitgestelde belastingen	6.616	6.085	6.516
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.847	-20.632	-15.053
Immateriële vaste activa	-363	-428	-375
EPRA NTA (000 EUR)	423.676	408.159	434.008
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA per aandeel (EUR)	64,23	61,88	65,80

1.6 DEUGDELIJK BESTUUR

Op 19 februari 2025, maar met terugwerkende kracht tot 01 januari 2025, werd de dochteronderneming Holdtub BV, eigenaar van 3 recent herontwikkelde winkelunits in het retailpark Bellefleur in Couillet (België), opgeslorpt door Ascencio NV. Door de absorptie van deze entiteit, die in november 2023 werd overgenomen, vallen alle winkeleenheden in dit retailpark binnen de fiscale perimeter van de GVV.

De gewone algemene vergadering van 31 januari 2025 heeft kennis genomen van het ontslag van Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Benjamin Henrion, als Commissaris, aangezien de maximale termijn van de opeenvolgende mandaten bereikt is. De algemene vergadering keurde daarom de benoeming goed van KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Jean-François Kupper, als nieuwe Commissaris voor een termijn van 3 jaar.

1.7 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31/03/2025

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen of transacties na het einde van het afgelopen semester die een invloed zouden kunnen hebben op de financiële overzichten die in dit verslag zijn opgenomen.

1.8 VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De specifieke risico's die de Vennootschap het hoofd moet bieden zijn nog steeds dezelfde die nader worden omschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' in het Jaarverslag 2024. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat zij de nodige maatregelen neemt en procedures volgt die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen.

1.9 VOORUITZICHTEN

De Vennootschap heeft in de bovenstaande omstandigheden opnieuw een solide winstgroei geboekt. De huidige druk op retailers in bepaalde sectoren betekent echter dat Ascencio nog waakzamer moet zijn bij het anticiperen op behoeften en het monitoren van de financiële gezondheid van haar huurders. Ondanks het bewezen weerstandsvermogen van Ascencio's portfolio, zou deze situatie op korte termijn de resultaten van de Onderneming kunnen invloeden.

Het is dan ook volkomen logisch dat het Bedrijf zijn strategie van waardecreatie binnen zijn portefeuille voortzet. Deze strategie omvat onder meer ESG-projecten zoals de installatie van laadpalen en zonnepanelen, die extra inkomsten genereren met daartegenover beperkte financiële investeringen.

Daarnaast, het handhaven van zorgvuldig financieel beleid, gericht op het optimaliseren van haar kosten, met het bewaren van een sterke balansstructuur en een goede liquiditeitspositie, blijft actueel.

Uiteindelijk, gezien de resultaten in het afgelopen semester en tenzij de macro-economische context substantieel zou verslechteren en de resultaten van de Vennootschap aanzienlijk zou aantasten, denkt Ascencio voor het lopende boekjaar een dividend te kunnen uitkeren dat minstens vergelijkbaar is met dat van het voorgaande boekjaar.

2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

2.1 VASTGOEDDESKUNDIGEN

De trimestriële waardering van de portefeuille werd aan de volgende vastgoeddeskundigen toevertrouwd:

- Jones Lang LaSalle Belgium, vertegenwoordigd door mevrouw Greet Hex ;
- Cushman & Wakefield Belgium, vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels ;
- CBRE Belgium, vertegenwoordigd door de heer Kevin Van de Velde ;
- Cushman & Wakefield France, vertegenwoordigd door de heer Jean-Philippe Carmarans;
- Jones Lang LaSalle France, vertegenwoordigd door de heer Paul Cooper ;
- CBRE France, vertegenwoordigd door mevrouw Béatrice Rousseau MRICS;
- Cushman & Wakefield Spain, vertegenwoordigd door de heer James Bird.

Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van de onroerende goederen van Ascencio NV tot aan de afsluiting van het boekjaar 2024/2025.

2.2 VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN



Brussel, 31 maart 2025

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 m².

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

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

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 31 maart 2025 een afgeronde investeringswaarde heeft van :

776.853.000 EUR

(Zevenhonderdzesenzeventig miljoen achthonderddrieënvijftigduizend 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 31 maart 2025 een afgeronde reële waarde heeft van :

744.490.000 EUR

(Zevenhonderdvierenveertig miljoen vierhonderdnegentigduizend euro)

We blijven ter beschikking mocht u hieromtrent nog vragen hebben.

Emeric Inghels MRICS*
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Calibri Srl

Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium

Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium

Jean-Philippe Carmarans MRICS
Head of Valuation
Cushman & Wakefield France

James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Spain

Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France

Signature électronique certifiée
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV
Directeur
CBRE Valuation
+33 06 08 18 40 02

Béatrice Rousseau MRICS
Directeur
CBRE France

Advies van Cushman & Wakefield

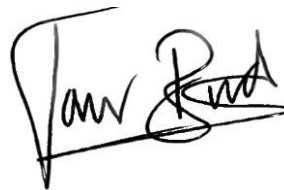
Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2025, de investeringswaarde op à 257.361.800 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 245.808.362 EUR.



Emeric Inghels MRICS*
Partner
Cushman & Wakefield Belgium
*Calibri Srl



Jean-Philippe Carmarans MRICS
Head of Valuation
Cushman & Wakefield France



James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Spain

Advies van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2025 waardeert, de investeringswaarde op 191.661.234 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 181.952.567 EUR.



Greet Hex MRICS
Head of Valuation Belux
Jones Lang LaSalle Belgium



Paul David Cooper
Director
Jones Lang LaSalle France

Advies van CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2025 waardeert, de investeringswaarde op 327.830.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 316.729.423 EUR.



Kevin Van de Velde MRICS
Director Valuation
CBRE Belgium

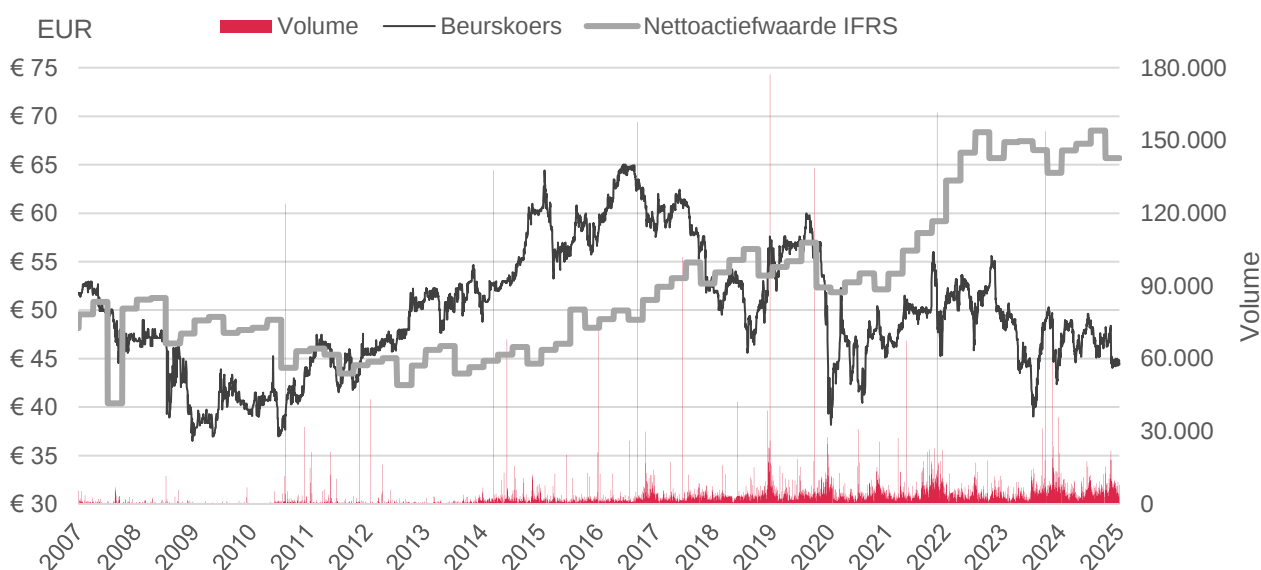


Signature électronique certifiée
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV
Directeur
CBRE Valuation
+33 06 08 18 40 02

Béatrice Rousseau MRICS
Directeur
CBRE France

3. ASCENCIO OP DE BEURS

3.1 ONTWIKKELING VAN DE SLOTKOERS EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE



Het aandeel Ascencio is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index¹.

Ascencio is eveneens opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Op 31/03/2025 bedroeg de slotkoers 44,35 EUR (tegenover 48,65 EUR op 30/09/2024). Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een korting van 31,0% ten opzichte van de EPRA NTA.

3.2 DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2023/2024

De algemene vergadering van 31/01/2025 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering beslist om een brutodividend van 4,30 EUR per aandeel toe te kennen voor het boekjaar dat werd afgesloten op 30/09/2024. Het dividend (coupon nr. 22) werd betaalbaar gesteld op 10/02/2025.

3.3 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO NV

AANDEELHOUDERS	Aantal aandelen	Percentage aangehouden
Carl, Eric, John Mestdagh en gecontroleerde bedrijven	684.578	10,38%
Patronale Life SA	330.000	5,00%
Free float	5.581.407	84,62%
TOTAAL	6.595.985	100,00%

¹ De Bel Mid Index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20-index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan het niveau van de Bel20-index, vermenigvuldigd met 55.000 EUR, en waarvan de omloopsnelheid minstens 15% bedraagt.

4. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

4.1 GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/03/2025

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
B Immateriële vaste activa	363	375
C Vastgoedbeleggingen	746.034	748.621
(a) gebouwen beschikbaar voor verhuur	740.469	743.082
(b) ontwikkelingsprojecten	5.565	5.539
D Andere materiële vaste activa	823	963
E Financiële vaste activa	16.307	16.145
TOTAAL VASTE ACTIVA	763.527	766.105
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	2.647	259
B Financiële vlottende activa	594	926
D Handelsvorderingen	2.249	6.120
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.210	3.035
F Kas en kasequivalenten	2.808	3.070
G Overlopende rekeningen	5.350	1.144
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	16.858	14.553
TOTAAL ACTIVA	780.385	780.658

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
EIGEN VERMOGEN		
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE		
I AANDEELHOUDERS VAN DE	433.270	442.921
MOEDERVENNOOTSCHAP		
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	122.580	125.391
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	62.327	55.186
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	6.803	21.680
m. Andere reserves	53.450	48.526
D Nettoresultaat van het boekjaar	18.677	25.517
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	433.270	442.921
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	259.033	207.967
B Langlopende financiële schulden	248.392	196.391
a. Kredietinstellingen	213.449	146.557
c. Andere	34.943	49.834
C Andere langlopende financiële verplichtingen	4.025	5.060
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	6.616	6.516
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	88.083	129.771
B Kortlopende financiële schulden	73.882	115.280
a. Kredietinstellingen	31.125	64.763
c. Andere	42.757	50.517
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.321	11.864
F Overlopende rekeningen	6.881	2.627
TOTAAL VERPLICHTINGEN	347.116	337.738
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	780.385	780.658

4.2 GECONSOLIDEERD RESULTAAT OP 31/03/2025

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2025	31/03/2024
I	Huurinkomsten	27.078	26.349
III	Met verhuur verbonden kosten	16	-76
NETTO HUURRESULTAAT		27.094	26.273
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	563	438
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.578	6.415
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.639	-6.575
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-27	-110
VASTGOEDRESULTAAT		27.570	26.441
IX	Technische kosten	-532	-588
X	Commerciële kosten	-429	-228
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-217	-74
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.462	-1.353*
XIII	Andere vastgoedkosten	-68	-154
VASTGOEDKOSTEN		-2.709	-2.398*
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		24.861	24.044
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	-2.544	-2.340*
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	12
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		22.317	21.715
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	43	1
XVIII	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-571	-1.898
OPERATIONEEL RESULTAAT		21.790	19.818
XX	Financiële inkomsten	472	3
XXI	Netto interestkosten	-2.991	-3.221
XXII	Andere financiële kosten	-503	-357
XXIII	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	322	-10.517
FINANCIEEL RESULTAAT		-2.700	-14.092
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		19.090	5.726
XXV	Vennootschapsbelasting	-363	4
	Vennootschapsbelasting	-263	-189
	Uitgestelde belastingen	-100	194
XXVI	Exit Tax	-49	0
NETTORESULTAAT		18.677	5.731
	- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de Groep	18.677	5.731
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		2,83	0,87

* Heraanpassing van de cijfers per 31/03/2024 in verband met de herclassificatie van een bedrag van 95 KEUR tussen Algemene kosten en Vastgoedkosten.

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2025	31/03/2024
I	NETTORESULTAAT	18.677	5.731
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	34	0
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	34	0
	GLOBAAL RESULTAAT	18.712	5.731
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de Groep	18.712	5.731
	- Minderheidsbelangen	0	0

4.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OP 31/03/2025

(000 EUR)	31/03/2025	31/03/2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	3.070	5.423
Resultaat van het boekjaar	18.677	5.731
Financieel resultaat	3.493	3.578
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	-514	-1
Belastinglasten (- belastingbaten)	312	189
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	406	12.297
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	571	1.898
+/- Variatie in de financiële vaste activa	-322	10.517
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	100	-194
+ Afschrijvingen	88	13
+ Waardeverminderingen	-30	62
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-721	-782
+/- Variatie in handelsvorderingen	3.901	2.819
+/- Variatie in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-176	-483
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	-4.206	-5.026
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-4.494	-1.888
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	4.253	3.796
Betaalde belastingen	-362	-339
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	21.292	20.673
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	-7.254
- Overige investeringen	-602	-609
- Verwervingen van immateriële vaste activa	114	-192
- Verwervingen van materiële vaste activa	-16	-411
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	81	8.333
+ Overdrachten van financiële activa	339	0
+ Verwervingen van financiële activa	307	0
- Overdrachten van financiële passiva	-307	0
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-84	-132
Bijkomende gebruik van financiële schulden (exclusief IFRS 16)	99.908	44.295
Terugbetaling van financiële schulden (exclusief IFRS 16)	-89.413	-36.370
Terugbetaling van IFRS 16 financiële schulden	-38	95
Andere variaties in financiële activa en passiva	-72	118
Betaalde brutodividenden	-28.363	-27.373
Uitbetaalde financiële lasten	-3.493	-3.578
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-21.470	-22.813
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP 31/03/2025	2.808	3.151

4.4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)	Reserves*					Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	C.b.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2023	38.659	253.353	53.774	22.803	42.369	33.805	444.763
Dividenduitkering						-27.373	-27.373
Toevoeging aan de reserves			620	35	5.777	-6.432	0
Nettoresultaat						5.731	5.731
Herindeling van de reserves			793	-352	-441		0
Aanpassing van de reserves					15		15
STAND PER 31/03/2024	38.659	253.353	55.186	22.485	47.721	5.731	423.135
Toevoeging aan de reserves				625	-625		0
Nettoresultaat						19.786	19.786
Herindeling van de reserves				-1.431	1.431		0
STAND PER 30/09/2024	38.659	253.353	55.186	21.679	48.526	25.517	442.921
Dividenduitkering						-28.363	-28.363
Toevoeging aan de reserves			6.478	-13.548	4.225	2.845	0
Nettoresultaat						18.677	18.677
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			34				34
Herindeling van de reserves			629	-1.328	700		0
STAND PER 31/03/2025	38.659	253.353	62.327	6.803	53.450	18.677	433.270

* 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.

4.5 TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

TOELICHTING 1 Algemene informatie in en boekhoudmethodes

Algemene inlichtingen

Ascencio NV (hierna 'Ascencio NV' of 'de Vennootschap' genoemd), gevestigd te Avenue Jean Mermoz 1 bus 4, 6041 Gosselies (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde financiële overzichten van de Vennootschap afgesloten op 31/03/2025 bestrijken de periode van 01/10/2024 tot 31/03/2025. Ze werden goedgekeurd door de raad van bestuur van 21/05/2025.

Tenzij het tegendeel is aangegeven, zijn alle bedragen uitgedrukt in 000 EUR.

Grondslagen voor de presentatie en financiële verslaggeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aangenomen door de Europese Unie.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens opgesteld in overeenstemming met het bepaalde in het Koninklijk besluit van 13/07/2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 28/04/2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De grondslagen voor de presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2024 (bladzijden 173 tot 180).

Waardering van vastgoedbeleggingen en methodes toegepast door de vastgoeddeskundigen (Jones Lang LaSalle - CBRE - Cushman & Wakefield)

Ascencio heeft de opdracht om haar vastgoedportefeuille te waarderen toevertrouwd aan de vastgoeddeskundigen Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield. Deze drie kantoren werden deels belast met de waardering van de Belgische en Franse portefeuilles en de derde met de waardering van de Spaanse portefeuille. De mandaten met deze experts werden afgesloten vanaf 01/10/2024 voor een periode van drie jaar en zullen dus aflopen na afloop van de portefeuillewaardering op 30/09/2027.

De door de vastgoeddeskundigen toegepaste waarderingmethode blijft dezelfde en wordt uitvoerig toegelicht op de bladzijden 113 tot en met 115 van het Jaarverslag 2024.

Op 31/03/2025 is de waardering van de gebouwen niet onderhevig aan "significante waarderingonzekerheid" zoals het geval was ten tijde van de coronacrisis. De deskundigen waarschuwen echter voor de volatiliteit die momenteel overheerst op de markten als gevolg van de huidige geopolitieke spanningen, waardoor het belangrijk is om een zekere terughoudendheid aan de dag te leggen ten aanzien van leningen en investeringen en daarbij de datum waarop de waarderingen zijn uitgevoerd niet uit het oog te verliezen.

TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	740.469	743.082
Ontwikkelingsprojecten	5.565	5.539
STAND ULTIMO BOEKJAAR	746.034	748.621

De vastgoedbeleggingen omvatten

- Gebouwen beschikbaar voor verhuur, met inbegrip van de gebruiksrechten op terreinen die door de Vennootschap worden aangehouden en die op grond van IFRS 16 zijn geboekt (zie punt 1 hieronder);
- Ontwikkelingsprojecten (zie punt 2 hieronder). Ontwikkelingsprojecten omvatten activa waarvoor grote renovatie- of volledige herontwikkelingsprojecten zijn gepland, ongeacht of deze projecten daadwerkelijk van start zijn gegaan (werkzaamheden in uitvoering) of zich nog in de voorbereidende fase bevinden. Ontwikkelingsprojecten worden niet meegeteld bij de berekening van de vastgoedindicatoren van de Vennootschap, met name wat de EPRA bezettingsgraad of het brutorendement van de vastgoedportefeuille betreft.

1. Gebouwen beschikbaar voor verhuur

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
STAND PRIMO BOEKJAAR	743.082	740.856
Investeringsen	438	2.994
Verwervingen	0	7.254
Overdrachten	0	-8.289
Overboeking naar de rekening voor ontwikkelingsprojecten	0	-6.368
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-2.647	-259
Variaties in de reële waarde	-404	6.894
STAND ULTIMO BOEKJAAR	740.469	743.082

De ontwikkeling van de reële waarde van de gebouwen beschikbaar voor verhuur is een weergave van investeringen, verwervingen, overdrachten en andere overboekingen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen tijdens de voorbije periode.

De investeringen, verwervingen, overdrachten en andere transacties tijdens de voorbije periode staan hierboven beschreven in punt 1.2. van dit financieel halfjaarverslag.

2. Ontwikkelingsprojecten

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
STAND PRIMO BOEKJAAR	5.539	0
Investeringsen	50	0
Overgeboekt van voor verhuur beschikbaar vastgoed	0	6.368
Variaties in de reële waarde	-24	-829
STAND ULTIMO BOEKJAAR	5.565	5.539

De post ontwikkelingsprojecten bevat op 31/03/2025 verschillende ruimtes van het retailpark Bellefleur in Couillet (België) en de winkelgalerij aan de De Frélaan in Ukkel (België). De vergunningsaanvragen voor deze projecten werden ingediend. Deze post omvat ook de eerste uitgaven voor het project om de supermarkt in Jambes (België) uit te breiden.

TOELICHTING 3 Financiële schulden

(000 EUR)	31/03/2025	30/09/2024
Langlopende financiële schulden	248.392	196.391
a. Kredietinstellingen	213.449	146.557
c. Andere - Medium Term Notes en Bonds	30.413	45.410
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	4.529	4.424
Kortlopende financiële schulden	73.882	115.280
a. Kredietinstellingen	31.125	64.763
c. Andere - Commercial Papers, Medium Term Notes en Bonds	42.757	50.517
TOTAAL	322.274	311.671

De gemiddelde kostprijs van de schulden en de structuur van de financiële schulden werden hierboven toegelicht in punt 1.2. en 1.4. van dit halfjaarverslag.

Zoals hierboven aangegeven, zette Ascencio haar herfinancieringsprogramma voort, met de sluiting van drie nieuwe bankfinancieringen voor een totaal bedrag van 60 miljoen EUR en een gemiddelde vaste looptijd van meer dan 6 jaar.

De financiële schulden zijn als volgt opgesplitst : 77% bankschulden, 14% obligaties (met inbegrip van de Medium Term Notes) en 9% Commercial Papers. Op de datum van dit halfjaarverslag beschikt de Vennootschap over 130,0 miljoen EUR aan ongebruikte kredietlijnen, waarvan 27,7 miljoen EUR gereserveerd is als back-up van lopende uitgaves van Commercial Papers (vs 158,3 miljoen EUR waarvan 39,5 miljoen EUR als back-up op 30/09/2024).

TOELICHTING 4 Financiële instrumenten

De schuldenlast van de Vennootschap bestaat voor 75,0% uit leningen met een variabele rente (vs 70,8% op 30/09/2024). Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdeckingsbeleid opgezet.

Op datum van dit halfjaarlijks financieel verslag bestond de afdekking uit 35 IRS-contracten (Interest Rate Swap) voor een totaal notioneel bedrag van 543 miljoen EUR, waarvan 243 miljoen EUR effectief gebruikt werden op 31/03/2025 en 300 miljoen EUR later zullen worden opgenomen (tegenover respectievelijk 32 contracten voor een totaal van 518 miljoen EUR, waarvan 223 miljoen EUR effectief gebruikt, op 30/09/2024).

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële derivaten die zij bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als speculatieve instrumenten beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De wijziging van hun marktwaarde wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening. Deze financiële instrumenten zijn allemaal afgeleide producten (derivaten) van "niveau 2" in de zin van IFRS 13.

De marktwaarde van de derivaten wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waar die instrumenten werden verworven.

Op 31/03/2025, en rekening houdend met deze afdekkingsinstrumenten en de totale vastrentende schulden ten belope van 79,3 miljoen EUR, bedraagt de afdekkingsratio van de Vennootschap 95,2% (in vergelijking met 95,5% op 30/09/2024).

TOELICHTING 5 Dividend

De Vennootschap heeft een dividend uitgekeerd van 4,30 EUR bruto per aandeel (3,01 EUR netto per aandeel) als vergoeding voor het boekjaar 2023/2024. Dit dividend bedraagt in totaal 28,4 miljoen EUR voor de 6.595.985 aandelen die door het Bedrijf zijn uitgegeven.

TOELICHTING 6 Gesegmenteerde informatie op 31/03/2025

De resultatenrekening per land is als volgt:

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Totaal	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Huurinkomsten	15.044	14.859	11.032	10.517	1.002	973	27.078	26.349
Met verhuur verbonden kosten	15	-33	2	-43	0	0	16	-76
NETTO HUURRESULTAAT	15.059	14.827	11.034	10.473	1.002	973	27.094	26.273
Recuperatie van vastgoedkosten	334	275	152	147	76	16	563	438
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.784	3.600	2.686	2.678	109	138	6.578	6.415
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.847	-3.725	-2.683	-2.702	-109	-148	-6.639	-6.575
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-18	82	3	-41	-12	-151	-27	-110
VASTGOEDRESULTAAT	15.312	15.059	11.192	10.555	1.067	827	27.570	26.441
Technische kosten	-384	-521	-61	-56	-87	-11	-532	-588
Commerciële kosten	-344	-155	-85	-73	-1	0	-429	-228
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-173	-60	-45	-14	0	0	-217	-74
Beheerkosten vastgoed	-1.049	-916*	-406	-431	-7	-6	-1.462	-1.353*
Andere vastgoedkosten	-34	-132	-32	-21	-2	-1	-68	-154
VASTGOEDKOSTEN	-1.983	-1.784	-628	-595	-98	-18	-2.709	-2.398
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.328	13.274	10.564	9.960	969	809	24.861	24.044
Algemene kosten	-2.228	-2.058*	-301	-269	-15	-13	-2.544	-2.340*
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	12	0	0	0	12
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.101	11.216	10.262	9.703	954	796	22.317	21.715
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	43	1	0	0	0	0	43	1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-611	3.545	41	-5.926	0	482	-571	-1.898

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Totaal	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.533	14.763	10.303	3.777	954	1.278	21.790	19.818
Financiële inkomsten	472	3	0	0	0	0	472	3
Interestkosten	-2.671	-2.944	-226	-277	-94	0	-2.991	-3.221
Andere financiële kosten	-478	-333	-23	-22	-2	-2	-503	-357
Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	322	-10.517	0	0	0	0	322	-10.517
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.355	-13.791	-249	-299	-96	-2	-2.700	-14.092
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.178	972	10.054	3.478	858	1.277	19.090	5.726
Vennootschapsbelasting	-6	41	-407	-37	0	0	-412	4
NETTO RESULTAAT	8.172	1.013	9.647	3.441	858	1.277	18.677	5.731

* Heraanpassing van de cijfers per 31/03/2024 in verband met de herclassificatie van een bedrag van 95 KEUR tussen Algemene kosten en Vastgoedkosten.

Deze segmentatie is in lijn met de organisatie van de Groep en de interne reporting van de Vennootschap aan de directie.

4.6 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Ascencio NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 31 Maart 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Ascencio NV per 31 Maart 2025, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 31 Maart 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 21 mei 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François-Kupper
Bedrijfsrevisor

5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur van Ascencio NV verklaart dat, naar zijn weten:

- de verkorte financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke verslaggevingsstandaarden en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de ondernemingen die in de consolidatiekring zijn opgenomen;
- het tussentijds beheerverslag bevat een getrouwe uiteenzetting van belangrijke gebeurtenissen en van de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die plaatsgevonden hebben gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden tot het einde van het boekjaar.

6. INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit financiële halfjaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen die gebaseerd zijn op de plannen, inschattingen en voorspellingen van de Vennootschap, alsook op redelijkerwijs door haar geuite verwachtingen met betrekking tot externe gebeurtenissen en factoren. Omwille van hun aard houden deze toekomstgerichte verklaringen een aantal risico's en onzekerheden in die ertoe zouden kunnen leiden dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de werkelijke realisaties hiervan afwijken. Gelet op deze onzekerheidsfactoren kan geen enkele garantie worden gegeven betreffende de verklaringen over de toekomst.

7. FINANCIËLE KALENDER

Tussentijdse verklaring op 30/06/2025	13/08/2025 (17.40 u)
Aankondiging van de jaarresultaten op 30/09/2025	26/11/2025 (17.40 u)
Gewone algemene vergadering 2024/2025	30/01/2026 (14.30 u)

8. INFORMATIEFICHE

Benaming	Ascencio NV
Statuut	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ('openbare GVV')
Adres	Avenue Jean Mermoz 1 Bâtiment H Boîte 4 6041 Gosselies - België
Telefoon	+32 (71) 91 95 00
E-mail	info@ascencio.be
Website	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
Ondernemingsnummer	BE 0881 334 476
Oprichtingsdatum	10/05/2006
ERKENNING ALS GVV	28/10/2014
Duur	Onbepaald
Bedrijfsrevisor	KPMG Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Jean-François Kupper
Vastgoeddeskundigen	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
Afsluiting van het boekjaar	30 september
Kapitaal	39.575.910 EUR
Aantal aandelen	6.595.985
Notering	Euronext Brussel
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	740 miljoen EUR
Aantal gebouwen	100
Soort gebouwen	Handelsgebouwen aan de stadsrand, voedingssupermarkten / overige

AURORE ANBERGEN

Head of IR, Marketing
& Communication

Tel.: +32 (0)71.91.95.23

aurore.anbergen@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET

Chief Financial Officer

Tel: +32 (0)71.91.95.00

VINCENT H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tel: +32 (0)71.91.95.00

OVER ASCENCIO

Ascencio NV is een vennootschap naar Belgisch recht, gespecialiseerd in investeringen in commercieel vastgoed en meer bepaald in supermarkten en retailparken.

De Vennootschap is actief in België, Frankrijk en Spanje, respectievelijk onder het statuut van SIR, SIIC en SOCIMI.

Met haar multidisciplinaire team beheert zij haar activa en haar relaties met haar huurders-retailers op verantwoorde wijze, met name op het gebied van duurzaamheid.

De reële waarde van haar portefeuille bedraagt ongeveer 740 miljoen EUR, verdeeld over een honderdtal vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 442.000 m² en die huuropbrengsten van meer dan 53 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio NV noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt meer dan 290 miljoen EUR op 31/03/2025.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.ascencio.be.

Dit halfjaarverslag is beschikbaar in het Frans, Nederlands en het Engels, maar enkel de Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse en Engelse versies zijn een vrije vertaling, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

RECONCILIATIE VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (APM)

Na de inwerkingtreding van de richtlijn 'ESMA guidelines on Alternative Performance Measures' van de European Securities and Markets Authority (ESMA) worden de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM)s in dit persbericht aangeduid met een voetnoot.

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het jaarverslag 2024 dat beschikbaar is op de website van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		31/03/2025	31/03/2024
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	22.317	21.715
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	27.078	26.349
OPERATIONELE MARGE	= A / B	82,4%	82,4%

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		31/03/2025	31/03/2024
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16) (000 EUR)		2.901	3.126
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen		400	274
Kredietstructureringsvergoedingen		58	45
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	3.359	3.446
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	307.910	319.426
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,18%	2,16%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2025	30/09/2024
Financiële schulden aan vaste rente		79.267	89.542
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		223.000	223.000
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		-20.000	-20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULDEN MET VASTE RENTE OF VASTGEZET	= A	282.267	292.542
FINANCIËLE SCHULDEN MET CAP		20.000	0
TOTALE ONAFGEDEKTE FINANCIËLE SCHULDEN		15.150	13.750
TOTALE FINANCIËLE SCHULDEN	= B	317.417	306.292
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	95,2%	95,5%

EPRA INDICATORS

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.

De EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven 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).

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

EPRA PERFORMANCE INDICATORS

		31/03/2025	31/03/2024
EPRA Earnings (000 EUR)		18.983	17.952
EPRA Earnings per share (EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	2,88	2,72
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	17,58%	17,58%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	16,78%	17,30%
		31/03/2025	30/09/2024
EPRA NRV (000 EUR)	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten.	456.402	466.664
EPRA NRV per share (EUR)		69,19	70,75
EPRA NTA (000 EUR)	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	423.676	434.008
EPRA NTA per share (EUR)		64,23	65,80
EPRA NDV (000 EUR)	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomt 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..	433.235	442.416
EPRA NDV per share (EUR)		65,68	67,07
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,42%	6,44%
EPRA Topped-up NIY	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.	6,48%	6,50%
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,27%	2,25%
EPRA LTV	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	43,47%	42,12%