

# Financieel halfjaarverslag van Ascencio NV

— RESULTATEN TOT 31 MAART 2023

## EPRA EARNINGS STIJGEN & STERKE PRESTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **HUURINKOMSTEN:** 25,1 miljoen EUR, een stijging met 6,1% ten opzichte van 23,6 miljoen EUR op 31/03/2022
- **EPRA BEZETTINGSGRAAD:** 97,2%, een daling ten opzichte van 96,5% op 30/09/2022
- **EPRA EARNINGS:** 17,5 miljoen EUR, een stijging met 7,8% ten opzichte van 16,2 miljoen EUR op 31/03/2022
- **EPRA EARNINGS PER AANDEEL:** 2,65 EUR tegenover 2,46 EUR op 31/03/2022
- **NETTORESULTAAT:** 22,2 miljoen EUR tegenover 44,0 miljoen EUR op 31/03/2022; deze daling houdt verband met het verschil in positieve herwaarderingen ten opzichte van 31/03/2022 (+5,0 miljoen EUR tegenover +28,2 miljoen EUR)

### BALANSINFORMATIE

- **REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE:** 748,6 miljoen EUR tegenover 738,9 miljoen EUR op 30/09/2022
- **EPRA LTV:** 45,3%, tegenover 44,4% op 30/09/2022
- **EPRA NTA PER AANDEEL:** 62,18 EUR tegenover 62,35 EUR op 30/09/2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

25 mei 2023  
Onder embargo tot 17.40 u.

**97,2%**  
EPRA  
BEZETTINGSGRAAD

**6,63%**  
BRUTORENDEMENT  
VAN DE PORTEFEUILLE

**+1,0%**  
VARIATIE VAN DE  
REËLE WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE

**Wijziging van de  
rechtsvorm :**

**ASCENCIO CVA WORDT  
ASCENCIO NV**



## INHOUDSOPGAVE

1. BEHEERVERSLAG .....	3
1.1. SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1 <sup>STE</sup> SEMESTER VAN HET BOEKJAAR .....	3
1.2. VEREENVOUDIGDEGECONSOLIDEERDERESULTATEN OP 31 MAART 2023.....	6
1.3. VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2023 .....	8
1.4. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	10
1.5. GECONSOLIDEERDEGEGEVENS PER AANDEEL .....	11
1.6. DEUGDELIJK BESTUUR .....	11
1.7. BELANGRIJKEGEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31 MAART 2023 .....	11
1.8. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN .....	11
1.9. VOORUITZICHTEN .....	12
2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN .....	13
2.1. VASTGOEDDESKUNDIGEN .....	13
2.2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN.....	13
3. ASCENCIO OP DE BEURS.....	16
3.1. ONTWIKKELING VAN DE SLOTKOERS EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE.....	16
3.2. DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2021/2022 .....	16
3.3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO SA OP 31 .....	16
4. BEKNOPTERGECONSOLIDEERDEJAARREKENING .....	17
4.1. GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2023 .....	17
4.2. GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT OP 31 MAART 2023.....	19
4.3. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHTOP 31 MAART 2023 .....	21
4.4. GECONSOLIDEERDE MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN OP 31 MAART 2023 .....	22
4.5. SECTORALE GEGEVENS OP 31 MAART 2023 .....	23
4.6. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDEBEKNOPTEJAARREKENING .....	24
TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudmethodes .....	24
TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen .....	25
TOELICHTING 3 Financiële schulden .....	26
TOELICHTING 4 Financiële instrumenten.....	26
4.7. VERSLAG VAN COMMISSARIS .....	27
5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN .....	28
6. INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN .....	28
7. FINANCIËLE KALENDER.....	28
8. INFORMATIEFICHE .....	28
RECONCILIATIE VAN DE APM'S (ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN) .....	30
EPRA .....	31

# 1. BEHEERVERSLAG

## **ALGEMENE ACHTERGROND**

De macro-economische context werd de voorbije zes maanden gekenmerkt door een bijzonder hoge inflatie, die in oktober 2022 een piek bereikte op een niveau dat sinds het midden van de jaren zeventig niet meer was voorgekomen. Om dit verschijnsel te beteugelen, hebben de centrale banken, vanaf de tweede helft van 2022, een restrictief monetair beleid gevoerd door de rentetarieven gestaag te verhogen. Dit beleid begint resultaten op te leveren: de inflatie daalt geleidelijk tot een gematigder niveau, hoewel nog steeds boven het streefcijfer, maar de toegang tot liquiditeit op de markt wordt nog steeds beperkt.

De markten van het commercieel vastgoed, van supermarkten en retailparken aan de stadsrand is sinds begin 2022 over het algemeen positief, zowel wat de inhuurname als de geïnvesteerde volumes betreft.

De inhuurname is aanzienlijk toegenomen, niet alleen in vergelijking met de coronaperiode, maar ook in vergelijking met voorgaande jaren, waarbij in België en Spanje zelfs recordniveaus werden bereikt.

De investeringsvolumes zijn stabiel of hoger dan de afgelopen jaren, naargelang het land, met een zeer goede eerste helft van 2022, waarbij vooral het segment van de retailparken opvalt dat recordinvesteringen kent, ondanks de internationale economische instabiliteit. Vanaf het derde kwartaal van 2022, en nog meer vanaf begin 2023, is echter een vertraging van het investeringsvolume waargenomen als reactie op de context van aanzienlijk hogere rentevoeten.

De inflatie heeft een aanzienlijke invloed gehad op de huurprijzen omdat deze sinds eind 2022 automatisch worden geïndexeerd op zeer hoge niveaus. Exclusief de indexering zijn de gemiddelde huren in het stadsrand winkelsegment over het algemeen stabiel gebleven.

Een context van stijgende rentevoeten genereert een negatieve druk op de vastgoedrendementen. De laatste maanden zijn vooral in België en Frankrijk de rendementen echter relatief stabiel gebleven voor zowel supermarkten als winkels aan de stadsrand. Deze stabiliteit wordt enerzijds verklaard door de veerkracht van dit type onroerend goed en anderzijds door de traditioneel hoge rendementen die profiteren van een grotere marge ten opzichte van het stijgende niveau van de financieringskosten.

## **1.1. SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1<sup>ST</sup> SEMESTER VAN HET BOEKJAAR**

### **OPERATIONELE ACTIVITEITEN**

Ascencio heeft een dynamische verhuuractiviteit gerealiseerd door het afsluiten van 27 transacties (3 nieuwe commerciële huurovereenkomsten, 14 commerciële huurvernieuwingen en 10 kortetermijnhuurovereenkomsten), voor een totaal van ongeveer 12.000 m<sup>2</sup>, d.w.z. ongeveer 3% van de totale oppervlakte van haar vastgoedportefeuille. De voor de ondertekende commerciële huurovereenkomsten verkregen huurprijzen die liggen ongeveer 9% boven de geraamde huurwaarde en 2% boven de vroegere huurprijzen voor de betrokken oppervlaktes.

Deze commerciële huurovereenkomsten hebben betrekking op de volgende gebouwen:

- In België:
  - in Couillet, 'Bellefleur': 3 huurvernieuwingen (Orchestra, Leonidas en Di Vincenzo Coiffure);
  - in 'Les Papeteries de Genval'; 1 nieuwe huurovereenkomst (restaurant Tenshi) en 2 huurvernieuwingen (Planet Coiffure en Les Bourgeoises);
  - in Laken: 1 nieuwe huurovereenkomst (voedingswinkel Tanger Markt);
  - in Loverval: 1 huurvernieuwing (Literie Prestige);
  - in Morlanwelz: 1 huurvernieuwing (Kruidvat);
  - in Ukkel: 1 huurvernieuwing (Les Chouchoux).
- In Frankrijk:
  - in Rots: 2 huurvernieuwingen (Norauto en Réauté Chocolat);
  - in Saint-Aunès: 1 nieuwe huurovereenkomst (GrandVision) en 4 huurvernieuwingen (Chaussea, Burger King en de 2 huurovereenkomsten met Orchestra).

De 10 bovengenoemde kortlopende huurovereenkomsten werden door Ascencio voornamelijk ondertekend om de bezettingsflexibiliteit te behouden in gebouwen die betrokken zijn bij renovatie- of herontwikkelingsprojecten.

Dankzij deze aanzienlijke operationele activiteit heeft Ascencio de EPRA bezettingsgraad van haar geconsolideerde portefeuille kunnen verhogen van 96,5% op 30 september 2022 tot 97,2% op 31 maart 2023.

Op het vlak van investeringen rondde Ascencio de uitbreidingswerken (+670 m<sup>2</sup>) van haar supermarkt in Ottignies (België) af. Deze werd tijdig opgeleverd in januari 2023 en maakte de start van de nieuwe huurovereenkomst met Intermarché mogelijk.



Daarnaast voerde de Vennootschap herontwikkelingsinvesteringen en de opdeling van winkelunits uit in verband met de commercialisering van leegstaande ruimtes (in België in Laken, Ukkel, Hannut en in Frankrijk in Chanas).

### **ESG-BELEID**

In het kader van de ontwikkeling van haar ESG-beleid heeft Ascencio het afgelopen halfjaar een reeks initiatieven genomen met betrekking tot de drie pijlers van de ESG en, met name, de volgende acties ondernomen :

#### Op milieugebied:

- Programma voor het verzamelen van verbruiksgegevens van de huurders: in Frankrijk heeft Ascencio toegang tot bijna 90% van de verbruiksgegevens van haarretailers. Dit initiatief is ook in België begonnen, waar bijna 50% van de volmachten voor gegevensverzameling is verkregen. In de toekomst zullen deze volmachten rechtstreeks in de huurovereenkomsten met toekomstige huurders worden opgenomen.
- Optimalisering van de energieprestaties: Ascencio
  - o is begonnen met de renovatie van de daken van twee winkelunits in haar retailpark "L'Orchidée Plaza" in Hannut (België);
  - o heeft de renovatie voltooid van het dak van haar supermarkt in Aix-en-Provence (Frankrijk), waardoor de energie-optimalisering van de bouwschil met bijna 19% kon worden bereikt.
- Laadpalen: Ascencio is samenwerkingsgesprekken om partnerschappen aan te gaan voor de grootschalige installatie van laadpalen binnen haar Franse en Belgische portefeuilles. De Vennootschap heeft ook nieuwe laadpalen voor elektrische voertuigen geïnstalleerd bij haar hoofdkantoor in Gosselies (België) ten behoeve van zowel medewerkers als huurders.
- Labeling: de Vennootschap zet de labeling van drie van haar retailparken voort ('Bellefleur' in Couillet, 'Les Papeteries de Genval' en 'Parc des Drapeaux' in Rots) met het oog op het verkrijgen van een BREEAM-certificatie.

#### Op sociaal niveau:

- Opleiding: Ascencio ontwikkelt een eigen opleidingsprogramma voor haar teams (Ascencio Academy en mentorsysteem);
- Positief kantoor: Ascencio heeft het besluit genomen en is begonnen met de voorbereiding van een nieuwe kantoorinrichting;
- Mobiliteit: het wagenpark van Ascencio bestaat nu voor 50% uit hybride of elektrische voertuigen;
- Sociaal en filantropisch beleid: de Vennootschap nam deel aan verschillende sportevenementen.

## **FINANCIËLE ACTIVITEITEN**

Ascencio heeft de herfinanciering van vervallende kredietlijnen voortgezet door het afsluiten van twee nieuwe bankkredieten onder de vorm van een RCF ('Revolving Credit Facility') voor een totaal bedrag van 20 miljoen EUR, met respectievelijke looptijden van 7 en 8 jaar, tegen financiële voorwaarden die in het algemeen in overeenstemming zijn met de vorige herfinanciering. Daarnaast lopen er diverse herfinancieringsgesprekken met diverse banken, die naar verwachting tegen het einde van het lopende boekjaar zullen zijn afgerond. Gezien de huidige marktomstandigheden richt Ascencio zich op herfinanciering bij haar bankpartners in plaats van op de momenteel minder gunstige institutionele markten. Ascencio blijft echter streven naar een verdere diversificatie van haar financieringsbronnen, met name door een beroep te doen op de obligatiemarkten, waarmee vorig jaar is begonnen.

Op 31 maart 2023 beschikte Ascencio over een totaalbedrag van ongeveer 54 miljoen EUR aan ruimte op haar kredietlijnen, wat haar in staat stelt haar operationele behoeften en de binnen haar portefeuille uit te voeren investeringen te dekken; het bewijst tevens dat Ascencio over voldoende financiële draagkracht beschikt voor de financiering van investeringstransacties die eventueel tot stand komen. Op 31 maart 2023 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd van de schuld van de Vennootschap 3,1 jaar, tegen 3,3 jaar op 30 september 2022.

Aangezien Ascencio een sterke afdekkingsstructuur heeft voor de komende boekjaren en de marktomstandigheden niet gunstig zijn, heeft de onderneming de afgelopen zes maanden geen wijzigingen aangebracht in haar portefeuille afdekkingsinstrumenten. De Vennootschap heeft echter de ontwikkeling van het renteklimaat regelmatig opgevolgd om de dekking van haar schuld in de jaren 2027 en daarna te kunnen uitbreiden wanneer de omstandigheden dat toelaten. Op 31 maart 2023 bedroeg de dekkingsgraad 84,8%, boven de minimale dekkingsniveaus die de Vennootschap voor zichzelf heeft vastgesteld.

## 1.2. VEREENVOUDIGDEGECONSOLIDEERDERESULTATEN OP 31 MAART 2023

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	31/03/2023	31/03/2022
<b>Huurinkomsten</b>	<b>25.066</b>	<b>23.627</b>
Met verhuur verbonden kosten	-155	413
Recuperatie van vastgoedkosten	469	341
Niet doorgefactureerde huurlasten	-44	-18
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	176	-99
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>25.511</b>	<b>24.263</b>
Vastgoedkosten	-2.312	-2.174
Algemene kosten	-2.326	-2.189
Overige operationele opbrengsten en kosten	1	0
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>20.875</b>	<b>19.900</b>
<i>Operationele marge (*)</i>	<b>83,3%</b>	<b>84,2%</b>
Financiële inkomsten	1.061	0
Netto interestkosten	-3.950	-2.950
Overige financiële kosten	-332	-246
Belastingen	-174	-485
<b>EPRA Earnings</b>	<b>17.480</b>	<b>16.220</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-159
Nettomeerwaarden gerealiseerd op de verkoop van financiële activa en passiva	0	10
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.438	12.318
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-2.413	15.908
Uitgestelde belastingen	-266	-336
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>22.238</b>	<b>43.961</b>
<b>EPRA Earnings (EUR)</b>	<b>2,65</b>	<b>2,46</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>3,37</b>	<b>6,66</b>
<b>Aantal aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

(\*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie blz. 30.

De **huuropbrengsten** van het eerste halfjaar van het boekjaar zijn met 6,1% gestegen tegenover het eerste semester van het boekjaar 2021/2022 en bedragen 25,07 miljoen EUR.

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

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/03/2023		31/03/2022	
België	14.126	56%	12.819	54%
Frankrijk	10.091	41%	9.813	42%
Spanje	849	3%	995	4%
<b>TOTAAL</b>	<b>25.066</b>	<b>100%</b>	<b>23.627</b>	<b>100%</b>

De groei van de opbrengsten werd aangedreven door een dynamische verhuuractiviteit, vooral in België (+10%), waar het effect van de hoge inflatie, in combinatie met een hogere EPRA bezettingsgraad, het meest uitgesproken was. Deze stijging werd ook in Frankrijk gerealiseerd, maar minder sterk (+3%), als gevolg van een lager instroomeffect en een lichte daling van de bezettingsgraad over de periode. De Spaanse huuropbrengsten worden negatief beïnvloed door het gebrek aan verhuur voor de leegstaande ruimte in Valencia.

De **met verhuur verbonden lasten** die bestaan voornamelijk uit herwaarderingen van handelsvorderingen waren negatief gedurende de voorbije zes maanden (-0,2 miljoen EUR), vergeleken met een positieve totale uitgave van 0,4 miljoen EUR in de vergelijkbare periode van het vorige jaar. Dit positieve totaal hield verband met de talrijke terugnemingen van voorzieningen voor oninbare vorderingen die in de coronaperiode waren geboekt en die niet werden gerealiseerd.

Als gevolg van deze verschillende elementen bedroeg het **vastgoedresultaat** op 31 maart 2023 25,51 miljoen EUR, wat 5,0% hoger is dan in dezelfde periode van het vorige boekjaar.

Na aftrek van de vastgoedkosten en de algemene kosten, die relatief stabiel zijn ten opzichte van 31 maart 2022, bedraagt het **bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 20,88 miljoen EUR (tegenover 19,90 miljoen EUR). De operationele marge bedraagt 83,3%.

In het financieel resultaat zijn de **rentelasten** aanzienlijk gestegen tot 3,95 miljoen EUR op 31 maart 2023, tegen 2,95 miljoen EUR op 31 maart 2022. Dit effect van 34% is toe te schrijven aan de aanzienlijke stijging van de rente in het afgelopen jaar. Dit effect wordt echter volledig gecompenseerd door de **financiële opbrengsten** (1,1 miljoen EUR) die worden gegenereerd door de Vennootschap aangehouden afdekkingsinstrumenten, die volledig effectief zijn, wat de doeltreffendheid illustreert van het door Ascencio gevoerde afdekkingsbeleid.

In de eerste helft van het jaar bedroeg de gemiddelde schuld van de vennootschap 326,6 miljoen EUR, tegen 333,5 miljoen EUR voor dezelfde periode van vorig boekjaar, bij een gemiddelde financieringskost<sup>1</sup> van 1,90% (tegen 1,85%).

De **belastinglast** daalde aanzienlijk als gevolg van het effect van het Socimi-regime waarvoor de Spaanse dochteronderneming van Ascencio sinds het vorige boekjaar heeft geopteerd, maar dat nog niet in haar rekeningen op 31 maart 2022 tot uiting kwam. De belastingdruk van de Franse entiteit bleef stabiel.

Op basis van deze resultaten bedragen de **EPRA Earnings** op 31 maart 2023 17,48 miljoen EUR, een verbetering met 7,8% ten opzichte van 31 maart 2022. De **EPRA Earnings per aandeel** bedraagt voortaan 2,65 EUR, een stijging tegenover 2,46 EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar.

De **wijziging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen** zette haar positieve trend verder, met een stijging van 1,0% (+7,4 miljoen EUR) tegenover 1,8% (+12,3 miljoen EUR) voor de vergelijkbare periode. De **veranderingen in de reële waarde van financiële activa en passiva** (die alleen veranderingen in de waarde van afdekkingsinstrumenten omvatten) zijn licht gedaald (-2,4 miljoen EUR), terwijl zij in de vergelijkende periode aanzienlijk positief waren (+15,9 miljoen EUR). Ten slotte bleven de **uitgestelde belastingverplichtingen** stijgen als gevolg van de positieve waardeontwikkeling van de activa.

Rekening houdend met deze herwaarderingen, waarvan het effect aanzienlijk minder gunstig is dan in het vorige boekjaar, bedraagt het geconsolideerde **nettoresultaat** over het eerste halfjaar 22,24 miljoen EUR, een aanzienlijke daling ten opzichte van de 43,96 miljoen EUR op 31 maart 2022.

<sup>1</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie blz. 30.



### 1.3. VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2023

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
<b>ACTIVA</b>	<b>792.526</b>	<b>783.312</b>
Immateriële vaste activa	30	24
Vastgoedbeleggingen	748.587	738.933
Andere materiële vaste activa	41	35
Andere vaste activa	28.659	31.514
Financiële vlottende activa	1.331	885
Handelsvorderingen	3.087	4.956
Kas en kasequivalenten	2.948	4.356
Overige vlottende activa	7.845	2.611
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>792.526</b>	<b>783.312</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>433.195</b>	<b>437.011</b>
Langlopende financiële schulden	236.374	268.677
Overige langlopende verplichtingen	2.821	2.476
Uitgestelde belastingen	6.437	6.170
Kortlopende financiële schulden	101.950	58.038
Overige kortlopende verplichtingen	11.750	10.939
<b>Verplichtingen</b>	<b>359.332</b>	<b>346.301</b>

#### **ACTIVA**

De activa van de Vennootschap bestaan voor 95% uit de **vastgoedportefeuille**, waarvan de totale reële waarde (met inbegrip van de investeringen en de ontwikkelingsprojecten) 748,6 miljoen EUR bedraagt op 31 maart 2023, tegen 738,9 miljoen EUR op 30 september 2022. Overeenkomstig IFRS 16 omvat deze post de gebruiksrechten die de Vennootschap bezit in de vorm van erfpachtrechten voor een waarde van 4,4 miljoen EUR.

De **overige niet-vlottende activa** omvatten vooral afdekkingsinstrumenten met een positieve waarde en een looptijd van meer dan één jaar (28,2 miljoen EUR), terwijl de vlottende financiële activa de instrumenten omvatten met een positieve waarde en een looptijd van minder dan één jaar (1,3 miljoen EUR).

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg op 31 maart 2023 3,1 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 aan de huurders, die gewoonlijk net vóór de jaarlijkse afsluiting op 30 september worden gefactureerd voor de onroerendgoedbelasting en de eindafrekening.

Het **kassaldo** daalt door een nog zorgvuldiger beheer van deze post, gezien de stijging van de kosten van de liquide middelen in de afgelopen maanden.

De **overige vlottende activa** stijgen aanzienlijk als gevolg van de toepassing van IFRIC 21, die voorschrijft dat het volledige bedrag van de belastingen en de belastingverminderingen op jaarbasis in de halfjaarrekeningen moet worden opgenomen. Deze stijging wordt gecompenseerd door een gelijkwaardige stijging van de overige kortetermijnschulden.



## EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Op 31 maart 2023 bedroeg het totale **eigen vermogen** 433,2 miljoen EUR, een lichte daling ten opzichte van de 437,0 miljoen EUR op 30 september 2022. Deze daling houdt verband met de dividenduitkering van 26,1 miljoen EUR in februari 2023, die niet volledig werd gecompenseerd door het in de voorbije periode gegenereerde resultaat van 22,2 miljoen EUR. Op die basis bedraagt de in intrinsieke waarde per aandeel volgens 65,68 EUR (tegen 66,25 EUR op 30 september 2022), terwijl de EPRA NTA per aandeel 62,18 EUR bedraagt (tegen 62,35 EUR op 30 september 2022).

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden (lang- en kortlopend)** 338,3 miljoen EUR, tegen 326,7 miljoen EUR op 30 september 2022.

De toename van de financiële schulden is voornamelijk het gevolg van de betaling in februari 2023 van het dividend over het vorige boekjaar, gedeeltelijk gecompenseerd door de netto thesaurie die in de eerste 6 maanden van het boekjaar werd gegenereerd.

De financiële schulden worden onderverdeeld volgens de aard van de financiering:

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
Bankkredieten	228.720	233.734
Thesauriebewijzen	47.250	30.750
Medium Term Notes	30.500	30.500
Obligatie-uitgiften	25.000	25.000
Investeringskredieten	2.461	2.865
Leasingschulden IFRS 16	4.392	3.867
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>338.324</b>	<b>326.716</b>

Het voorbije halfjaar werd gekenmerkt door het afsluiten van twee nieuwe bankfinancieringen voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR in de vorm van RCF's met looptijden van 7 en 8 jaar. Het afsluiten van deze kredietlijnen, tegen financiële voorwaarden die over het algemeen in overeenstemming zijn met de laatste herfinanciering, illustreert Ascencio's vermogen om financiering te verkrijgen van bankpartners die vertrouwen hebben in Ascencio's businessmodel en de intrinsieke kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

Op 31 maart 2023 en rekening houdend met de noodzaak om kredietlijnen beschikbaar te houden om het volledige bedrag van het uitgegeven commercial paper te dekken, heeft Ascencio beschikbare kredietlijnen ten belope van 53,7 miljoen EUR. Het totaal van de financieringslijnen die in de komende 12 maanden vervallende bedraagt thans 70,0 miljoen EUR (waarvan 54,0 miljoen EUR effectief gebruikt op de afsluitingsdatum), gespreid over verschillende bankpartners en de institutionele markt.

Deze financiële schulden omvatten ook de schuld die onder IFRS 16 is opgenomen en die de geactualiseerde som vertegenwoordigt van de vergoedingen die Ascencio verschuldigd is als erfpachter op de erfpachtcontracten voor de gebouwen in Genval, Châtelineau en Hannut. Deze schuld wordt periodiek geherwaardeerd bij de jaarlijkse indexering van deze vergoedingen.

De **overige financiële verplichtingen op lange termijn** en de **uitgestelde belastingen** bleven relatief stabiel. Deze omvatten de van de huurders ontvangen huurwaarborgen en het saldo van de uitgestelde belastingen die zijn voorzien op de belastinglatenties in de Franse portefeuille en ook in de Spaanse portefeuille voor de periode voordat voor het Socimi-regime werd geopteerd.

De **financiële kortetermijnschulden** omvatten voornamelijk 34 miljoen EUR aan bankschulden, 20 miljoen EUR aan MTN's ("Medium Term Notes") en 47,25 miljoen EUR aan commercial paper met als gemeenschappelijk kenmerk dat ze binnen de komende 12 maanden vervallen. Deze schulden krijgen bijzondere aandacht en worden reeds gedeeltelijk geherfinancierd.

De geconsolideerde EPRA schuldratio bedraagt op 31 maart 2023 45,3%, een aanzienlijke daling ten opzichte van, 44,4% op 30 september 2022.

## 1.4. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Ascencio bezit een portefeuille van 104 onroerende goederen, gelegen in België, Frankrijk en Spanje, met een reële waarde van 748,6 miljoen EUR (inclusief ontwikkelingsprojecten en gebruiksrechten volgens IFRS 16), een stijging met 1,0% ten opzichte van de reële waarde op 30 september 2022.

De volgende tabel toont de belangrijkste kenmerken van de portefeuille vastgoedbeleggingen met hun geografische uitsplitsing:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	(%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	413.233	403.261	53,9%	29.103	96,8%	7,12%
Frankrijk	336.921	315.276	42,1%	20.633	98,9%	6,12%
Spanje	31.060	30.050	4,0%	1.751	84,0%	5,64%
<b>TOTAAL</b>	<b>781.215</b>	<b>748.587</b>	<b>100,0%</b>	<b>51.487</b>	<b>97,2%</b>	<b>6,63%</b>

De reële waarde van vastgoedbeleggingen heeft sinds het begin van het boekjaar blijk gegeven van een grote veerkracht, in een context van stijgende rentevoeten die normaliter ongunstig zijn voor de waardering van vastgoed. Hoewel de bij deze waarderingen gehanteerde kapitalisatierentevoeten niet zijn gedaald zoals in de eerste helft van het vorige boekjaar, zijn zij sinds het begin van het lopende boekjaar relatief stabiel gebleven en slechts in specifieke gevallen marginaal naar boven aangepast. Deze stabiliteit is in de huidige context vrij opmerkelijk en is niet het geval geweest voor andere vastgoedsectoren, die werken op basis van lagere rendementen en waarvoor de toegepaste kapitalisatierentevoeten negatieve correcties hebben ondergaan. De lichte stijging van de reële waarde van de Ascencio-portefeuille in de eerste helft van het jaar houdt meer verband met de huurcomponent ervan, die het afgelopen jaar aanzienlijk is geïndexeerd.

Rekening houdend met deze aanzienlijke indexering van de contractuele huren en de lichte stijging van de reële waarde van de portefeuille, bedraagt het bruto rendement van de portefeuille 6,63% op 31 maart 2023, tegen 6,43% op 30 september vorig jaar.

### INVESTERINGEN IN DE LOOP VAN HET EERSTE SEMESTER

De investeringen binnen de portefeuille betreffen voornamelijk de afronding van het uitbreidingsprogramma van de supermarkt in Ottignies (1,1 miljoen EUR uitgegeven in 2022/2023 op een totaal budget van 1,5 miljoen EUR), waarvoor de werken zijn opgeleverd en waarvoor in januari 2023 een nieuwe huurovereenkomst met Intermarché is ingegaan. Naast deze uitbreiding heeft de Vennootschap 0,6 miljoen geïnvesteerd, voornamelijk in België in het retailpark "L'Orchidée Plaza" in Hannut en in Laken, Ukkel en Gosselies, om winkelunits te renoveren voor nieuwe huurders.

### DESINVESTERINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR

Ascencio heeft de afgelopen zes maanden in haar portefeuille geen desinvestering gedaan.

### EPRA BEZETTINGSGRAAD:

De EPRA bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2023 97,2%, een stijging ten opzichte van 30 september 2022 (96,5%). Bij een onderzoek van de globale evolutie per land, stellen we de volgende tendensen vast:

- in België: 96,8% op 31 maart 2023, tegenover 96,1% op 30 september 2022. Deze stijging van de EPRA bezettingsgraad is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het positieve netto-effect van nieuwe verhuringen in Hannut, Laken en Genval en aan het vertrek van huurders in Leuze en Messancy.
- in Frankrijk: 98,9% op 31 maart 2023, tegenover 98,3% op 30 september 2022. Deze stijging houdt uitsluitend verband met de start van het nieuwe huurcontract met Sport 2000 in Chanas; de enige overblijvende leegstaande winkelunits bevinden zich in Bourgoin-Jallieu en Saint-Aunès; daarvoor het verhuurproces is gestart.
- in Spanje: 84,0% op 31 maart 2023, tegenover 83,5% op 30 september 2022. De situatie is in de loop van het semester ongewijzigd gebleven; de enige leegstaande winkelunit bevindt zich in het pand in Valencia. Deze winkelunit wordt momenteel op de markt gebracht en er zijn verschillende gesprekken gaande met potentiële huurders, wat de hoop geeft dat de bezetting in de komende maanden zal worden hervat.

## 1.5. GECONSOLIDEERDEGEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	31/03/2023	31/03/2022	30/09/2022
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2023	31/03/2022	30/09/2022
EPRA Earnings	2,65	2,46	5,12
Nettoresultaat	3,37	6,66	13,74

	31/03/2023	31/03/2022	30/09/2022
Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) IFRS (000 EUR)	433.195	390.319	437.011
<b>NAV IFRS per aandeel (EUR)</b>	<b>65,68</b>	<b>59,18</b>	<b>66,25</b>
Aanpassingen:			
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	6.437	1.611	6.170
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	-29.514	-9.576	-31.928
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>410.118</b>	<b>382.353</b>	<b>411.254</b>

<b>EPRA NTA per aandeel (EUR)</b>	<b>62,18</b>	<b>57,97</b>	<b>62,35</b>
-----------------------------------	--------------	--------------	--------------

## 1.6. DEUGDELIJK BESTUUR

Op de buitengewone algemene vergadering van 17 februari 2023 werd Ascencio SCA, een commanditaire vennootschap op aandelen, omgevormd tot een naamloze vennootschap, thans Ascencio SA genaamd, met als enige statutaire bestuurder de rechtspersoon Ascencio Management SA (voorheen Ascencio SA, de statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap). Deze omvorming werd doorgevoerd om de structuur en de statuten van de Vennootschap aan te passen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, namelijk de Wet van 22 oktober 2017 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de vereisten van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

## 1.7. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31 MAART 2023

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen en transacties na het einde van het afgelopen semester die een invloed zouden kunnen hebben op de jaarrekening die in dit verslag is 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 2021-2022. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat de maatregelen en procedures die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen, zo goed mogelijk worden toegepast.

Hieraan moet echter worden toegevoegd dat de huidige macro-economische context, die nog steeds wordt gekenmerkt door het geopolitieke conflict tussen Rusland en Oekraïne, en de daaruit voortvloeiende financiële context (hoge inflatie en rente, krimpende liquiditeit) onzekerheid en volatiliteit op de markten blijven veroorzaken. Op de datum van dit verslag hebben deze onzekerheden geen wezenlijke gevolgen gehad die naar verwachting een invloed kunnen hebben op de resultaten van de Vennootschap op de afsluitingsdatum van het voorbije semester.

## 1.9. VOORUITZICHTEN

In deze door hoge inflatie en rente gekenmerkte context is Ascencio voornemens haar inspanningen voor een goed portefeuillebeheer voort te zetten, zowel wat betreft de betrekkingen met haar klanten-huurders door alert te zijn op hun behoeften als wat betreft de uitvoering van haar milieubeleid.

In dit verband besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan het behoud van een solide balansstructuur en het veiligstellen van haar liquiditeitsbronnen. In het bijzonder de Vennootschap beheert haar financieringsvervaldagen proactief, analyseert mogelijkheden tot waardekristallisatie en neemt een scherpe houding bij de analyse en waardering van nieuwe investeringsmogelijkheden.

Ten slotte meent Ascencio, gezien de goede resultaten van het semester en zonder vooruit te lopen op een aanzienlijke verslechtering van de macro-economische context die een aanzienlijke invloed zou hebben op de resultaten van de Vennootschap, voor het lopende boekjaar een dividend te kunnen uitkeren dat minstens in lijn 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 (Brussel) vertegenwoordigd door de Heer Roderick Scrivener MRICS;
- Cushman & Wakefield (Brussel), vertegenwoordigd door de Heer Ardan Azar;
- CBRE (Brussel), vertegenwoordigd door de Heer Pieter Paepen MRICS;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, Frankrijk), vertegenwoordigd door Mevrouw Valérie Parmentier MRICS;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door de Heer Pierre-Jean Poli REV.
- CBRE (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door Mevrouw Béatrice Rousseau MRICS;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Spanje), vertegenwoordigd door de Heer Tony Loughran MRICS.

Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van de onroerende goederen van Ascencio NV tot aan de afsluiting van het boekjaar 2023/2024.

### 2.2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN



Brussel, 31 maart 2023

Beste Heer, Beste Mevrouw,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

Alle panden werden bezocht door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Circle Investment Valuer, Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld." Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notarisrelonen.

De experts hebben twee methodes gebruikt: de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m<sup>2</sup>.

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

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

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten, ...).

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013-2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR).

Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille.

De overdrachtskosten van de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 31 maart 2023 een **afgeronde investeringswaarde** heeft van :

**776.815.000 EUR**

**(Zevenhonderd zesenzeventig miljoen achthonderd vijftienduizend euro)**

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experten van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 2,9%/3,4%/3,9% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een **afgeronde reële waarde** van het onroerend goed van Ascencio op 31 maart 2023 op :

**744.187.000 EUR**

**(Zevenhonderd vierenveertig miljoen honderd zevenentachtigduizend euro)**

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

Hoogachtend.

**Ardalan Azari**  
Partner  
Cushman & Wakefield Belgium

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

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

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

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

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

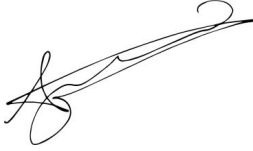
Signature électronique certifiée  
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV  
Directeur  
CBRE Valuation  
+33 06 08 18 40 02

**Béatrice Rousseau MRICS**  
Director  
CBRE France

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

### Advies van Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2023 waardeert, de investeringswaarde op 260.113.982 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 248.574.203 EUR.



**Ardalan Azari**  
Partner  
Cushman & Wakefield Belgium



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



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

### Advies van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2023 waardeert, de investeringswaarde op 200.055.914 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 190.038.209 EUR.



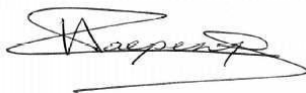
**Roderick Scrivener MRICS**  
Co-Head of Valuation  
Jones Lang LaSalle Belgium



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

### Advies van CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2023 waardeert, de investeringswaarde op 316.645.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 305.575.000 EUR.



**Pieter Paepen MRICS**  
Senior 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

### VERKLARENDE NOTA MARKTOMSTANDIGHEDEN: CONFLICT IN OEKRAÏNE

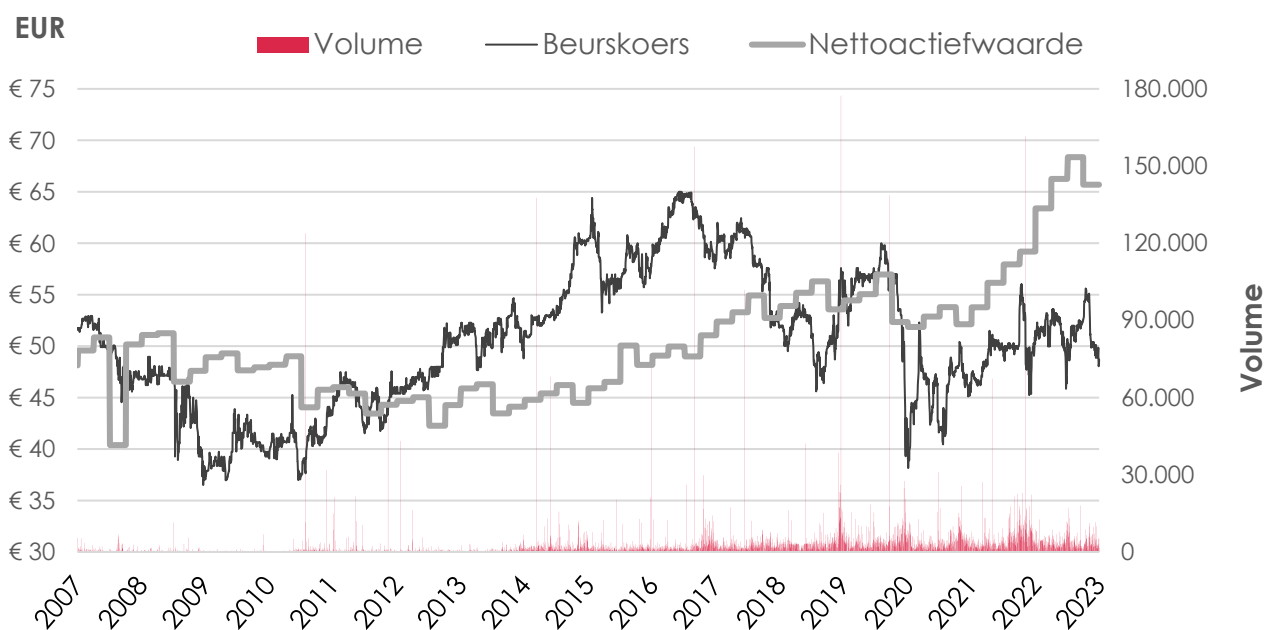
Ondanks het oorspronkelijke economische herstel na de pandemie, wordt België momenteel geconfronteerd met een toenemende onzekerheid wegens de wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne, waarbij de inflatie aanzienlijk stijgt. In België werd, net zoals in andere Europese landen, een stijging van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

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



### 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 Index<sup>2</sup>. De Venootschap deelt mee dat haar mnemonische code ("ticker") op Euronext Brussels sinds 13 Februari 2023 "ASCE" is. (voorheen "ASC")

Ascencio is eveneens opgenomen in de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Real Estate Index.

Op 31 maart 2023 bedroeg de slotkoers 48,70 EUR (tegenover 50,70 EUR op 30 september 2022). Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een disagio van 21,7% ten opzichte van de EPRA NTA.

#### 3.2. DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2021/2022

De algemene vergadering van 31 januari 2023 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering beslist om een brutodividend van 3,95 EUR per aandeel toe te kennen voor het boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2022. Het dividend (coupon nr. 20) werd betaalbaar gesteld op 9 februari 2023.

#### 3.3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO SA

ACTIONNAIRE	Aantal aandelen	Gehouden percentage
Carl, Eric, John Mestdagh en Fidagh SA	684.578	10,38%
AG Finance SA	344.671	5,22%
Free float	5.566.736	84,40%
<b>TOTAAL</b>	<b>6.595.985</b>	<b>100,00%</b>

<sup>2</sup> 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. BEKNOPTEGECONSOLIDEERDEJAARREKENING

### 4.1. GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2023

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
B Immateriële vaste activa	30	24
C Vastgoedbeleggingen	748.587	738.933
D Andere materiële vaste activa	41	35
E Financiële vaste activa	28.659	31.514
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>777.316</b>	<b>770.505</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		
B Financiële vlottende activa	1.331	885
D Handelsvorderingen	3.087	4.956
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.621	2.294
F Kas en kasequivalenten	2.948	4.356
G Overlopende rekeningen	5.224	317
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>15.210</b>	<b>12.807</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>792.526</b>	<b>783.312</b>

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)		31/03/2023	30/09/2022
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
<b>I</b>	<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>433.195</b>	<b>437.011</b>
A	Kapitaal	38.659	38.659
B	Uitgiftepremies	253.353	253.353
C	Reserves	118.945	54.346
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	63.696	39.896
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.923	-9.923
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	29.697	-4.483
	m. Andere reserves	35.475	28.856
D	Nettoresultaat van het boekjaar	22.238	90.653
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		433.195	437.011
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I</b>	<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>245.632</b>	<b>277.323</b>
B	Langlopende financiële schulden	236.374	268.677
	a. Kredietinstellingen	196.531	209.355
	c. Andere	35.500	55.500
	d. IFRS 16	4.343	3.822
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	2.821	2.476
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	6.437	6.170
	b. Andere	6.437	6.170
<b>II</b>	<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>113.700</b>	<b>68.978</b>
B	Kortlopende financiële schulden	101.950	58.038
	a. Kredietinstellingen	34.651	27.243
	c. Andere	67.250	30.750
	d. IFRS 16	49	45
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.465	8.045
	b. Andere	5.465	8.045
F	Overlopende rekeningen	6.284	2.894
TOTAAL VERPLICHTINGEN		359.332	346.301
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>792.526</b>	<b>783.312</b>

## 4.2. GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT OP 31 MAART 2023

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2023	31/03/2022
I	Huurinkomsten	25.066	23.627
III	Met verhuur verbonden kosten	-155	413
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>24.911</b>	<b>24.040</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	469	341
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.416	5.713
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.460	-5.732
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	176	-99
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>25.511</b>	<b>24.263</b>
IX	Technische kosten	-644	-445
X	Commerciële kosten	-202	-331
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-143	-321
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.268	-1.038
XIII	Andere vastgoedkosten	-55	-39
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.312</b>	<b>-2.174</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>23.200</b>	<b>22.089</b>
XIV	Algemene kosten	-2.326	-2.189
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	1	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>20.875</b>	<b>19.900</b>
XVI	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-159
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.438	12.318
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>28.313</b>	<b>32.060</b>
XX	Financiële inkomsten	1.061	10
XXI	Netto interestkosten	-3.950	-2.950
XXII	Andere financiële kosten	-332	-246
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.413	15.908
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-5.635</b>	<b>12.722</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>22.678</b>	<b>44.782</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-440	-821
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-440</b>	<b>-821</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>22.238</b>	<b>43.961</b>
<b>NETTORESULTAAT (EUR/AANDEEL,</b>		<b>3,37</b>	<b>6,66</b>

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2023	31/03/2022
I	<b>NETTORESULTAAT</b>	22.238	43.961
II	<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	0	303
B.	Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	303
	<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	22.238	44.264



### 4.3. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT OP 31 MAART 2023

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	31/03/2023	31/03/2022
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>4.356</b>	<b>3.707</b>
Resultaat van het boekjaar	22.238	43.961
Financieel resultaat	3.221	3.186
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	159
Belastinglasten (- belastingbaten)	174	485
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-4.611	-28.039
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.438	-12.318
+/- Variatie in de financiële vaste activa	-4	-5
+/- Variatie in de langlopende financiële schulden	2.413	-15.908
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	266	336
+ Afschrijvingen	12	17
+ Waardeverminderingen	140	-161
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-2.522	-1.497
+/- Variaties in handelsvorderingen	1.728	3.913
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-327	-435
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de activa	-4.906	-4.379
+/- Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.407	-4.037
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	3.390	3.441
Betaalde belastingen	-347	-397
<b>KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>18.153</b>	<b>17.858</b>
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-1.043	-47
- Andere investeringen	-619	-817
- Verwervingen van immateriële vaste activa	-6	-64
- Verwervingen van materiële vaste activa	-18	-8
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	1.309
+ Overdrachten van financiële verplichtingen	0	-447
<b>KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-1.686</b>	<b>-74</b>
Nettowijziging van de financiële schulden	11.037	10.740
Terugbetaling van financiële schulden IFRS 16	-28	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	346	-162
Betaalde brutodividenden	-26.054	-24.405
Uitbetaalde financiële lasten	-3.176	-3.159
<b>KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-17.875</b>	<b>-16.986</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>2.948</b>	<b>4.504</b>

#### 4.4. GECONSOLIDEERDE MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN OP 31 MAART 2023

(000 EUR)	Reserves*							
	Kapitaal	Uitgiftepre- mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
<b>STAND PER 30/09/2021</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>26.791</b>	<b>10.031</b>	<b>12.491</b>	<b>28.419</b>	<b>45.652</b>	<b>370.353</b>
Dividenduitkering							-24.405	-24.405
Toevoeging aan de reserves			9.835		5.704	5.708	-21.247	0
Nettoresultaat							43.961	43.961
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen				107				107
Herindeling van de reserves			2.942		866	-3.808		0
Aanpassing van de reserves			303			0		303
<b>STAND PER 31/03/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.872</b>	<b>-9.924</b>	<b>-5.922</b>	<b>30.319</b>	<b>43.961</b>	<b>390.319</b>
Dividenduitkering							0	0
Toevoeging aan de reserves			25		-864	839	0	0
Nettoresultaat							46.692	46.692
Herindeling van de reserves			0		2.302	-2.302		0
<b>STAND PER 30/09/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.897</b>	<b>-9.924</b>	<b>-4.483</b>	<b>28.856</b>	<b>90.653</b>	<b>437.011</b>
<b>(000 EUR)</b>								
	Kapitaal	Uitgiftepre- mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
<b>STAND PER 30/09/2022</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.897</b>	<b>-9.924</b>	<b>-4.483</b>	<b>28.856</b>	<b>90.653</b>	<b>437.011</b>
Dividenduitkering							-26.054	-26.054
Toevoeging aan de reserves			23.800		38.135	2.665	-64.599	0
Nettoresultaat							22.238	22.238
Herindeling van de reserves			0		-3.955	3.955		0
<b>STAND PER 31/03/2023</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>63.697</b>	<b>-9.924</b>	<b>29.696</b>	<b>35.476</b>	<b>22.238</b>	<b>433.195</b>

\* Reserves:

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

C.c. : Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

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

C.m. : Overige reserves



## 4.5. SECTORALE GEGEVENS OP 31 MAART 2023

De resultatenrekening per land is als volgt:

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Total	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Huurinkomsten	14.126	12.819	10.091	9.813	849	995	25.066	23.627
Met verhuur verbonden kosten	-34	-1	-121	429	0	-15	-155	413
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>14.092</b>	<b>12.818</b>	<b>9.971</b>	<b>10.242</b>	<b>849</b>	<b>980</b>	<b>24.911</b>	<b>24.040</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	398	266	72	75	-1	0	469	341
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.608	2.968	2.713	2.619	94	126	6.416	5.713
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.656	-2.977	-2.710	-2.631	-94	-124	-6.460	-5.732
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	93	-99	82	0	0	0	176	-99
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>14.536</b>	<b>12.977</b>	<b>10.128</b>	<b>10.305</b>	<b>848</b>	<b>982</b>	<b>25.511</b>	<b>24.263</b>
Technische kosten	-597	-385	-47	-60	0	0	-644	-445
Commerciële kosten	-150	-276	-52	-55	0	0	-202	-331
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-76	-302	-16	-19	-51	0	-143	-321
Beheerkosten vastgoed	-843	-700	-418	-338	-6	0	-1.268	-1.038
Andere vastgoedkosten	-48	0	-5	-39	-2	0	-55	-39
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.715</b>	<b>-1.663</b>	<b>-539</b>	<b>-510</b>	<b>-58</b>	<b>0</b>	<b>-2.312</b>	<b>-2.174</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>12.821</b>	<b>11.313</b>	<b>9.589</b>	<b>9.794</b>	<b>789</b>	<b>982</b>	<b>23.200</b>	<b>22.089</b>
Algemene kosten	-2.045	-1.936	-263	-219	-17	-34	-2.325	-2.189
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>10.776</b>	<b>9.377</b>	<b>9.326</b>	<b>9.575</b>	<b>772</b>	<b>948</b>	<b>20.875</b>	<b>19.900</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159	0	0	0	0	0	-159
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.911	3.382	1.327	7.386	-800	1.550	7.438	12.318
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>17.687</b>	<b>12.601</b>	<b>10.653</b>	<b>16.961</b>	<b>-28</b>	<b>2.498</b>	<b>28.313</b>	<b>32.060</b>
Financiële inkomsten	1.061	10	0	0	0	0	1.061	10
Interestkosten	-3.712	-2.664	-238	-286	0	0	-3.950	-2.950
Andere financiële kosten	-303	-229	-28	-16	-1	0	-332	-246
Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.413	15.908	0	0	0	0	-2.413	15.908
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-5.368</b>	<b>13.025</b>	<b>-267</b>	<b>-303</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-5.635</b>	<b>12.722</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>12.320</b>	<b>25.626</b>	<b>10.387</b>	<b>16.659</b>	<b>-28</b>	<b>2.498</b>	<b>22.678</b>	<b>44.782</b>
Belastingen	0	0	-440	-523	0	-298	-440	-821
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>12.320</b>	<b>25.626</b>	<b>9.947</b>	<b>16.136</b>	<b>-28</b>	<b>2.199</b>	<b>22.238</b>	<b>43.961</b>

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

## 4.6. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDEBEKNOPTJAAARREKENING

### **TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudmethodes**

#### **Algemene inlichtingen**

Ascencio SA (hierna 'Ascencio SA' of de 'Vennootschap') is een GVV (openbare Gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 31 maart 2023 behelst de periode van 1 oktober 2022 tot 31 maart 2023. Deze jaarrekening werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 22 mei 2023.

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

#### **Grondslagen voor de voorbereiding en boekhoudmethodes**

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 31 maart 2023 van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens voorbereid in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het koninklijk besluit van 28 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De grondslagen voor de voorbereiding en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2021/2022 (bladzijden 167 tot 174).

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

Aangezien de mandaten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 september 2021 afliepen en overeenkomstig het principe dat de deskundigen om de drie jaar wijzigen om hun onafhankelijkheid te waarborgen, heeft Ascencio de deskundigenstructuur van haar portefeuille opnieuw geëvalueerd en nieuwe mandaten gesloten met dezelfde vennootschappen, JLL, Cushman & Wakefield en CBRE, waarbij ervoor werd gezorgd dat de personen die verantwoordelijk waren voor de expertises binnen deze vennootschappen werden gewijzigd. De mandaten van de vastgoeddeskundigen JLL, Cushman & Wakefield en CBRE zijn na 30 september 2021 gesloten voor een periode van drie jaar en lopen dus af aan het einde van de waardering van de portefeuille op 30 september 2024.

De door de vastgoeddeskundigen toegepaste waarderingmethode blijft dezelfde en wordt uitvoerig toegelicht op de bladzijden 118 tot en met 120 van het Jaarverslag 2021/2022.

Op 31 maart 2023 is de waardering van de gebouwen niet onderhevig aan "significante waarderingonzekerheid" zoals het geval was ten tijde van de Covid-19 gezondheids crisis. De deskundigen willen er echter op wijzen dat het, gezien de huidige onzekerheid in de macro-economische en financiële context, belangrijk is te kijken naar de datum waarop de waardebeoordelingen zijn verricht.

## TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	748.587	738.612
Projectontwikkelingen	0	320
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>748.587</b>	<b>738.933</b>

De vastgoedbeleggingen omvatten

- het voor verhuur beschikbaar vastgoed, 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). Projectontwikkelingen zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de EPRA bezettingsgraad.

### 1. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>738.612</b>	<b>713.601</b>
Investeringen	619	1.092
Overdracht van de rekening voor projectontwikkelingen	1.364	0
Variaties in de reële waarde	7.992	23.919
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>748.587</b>	<b>738.612</b>

De ontwikkeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die beschikbaar zijn voor verhuur is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen tijdens de voorbije periode.

De investeringen en desinvesteringen van het boekjaar worden hierboven beschreven onder punt 2.4. van het tussentijds beheerverslag.

### 2. Ontwikkelingsprojecten

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>320</b>	<b>0</b>
Investeringen	1.043	439
Overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	-1.364	0
Variaties in de reële waarde	0	-119
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>320</b>

In de rubriek ontwikkelingsprojecten zijn de investeringen geboekt die zijn gedaan in het kader van het uitbreidingsprogramma van het gebouw waarin de levensmiddelenwinkel Intermarché in Ottignies is gevestigd. Deze werkzaamheden, waarmee in het vorige boekjaar is begonnen, zijn het afgelopen halfjaar verdergezet en uiteindelijk in januari 2023 opgeleverd. Aangezien de oplevering heeft plaatsgevonden en het nieuwe huurcontract met Intermarché effectief van start is gegaan, is de waarde van dit project overgebracht naar de rest van de reële waarde van het gebouw in Ottignies in de rubriek beschikbaar voor verhuur. Op 31 maart 2023 zijn er geen lopende renovatieprogramma's meer die voldoen aan de criteria voor ontwikkelingsprojecten.

### **TOELICHTING 3 Financiële schulden**

(000 EUR)	31/03/2023	30/09/2022
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>236.374</b>	<b>268.677</b>
- Kredietinstellingen	196.531	209.355
- Andere	35.500	55.500
- IFRS 16	4.343	3.822
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>101.950</b>	<b>58.038</b>
- Kredietinstellingen	34.651	27.243
- Andere	67.250	30.750
- IFRS 16	49	45
<b>TOTAAL</b>	<b>338.324</b>	<b>326.716</b>

De gemiddelde kostprijs van de schuldenlast en de structuur van de schulden werden hiervoor beschreven onder punt 2.3. van dit verslag.

Zoals hierboven vermeld heeft Ascencio haar herfinancieringsprogramma in de afgelopen zes maanden verdergezet met het verlenging van twee kredietlijnen voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR.

Op 31 maart 2023 bestond de financiële schuld voor 69% uit bankschulden, voor 17% uit obligaties (met inbegrip van medium term notes) en voor 14% uit thesauriebewijzen. Op die datum de Vennootschap beschikt over 114,0 miljoen EUR ongebruikte kredietlijnen tegen 109,0 miljoen EUR op 30 September 2022.

### **TOELICHTING 4 Financiële instrumenten**

De schuldenlast van de Vennootschap bestond op 31 maart 2023 voor 68,5% uit leningen tegen variabele rente (tegen 58,4% op 30 september 2022). Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op de datum van dit financieel halfjaarverslag bestonden de afdekkingsinstrumenten uit 33 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 463 miljoen EUR, waarvan 178 miljoen EUR op 31/03/2023 effectief gebruikt werden en 285 miljoen EUR later zullen worden opgenomen (tegen respectievelijk 38 contracten voor en totaal van 533 miljoen EUR, waarvan 178,0 miljoen EUR effectief gebruikt op 30 September 2022).

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële afdekkingsinstrumenten in haar bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als instrumenten voor handelsdoeleinden (trading instruments) beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De wijziging van hun marktwaarde wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening.

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

Op 31 maart 2023, rekening houdend met deze afdekkingsinstrumenten en de totale vastrentende schuld van 105,4 miljoen EUR, bedraagt de afdekkingsratio van de Vennootschap 84,8% (tegenover 95,5% op 30 September 2022).

## 4.7. VERSLAG VAN COMMISSARIS

### **Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio NV op 31 maart 2023**

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans, de geconsolideerde verkorte resultatenrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2022, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 4.

#### **Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio NV ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 792 526 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 22 238 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

#### **Reikwijdte van de beoordeling**

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

#### **Conclusie**

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**  
Vertegenwoordigd door Neckebroeck

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**  
Vertegenwoordigd door Benjamin Henrion

## 5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De Raad van bestuur<sup>3</sup> van Ascencio SA verklaart, voor zover bekend, dat:

- de jaarrekeningen werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke verslaggevingsstandaarden en geven een getrouw beeld 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 jaarrekening 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 per 30 juni 2023	17 augustus 2023 (17.40 u.)
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2023	23 november 2023 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering	31 januari 2024 (14.30 u.)

## 8. INFORMATIEFICHE

<b>Benaming</b>	Ascencio SA
<b>Statuut</b>	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('GVV')
<b>Adres</b>	Avenue Jean Mermoz 1 Gebouw H Bus 4 6041 Gosselies – België
<b>Telefoon</b>	+32 (71) 91 95 00
<b>E-mail</b>	info@ascencio.be
<b>Website</b>	<a href="http://www.ascencio.be">www.ascencio.be</a>
<b>RPR</b>	Charleroi
<b>Ondernemingsnummer</b>	BE 0881 334 476
<b>Oprichtingsdatum</b>	10 mei 2006
<b>Erkenning als GVV</b>	28 oktober 2014
<b>Duur</b>	Onbepaald
<b>Commissaris</b>	DELOITTE Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
<b>Vastgoeddeskundigen</b>	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
<b>Afsluiting van het boekjaar</b>	30 september
<b>Maatschappelijk kapitaal</b>	39.575.910 EUR
<b>Aantal aandelen</b>	6.595.985
<b>Notering</b>	Euronext Brussel
<b>Reële waarde van de vastgoedportefeuille</b>	749 miljoen EUR
<b>Aantal gebouwen</b>	104
<b>Soort gebouwen</b>	Handelsgebouwen aan de stadsrand, voedingssupermarkten / overige

<sup>3</sup> Ascencio SA – Avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – Ondernemingsnummer BE 0881.160.173

## AURORE ANBERGEN

**Head of IR, Marketing & Communication**

Tél : +32 (0)71.91.95.23

[aurore.anbergen@ascencio.be](mailto:aurore.anbergen@ascencio.be)

## CÉDRIC BIQUET

**Chief Financial Officer**

Tél: +32 (0)71.91.95.00

## VINCENT H. QUERTON

**Chief Executive Officer**

Tél: +32 (0)71.91.95.00

## OVER ASCENCIO

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

De Vennootschap is aanwezig 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 750 miljoen EUR, verdeeld over 104 gebouwen, die huuropbrengsten van ongeveer 50 miljoen EUR per jaar genereren.

Ascencio SA noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt op 31 maart 2023 320 miljoen EUR.

Voor meer informatie kunt u terecht op [www.ascencio.be](http://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 APM'S (ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN)

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

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2021/2022 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele marge

		31/03/2023	31/03/2022
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	20.875	19.900
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	25.066	23.627
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>83,3%</b>	<b>84,2%</b>

### Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		31/03/2023	31/03/2022
Financiële inkomsten (rubriek XX) (000 EUR)		-1.061	0
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		3.950	2.950
Interestkosten op leasingschulden (IFRS 16)		-77	-83
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		255	191
Kosten van de kredietopening		42	22
<b>TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>3.109</b>	<b>3.080</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>326.636</b>	<b>333.546</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A*2 / B</b>	<b>1,90%</b>	<b>1,85%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2023	30/09/2022
Financiële schulden aan vaste rente		105.364	130.720
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		178.000	178.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>283.364</b>	<b>308.720</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>50.847</b>	<b>14.395</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>334.211</b>	<b>323.115</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>84,8%</b>	<b>95,5%</b>

## EPRA

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

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

		31/03/2023	31/03/2022
<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>		17.480	16.220
<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	2,65	2,46
<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.	16,7%	15,8%
<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.	16,2%	14,4%
		<b>31/03/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>EPRA NRV (000 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.	442.745	443.699
<b>EPRA NRV per share (EUR)</b>		67,12	67,27
<b>EPRA NTA (000 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.	410.118	411.254
<b>EPRA NTA per share (EUR)</b>		62,18	62,35
<b>EPRA NDV (000 EUR)</b>	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.	439.409	438.708
<b>EPRA NDV per share (EUR)</b>		66,62	66,51
<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.	6,4%	6,1%
<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.	6,5%	6,1%
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	2,8%	3,5%
<b>EPRA LTV</b>	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	45,3%	44,4%