



ascencio

Persbericht

Jaarresultaten 2023/2024

Goede vastgoed- en financiële resultaten & verhoging van het dividend voor het 10e jaar op rij

97,8%
EPRA-
BEZETTINGSGRAAD

6,99%
BRUTORENDEMENT VAN DE
PORTEFEUILLE

2,22%
GEMIDDELDE KOST
VAN DE SCHULDENLAST

95,5%
RENTEVOETAFDEKKINGSRATIO

8,8%
BRUTO
DIVIDENDRENDEMENT

Operationeel resultaat

- **Huurinkomsten** : 53,4 miljoen EUR, een stijging van 3,9% ten opzichte van 51,3 miljoen EUR op 30/09/2023
- **EPRA resultaat** : 36,2 miljoen EUR, stabiel vergeleken met 36,0 miljoen EUR op 30/09/2023
- **EPRA resultaat (per aandeel)** : 5,49 EUR (vs 5,46 EUR op 30/09/2023)
- **Nettoresultaat** : 25,5 miljoen EUR (vs 33,8 miljoen EUR op 30/09/2023), deze daling is uitsluitend te wijten aan herwaarderingsverschillen ten opzichte van vorig boekjaar (-10,7 miljoen EUR vs -2,2 miljoen EUR)

Balansinformatie

- **Reële waarde van de portefeuille** : 748,6 miljoen EUR (vs 740,9 miljoen EUR op 30/09/2023)
- **EPRA Schuldratio (EPRA LTV)** : 42,1%, een daling in vergelijking met 43,4% op 30/09/2023
- **Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NTA)** : 65,80 EUR (vs 63,59 EUR op 30/09/2023)

Dividend

- **Dividendverhoging voor het 10^e achtereenvolgende jaar** : Voorstel om een brutodividend uit te keren van 4,30 EUR per aandeel, een stijging van 3,6% ten opzichte van het dividend van 4,15 EUR per aandeel van vorig boekjaar

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT

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

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

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

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

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

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Commercialisering

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

illustreert de positie van Intermarché als snelgroeïende voedingsspeler. Intermarché is nu goed voor ongeveer 18% van de huurinkomsten van Ascencio.

De Vennootschap bleef haar portefeuille daarnaast dynamisch beheren. In totaal werden er 25 overeenkomsten gesloten (10 nieuwe huurovereenkomsten en 15 huurverlengingen), met een verhuurbare oppervlakte van meer dan 21.000 m² en 2,5 miljoen EUR aan jaarlijkse huuropbrengsten, wat neerkomt op bijna 5% van de oppervlakte en huurinkomsten van de vastgoedportefeuille. De onderhandelde huurprijzen waren gemiddeld 8,7% hoger dan de geschatte huurwaarde en gemiddeld 1,9% lager dan de vorige huurprijzen voor de betreffende verhuureenheden.

Dit activiteit omvat onder meer de volgende transacties:

- In België :
 - in Genval (Les Papeteries de Genval): 2 nieuw huurcontracten (Bijouterie Adam en kledingwinkel Macha Store) en 3 verlengingen ;
 - in Messancy: 2 nieuw huurovereenkomsten (Vendevotrevoiture.be en l'Attrape-Rêves) ;
 - in Hannut (Orchidée Plaza): 1 nieuw huurovereenkomst (Kiabi) en 1 verlenging, waardoor de bezettingsgraad van het retailpark op 100% komt en de volledige herpositionering van het actief, die Ascencio de afgelopen jaren heeft ondernomen, is afgerond ;
 - in La Louvière: 1 nieuw huurcontract (La Foir'Fouille) en 1 verlenging ;
 - in Leuze-en-Hainaut: 2 verlengingen.
- In Frankrijk :
 - in Crêches-sur-Saône (Parc des Bouchardes): 1 nieuw huurcontract (Jour de Fête) en 1 verlenging ;
 - in Rots (Parc Des Drapeaux): 2 verlengingen.
- In Spanje :

Er waren geen nieuwe huurovereenkomsten in de loop van het jaar, aangezien de portefeuille nog steeds 100% verhuurd is.

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

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

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

EPRA BEZETTINGSGRAAD (%)	30/09/2024	30/09/2023	Δ
BELGIË	96,9%	96,9%	0,0%
FRANKRIJK	98,7%	99,0%	-0,3%
SPANJE	100,0%	100,0%	0,0%
TOTAAL	97,8%	97,9%	-0,1%

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

Aankoop en desinvestering :

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

- de aankoop van 3 winkelunits voor in totaal bijna 3.000 m² in het Bellefleur-retailpark in Couillet (België), met een vastgoedwaarde van 7,0 miljoen EUR, via de overname van 100% van de aandelen in Holdtub BV. Deze onlangs vernieuwde units zijn volledig verhuurd aan grote merken. Met deze overname kon Ascencio haar positie consolideren in een winkelgebied dat al meer dan 10 jaar een groot succes is ;
- de verkoop van haar winkelcomplex in Jemappes (België), met een oppervlakte van bijna 10.000 m², voor een nettobedrag van 8,55 miljoen EUR. De verkoop maakt deel uit van een doorlopend proces van strategische herwaardering van de vastgoedportefeuille ;
- de ondertekening van een overeenkomst voor de verkoop van de Ghlin-site in België (2.000 m²), die een volledige herpositionering vereiste en buiten de reikwijdte van de investeringsstrategie van het bedrijf viel. Deze transactie, ter waarde van 0,4 miljoen EUR, vond plaats in het eerste kwartaal van 2024/2025.

Investerings :

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

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

Ascencio werkte ook aan de vergunningsaanvragen voor twee herontwikkelingsprojecten in haar Belgische portefeuille, respectievelijk in Ukkel (De Frélaan) en Couillet (Bellefleur-retailpark).

Vastgoedwaarderingen :

Op 30/09/2024 bedroeg de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio 748,6 miljoen EUR, een stijging van 6,1 miljoen EUR (+0,8%) exclusief investeringen en desinvesteringen. Deze stijging is des te opmerkelijker omdat ze zich voordoet in een context van aanhoudend hoge rentevoeten, die traditioneel ongunstig zijn voor de vastgoedwaarderingen. Deze positieve trend illustreert eens te meer het weerstandsvermogen van Ascencio's portefeuille met foodretail- en winkelvastgoed in de stadsrand, vermits de geconsolideerde portefeuille op 30/09/2024 gemiddeld genomen gezonde parameters kan voorleggen, zowel qua huurprijzen (123 EUR/m²) als het brutorendement (6,99%).

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

	30/09/2024			30/09/2023		
VASTGOEDBELEGGINGEN	% Totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Bruto rendement	Reële waarde (000 EUR)	Bruto rendement	Δ Reële waarde (exclusief (des)investeringen)
BELGIË	54,4%	407.371	7,19%	404.493	7,23%	1,8%
FRANKRIJK	40,7%	304.986	6,78%	305.863	6,38%	-0,4%
SPANJE	4,1%	30.725	6,59%	30.500	6,49%	0,2%
TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	99,3%	743.082	6,99%	740.856	6,84%	0,8%
ONTWIKKELINGSPROJECTEN	0,7%	5.539		0		
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	100,0%	748.621		740.856		

ESG-beleid

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

Belangrijkste initiatieven en realisaties van dit boekjaar :

Op milieugebied :

1. Ondertekening van partnerschappen met Allego in België en Powerdot in Frankrijk om een programma uit te rollen voor de installatie van oplaadpunten voor elektrische en hybride voertuigen (op termijn 470 oplaadpunten, waarvan 210 in België en 260 in Frankrijk) binnen haar vastgoedportefeuille. Deze partnerschappen vereisen geen investeringen van Ascencio en zullen waarde creëren, zowel wat de waardering van activa als het genereren van extra inkomsten betreft. Deze faciliteiten zullen de aantrekkingskracht van de sites verder vergroten door ze tot knooppunten voor elektromobiliteit te maken, met een aanvullende dienstverlening voor consumenten en lokale gemeenschappen. Na het verkrijgen van de benodigde vergunningen zijn de eerste installatiewerkzaamheden al begonnen op verschillende Franse locaties;
2. Voltooiing van een energiebesparingsprogramma door ledverlichting te installeren op de parkeerplaatsen. Dit project had betrekking op 15 sites in de Belgische portefeuille, goed voor ongeveer 70.000 m² aan parkeerruimte;
3. Het verder verzamelen van gegevens over het energieverbruik van haar huurders in de Franse, Belgische en Spaanse portefeuilles. Tot nu toe werd respectievelijk 92,5%, 51% en 27% van de gegevens verkregen;
4. Lancering van een project voor de installatie van zonnepanelen op het dak van de Intermarché-supermarkt in Ottignies (België). De installatie van bijna 750 m² zal, dankzij de geproduceerde groene energie, de ecologische voetafdruk van de supermarkt in termen van energieverbruik met ongeveer 17% per jaar verminderen.

Op sociaal gebied :

1. Voortzetting van het interne opleidingsprogramma voor het team door verschillende “Academy” sessies te organiseren;
2. Aanpassing van het bedrijfswagenbeleid door het wagenpark geleidelijk om te schakelen naar 100% elektrische voertuigen;
3. Afronding van de renovatiewerken in de kantoren van de hoofdzetel in Gosselies (België), inclusief de volledige vervanging van de HVAC-installaties, wat resulteert in een geschatte energiebesparing van 25%;
4. Acties om sport en de strijd tegen honger te promoten in haar winkelcentra en de deelname van het team aan evenementen rond deze twee thema's.

Op bestuursgebied :

1. Creatie van een ESG-comité om regelmatig toezicht te houden op de uitvoering van de door Ascencio bepaalde strategie en de voorbereiding van de CSRD-rapportage in overeenstemming met de wettelijke vereisten;
2. Publicatie van het EPRA sBPR-rapport (sustainability Best Practice Recommendations), dat voor het tweede achtereenvolgende jaar een 'Gold' label kreeg;
3. De implementatie van een nieuw systeem voor het beheer van de huuractiviteiten, administratie en boekhouding. Dit systeem maakt het dagelijks beheer van de operationele taken vlotter en flexibeler. Ascencio is nu ook op zoek naar een aanvullende tool om de automatisering van haar vastgoedanalyse en -rapportagesystemen te verbeteren.

FINANCIËLE ACTIVITEITEN

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

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

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

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

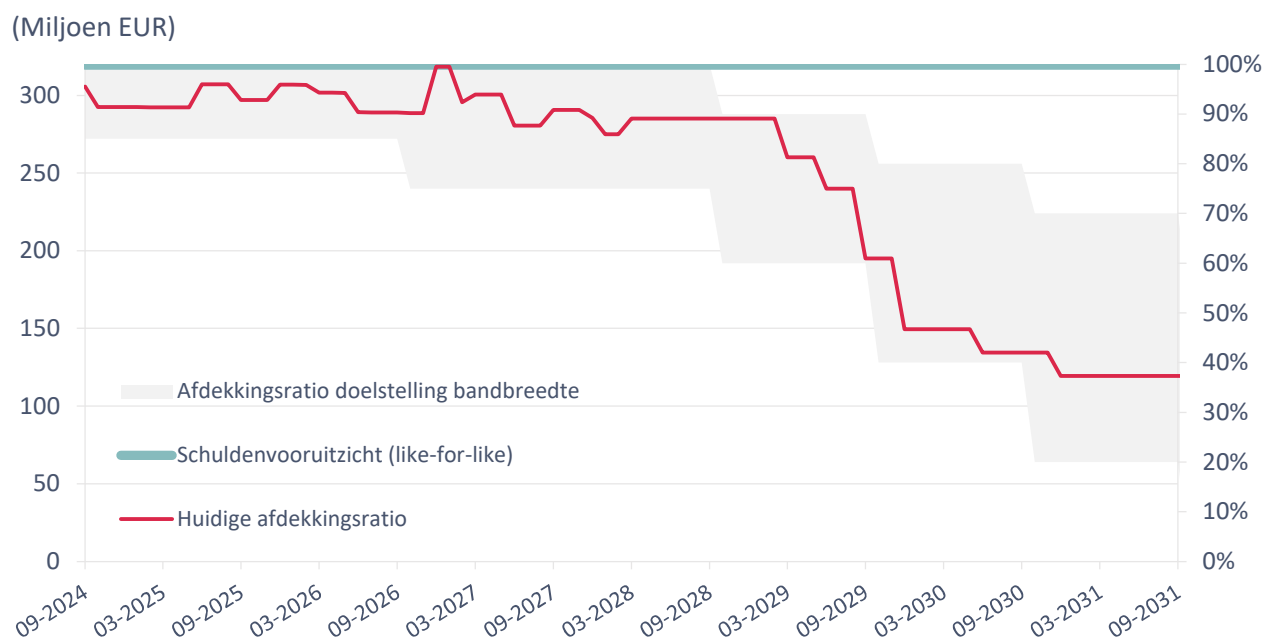
(000 EUR)	30/09/2024		30/09/2023	
	Langlopende	Kortlopende	Langlopende	Kortlopende
Bankkredieten	145.589	64.204	221.249	2.500
Commercial Papers	0	39.500	0	34.750
Medium Term Notes	30.454	656	10.500	20.000
Bonds	14.937	10.361	25.000	0
Investeringskredieten	986	559	1.542	579
Leasingschulden (zonder IFRS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

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

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

- verwerving van 6 vastrentende payer IRS, voor een totaal nominaal bedrag van 140 miljoen EUR, voornamelijk over de afdekkingsperiode 2027 tot 2031 ;
- verwerving van 2 vastrentende receiver IRS, voor een totaal van 20 miljoen EUR, om de rentevoeten te variëren die zijn vastgelegd bij de nieuwe uitgifte van Medium Term Notes, in lijn met het 'macro'-beheer van de afdekkingen ;
- vereffening van 2 IRS uit de bestaande portefeuille, voor een totaal nominaal bedrag van 20 miljoen EUR en actief tussen 2024 en 2029. Het ontvangen saldo werd volledig geherinvesteerd in de aankoop van 2 nieuwe IRS over de periode 2024 tot 2031, met variabele nominale bedragen (totaal initieel bedrag van 20 miljoen EUR) en een optionele component in 2025 en 2026.

Dankzij deze transacties behaalde de Vennootschap op 30/09/2024 een 'spot' afdekkingsratio van 95,5% en een derivatenstructuur voor de jaren 2024 tot 2031 die in overeenstemming is met haar doelstellingen, zoals geïllustreerd in de onderstaande grafiek:



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

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2023/2024

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
HUURINKOMSTEN	53.345	51.322
Met verhuur verbonden kosten	-223	-223
Doorgefactureerde vastgoedkosten	766	956
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-308	-312
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-15	-26
VASTGOEDRESULTAAT	53.565	51.716
Vastgoedkosten	-4.835	-4.633
Algemene kosten	-5.196	-4.657
Overige operationele opbrengsten en kosten	0	1
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT	43.534	42.427
<i>Operationele marge</i>	81,6%	82,7%
Financiële inkomsten	309	765
Netto interestkosten	-6.477	-6.157
Andere financiële kosten	-816	-685
Belastingen	-364	-342
EPRA EARNINGS	36.185	36.009
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.963	-745
Resultaat op de portefeuille	5.964	-745
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-16.395	-1.543
Uitgestelde belastingen	-238	85
NETTORESULTAAT	25.517	33.806
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	5,49	5,46
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,87	5,13
TOTAAL AANTAL BESTAANDE AANDELEN	6.595.985	6.595.985

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

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

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

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

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

De **vastgoedkosten** stegen met 4,4% (4,8 miljoen EUR vs 4,6 miljoen EUR) door de hogere kosten voor onverhuurde gebouwen als gevolg van eenmalige belastingen op leegstaande ruimtes, deels gecompenseerd door de lagere kosten voor het herstel van de ruimtes.

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

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

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

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

De **waardering van de vastgoedportefeuille** vertoonde een positieve verandering (exclusief investeringen en desinvesteringen - leasingschulden IFRS 16 inbegrepen) van + 6,1 miljoen EUR (+0,8%), in vergelijking met een stabiele evolutie in het boekjaar 2022/2023. Deze terugkerende stabiliteit in de vastgoedwaarderingen illustreert eens te meer de bijzonder veerkrachtige en defensieve aard van Ascencio's vastgoedportefeuille.

De **herwaardering van de afdekkingsinstrumenten** bedroeg -16,4 miljoen EUR op 30/09/2024 (tegenover -1,5 miljoen EUR). Deze negatieve herwaardering is uitsluitend te wijten aan de daling van de rentecurve in het afgelopen jaar als gevolg van de renteverlagingen die de Europese Centrale Bank al heeft doorgevoerd en de verwachtingen van de markt dat deze trend in de komende kwartalen zal aanhouden. Naast deze niet-geldelijke negatieve herwaarderingen, genereren afdekkingsinstrumenten momenteel aanzienlijke contante inkomsten, die worden opgenomen als een vermindering van de rentelasten voor de Vennootschap.

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

GECONSOLIDEERDE JAARBALANS AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR 2023/2024

(000 EUR)	30/09/2024	30/09/2023
ACTIVA	780.658	786.469
Immateriële vaste activa	375	236
Vastgoedbeleggingen	748.621	740.856
Andere materiële vaste activa	963	49
Andere vaste activa	16.145	30.670
Activa bestemd voor verkoop	259	0
Financiële vlottende activa	926	867
Handelsvorderingen	6.120	5.556
Kas en kasequivalenten	3.070	5.423
Andere vlottende activa	4.179	2.811
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	780.658	786.469
Eigen vermogen	443.921	444.763
Langlopende financiële schulden	196.391	262.670
Andere langlopende verplichtingen	5.060	2.806
Uitgestelde belastingen	6.516	6.085
Kortlopende financiële schulden	115.280	57.829
Andere kortlopende verplichtingen	14.491	12.316
IFRS NAV (EUR/aandeel)	67,15	67,43
EPRA NTA (EUR/aandeel)	65,80	63,59
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	42,8%	44,0%
EPRA LTV	42,1%	43,4%

ACTIVA

De actiefzijde van de balans van de Vennootschap bestaat voor 96% uit de portefeuille **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde op 30/09/2024 748,6 miljoen EUR bedraagt (vs 740,9 miljoen EUR op 30/09/2023). Wij wijzen er ook op dat deze portefeuille, overeenkomstig IFRS 16, de gebruiksrechten omvat die de Vennootschap in erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 4,1 miljoen EUR (voornamelijk site van Genval).

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

	30/09/2024		30/09/2023	
VASTGOEDBELEGGINGEN	% Totaal reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Δ Reële waarde (exclusief (des)investeringen)
BELGIË	54,4%	407.371	404.493	1,8%
FRANKRIJK	40,7%	304.986	305.863	-0,4%
SPANJE	4,1%	30.725	30.500	0,2%
TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	99,3%	743.082	740.856	0,8%
Ontwikkelingsprojecten (België)	0,7%	5.539	0	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	100,0%	748.621	740.856	

In België steeg de waarde van de portefeuille door de positieve herwaardering (+7,2 miljoen EUR) en investeringen binnen de portefeuille voor in totaal 2,4 miljoen EUR, gedeeltelijk tenietgedaan door de negatieve netto-impact van de aankoop van 3 recent herontwikkelde winkelpanden in het Bellefleur-retailpark in Couillet (+7,3 miljoen EUR) en de verkoop van het winkelcomplex in Jemappes (-8,3 miljoen EUR). De uitgevoerde investeringen in de portefeuille hebben voornamelijk betrekking op de renovatie van daken (Châtelineau, Brugge, Ottignies en Leuze-en-Hainaut) en installatiewerkzaamheden voor nieuwe huurders. Voorts werden het handelspand in de De Frélaan in Ukkel en verschillende units van het retailpark van Couillet overgeheveld van gebouwen beschikbaar voor verhuur naar de post ontwikkelingsprojecten (+5,5 miljoen EUR), in afwachting van de grote werken die er zullen worden uitgevoerd zodra de nodige vergunningen zijn ontvangen, waarvoor de aanvragen momenteel worden voorbereid.

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

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

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

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

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

Activa bestemd voor verkoop omvatten het gebouw in Ghlin (België) waarvoor een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is ondertekend. De verkoop van dit actief, dat voorheen een supermarkt huisvestte maar nu leeg staat en herontwikkeld zal worden en een andere bestemming zal krijgen die buiten de strategie van Ascencio valt, vond plaats in het eerste kwartaal van 2024/2025.

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

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 6,1 miljoen EUR op 30/09/2024 (vs 5,6 miljoen EUR). Het

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

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

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

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

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

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

De **EPRA LTV** bedraagt 42,1% op 30/09/2024, minder dan de 43,4% per 30/09/2023. Als gevolg hiervan profiteert de Vennootschap van een solide balansstructuur, waardoor het haar activiteiten kan financieren en de flexibiliteit heeft om nieuwe investeringen te doen zonder op korte termijn een beroep te hoeven doen op de kapitaalmarkt.

GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

	30/09/2024	30/09/2023
AANTAL AANDELEN		
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)		
EPRA Earnings	5,49	5,46
Nettoresultaat	3,87	5,13
	30/09/2024	30/09/2023
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	442.921	444.763
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	67,15	67,43
Aanpassingen (000 EUR)		
Uitgestelde belastingen	6.516	6.085
Reële waarde van de financiële instrumenten	-15.053	-31.149
Immateriële vaste activa	-375	-236
EPRA NTA (000 EUR)	434.008	419.463
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA per aandeel (EUR)	65,80	63,59

VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die grotendeels zijn voltooid, geen belangrijke correcties aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie in dit persbericht zouden moeten worden vermeld.

DEUGDELIJK BESTUUR

Op de gewone algemene vergadering van Ascencio Management NV op 14/06/2024 werden de bestuursmandaten van Alexandra Leunen, Gérard Lavinay en Stéphanie Boniface verlengd voor een nieuwe termijn van 1 jaar.

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2023/2024

Gelet op het resultaat over het boekjaar 2023/2024 zal de raad van bestuur van Ascencio Management NV, de enige statutaire bestuurder van Ascencio NV, aan de algemene vergadering van 31/01/2025 voorstellen om een brutodividend van 4,30 EUR per aandeel (3,01 EUR netto per aandeel) goed te keuren, oftewel een stijging van 3,6% ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit dividend vertegenwoordigt een uitbetalingsratio van 79,1% van het nettoresultaat dat tijdens het boekjaar werd gegenereerd, waarbij het resterende saldo wordt toegewezen aan de reserves van de Vennootschap om de balans gezond te houden.

De datums voor de ex-couponnotering en de betaaldatum in contanten van het dividend zijn opgenomen in de financiële kalender hieronder.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO NV

Op 18 maart 2024 ontving Ascencio een transparantiekennisgeving van Patronale Life NV waarin werd meegedeeld dat de drempel van 5% was overschreden.

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

VOORUITZICHTEN

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

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

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

Bovendien kan Ascencio dankzij haar sterke balans en liquiditeitspositie aandachtig blijven uitkijken naar eventuele investeringsmogelijkheden, in een markt die nog steeds vertraagt maar goede vooruitzichten biedt op middellange termijn, op voorwaarde dat het rentebeleid verder versoepeld wordt. Ascencio zal er echter op toezien dat ze haar investeringsstrategie blijft volgen door een selectieve aanpak toe te passen, met projecten in een nichesegment van de commerciële vastgoedmarkt (supermarkten en retailparken) die al enige tijd op een steeds grotere belangstelling van investeerders kan rekenen.

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

FINANCIËLE KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER 2024/2025

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

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht samen gelezen worden met het financiële jaarverslag per 30/09/2024 dat ten laatste een maand voor de gewone algemene vergadering van 31/01/2025 kan worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

AURORE ANBERGEN

**Head of IR, Marketing
& Communication**

Tél : +32 (0)71.91.95.23
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 NV 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 een honderdtal vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 440.000 m² en die huurinkomsten van meer dan 54 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio NV noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt 320 miljoen EUR op 30/09/2024.

Voor meer informatie nodigen wij u uit om onze website te raadplegen www.ascencio.be.

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 2023/2024 dat weldra beschikbaar is op de website van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		30/09/2024	30/09/2023
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	43.534	42.427
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	53.345	51.322
OPERATIONELE MARGE	= A / B	81,6%	82,7%

Gemiddelde kost van de schuldenlast

		30/09/2024	30/09/2023
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16) (000 EUR)		6.297	5.991
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen		640	521
Kredietstructureringsvergoedingen		90	83
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	7.028	6.595
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	316.279	326.318
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,22%	2,02%

Rentevoetafdekkingsratio

(000 EUR)		30/09/2024	30/09/2023
Financiële schulden aan vaste rente		89.542	92.573
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		223.000	208.000
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		-20.000	0
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	292.542	300.573
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		13.750	15.798
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	306.292	316.371
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	95,5%	95,0%

EPRA PERFORMANCE INDICATORS

		30/09/2024	30/09/2023
	EPRA Earnings (000 EUR)	36.185	36.009
1	EPRA Earnings per share (EUR)	5,49	5,46
	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten		
	EPRA NRV (000 EUR)	466.664	452.106
2	EPRA NRV per share (EUR)	70,75	68,54
	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.		
	EPRA NTA (000 EUR)	434.008	419.463
3	EPRA NTA per share (EUR)	65,80	63,59
	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.		
	EPRA NDV (000 EUR)	442.416	450.498
4	EPRA NDV per share (EUR)	67,07	68,30
	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.		
	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,44%	6,35%
5	EPRA Topped-up NIY	6,50%	6,44%
	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		
	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen		
6	EPRA Vacancy Rate	2,25%	2,12%
	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille		
7	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	18,49%	17,33%
	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
8	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	17,08%	16,67%
	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
9	EPRA LTV	42,12%	43,40%
	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.		

Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan overheidstoezicht.