

# FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG VAN ASCENCIO NV

## RESULTATEN OP 31 MAART 2024

**98,6%**  
EPRA  
BEZETTINGSGRAAD

**7,0%**  
BRUTORENDEMENT  
VAN DE  
PORTEFEUILLE

**-0,2%**  
VERANDERING IN DE  
REËLE WAARDE VAN  
DE PORTEFEUILLE

**90,3%**  
AFDEKKINGSRATIO  
VAN DE RENTE

### SOLIDE EPRA-RESULTAAT & ROTATIE BINNEN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### OPERATIONELE RESULTATEN

- **Huurinkomsten**: 26,3 miljoen EUR, een stijging van 5,1% ten opzichte van 25,1 miljoen EUR op 31/03/2023
- **EPRA bezettingsgraad**: 98,6%, een stijging ten opzichte van 97,9% op 30/09/2023
- **EPRA resultaat**: 18,0 miljoen EUR, een stijging van 2,7% ten opzichte van 17,5 miljoen EUR op 31/03/2023
- **EPRA resultaat per aandeel**: 2,72 EUR (vs 2,65 EUR op 31/03/2023)
- **Nettoresultaat**: 5,7 miljoen EUR (vs 22,2 miljoen EUR op 31/03/2023); deze daling is het gevolg van het verschil in herwaarderingen (-12,2 miljoen EUR vs +4,8 miljoen EUR) tussen de twee periodes

#### BALANSINFORMATIE

- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille**: 738,6 miljoen EUR (vs 740,9 miljoen EUR op 30/09/2023)
- **Schuldratio (EPRA LTV)**: 44,8% (vs 43,4% op 30/09/2023)
- **Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NTA)**: 61,88 EUR (vs 63,59 EUR op 30/09/2023)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. BEHEERVERSLAG .....</b>	<b>3</b>
1.1 ALGEMENE ACHTERGROND.....	3
1.2 SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1E SEMESTER VAN HET BOEKJAAR .....	3
1.3 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OP 31 MAART 2024 .....	8
1.4 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2024 .....	10
1.5 GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL.....	12
1.6 DEUGDELIJK BESTUUR.....	12
1.7 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31 MAART 2024.....	12
1.8 VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN .....	12
1.9 VOORUITZICHTEN .....	13
<b>2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN .....</b>	<b>14</b>
2.1. VASTGOEDDESKUNDIGEN .....	14
2.2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN .....	14
<b>3. ASCENCIO OP DE BEURS .....</b>	<b>17</b>
3.1. EVOLUTIE VAN DE KOERS EN VAN DE NETTOACTIEFWAARDE.....	17
3.2. DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2022/2023 .....	17
3.3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO NV.....	17
<b>4. BEKNOPT GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN .....</b>	<b>18</b>
4.1. GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2024.....	18
4.2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT OP 31 MAART 2024 .....	20
4.3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OP 31 MAART 2024 .....	22
4.4. TOELICHTINGEN BIJ DE BEKNOPT GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN ....	23
TOELICHTING 1 Algemene informatie in en boekhoudmethodes .....	23
TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen .....	24
TOELICHTING 3 Financiële schulden.....	25
TOELICHTING 4 Financiële instrumenten.....	25
TOELICHTING 5 Dividend.....	25
TOELICHTING 6 Gesegmenteerde informatie op 31 maart 2024.....	26
4.5. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS .....	27
<b>5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN.....</b>	<b>28</b>
<b>6. INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN.....</b>	<b>28</b>
<b>7. FINANCIËLE KALENDER.....</b>	<b>28</b>
<b>8. INFORMATIEFICHE.....</b>	<b>28</b>
<b>RECONCILIATIE VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN.....</b>	<b>30</b>
<b>EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS .....</b>	<b>31</b>

# 1. BEHEERVERSLAG

## 1.1 ALGEMENE ACHTERGROND

Op macro-economisch vlak werd het eerste halfjaar van het boekjaar 2023-2024 gekenmerkt door een geleidelijke normalisering van de inflatie, die weliswaar aan een grote volatiliteit onderhevig was, maar wel perspectief bood op de eerste renteverlagingen door de centrale banken tegen de zomer van 2024.

In deze context, die het perspectief bood van een herstel van de investeringsmarkt die er tot dan toe sterk op achteruitgegaan was, hield het winkelvastgoed in de stadsrand goed stand, zowel wat de opname als de investeringsvolumes betreft. De prestatie was nog opmerkelijker wat de vastgoedwaarderingen betreft, die gemiddeld stabiel bleven (in tegenstelling tot dalingen die werden waargenomen bij andere activaklassen). Deze stabiliteit is te danken aan het gecombineerde effect van de huurprijzen die in lijn zijn, of zelfs stijgend, gedreven door de inflatie, en de rendementen die minder werden beïnvloed door de hoge rentevoeten.

Wat Ascencio's vastgoedportefeuille in het bijzonder betreft, blijven we de volgende trends vaststellen :

- in het voedingssegment, een consolidatiefase bij de grote spelers, waarmee de meest dominante winkelketens hun marktaandeel willen vergroten en tegelijk hun kostenstructuur willen optimaliseren. Dit fenomeen is met name sinds vorig jaar zichtbaar met de overname van de Mestdagh-supermarkten door Intermarché, maar ook dit jaar met de aangekondigde overname van de Casino-winkels door de merken Intermarché en Auchan ;
- in het segment retailpark, de interesse van huurders en investeerders in dit activasegment, dat beantwoordt aan de primaire behoeften van de consument, in een context waarin de koopkracht onder druk staat, en dat een goed economisch evenwicht biedt tussen lage huren en hoge rendementen. Qua investeringen bleek deze interesse in België onder meer uit de verwerving van commerciële eenheden in het retailpark Bellefleur in Couillet en de verkoop van het winkelcomplex van Jemappes.

## 1.2 SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN GEDURENDE HET 1E SEMESTER VAN HET BOEKJAAR

### A. OPERATIONELE ACTIVITEIT

#### Verhuur

Ascencio bleef haar vastgoedportefeuille dynamisch beheren door 11 huurovereenkomsten te sluiten (3 nieuwe huurovereenkomsten en 8 vernieuwingen) voor een totale oppervlakte van ongeveer 9.500 m<sup>2</sup>, of 2,2% van de totale oppervlakte van de portefeuille, met gemiddelde huurprijzen die 12,2% hoger liggen dan de geraamde huurwaarden en gemiddeld 3,9% lager zijn dan de vorige huurprijzen van de betrokken ruimtes.

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

- In België :
  - in Hannut (Orchidée Plaza) : 1 hernieuwing en 1 nieuwe huurovereenkomst (Kiabi), waardoor de bezettingsgraad van het retailpark voortaan 100% bedraagt ;
  - in Genval (Les Papeteries de Genval) : 2 hernieuwingen ;
  - in Leuze-en-Hainaut : 2 hernieuwingen.
- In Frankrijk :
  - in Saint-Aunès (Les Cyprès) : 1 nieuwe huurovereenkomst (Zeeman) ;
  - in Crêches-sur-Saône (Les Bouchardes) : 1 nieuwe huurovereenkomst (Jour de Fête).

Ascencio heeft bovendien 10 kortlopende huurovereenkomsten gesloten, voornamelijk in Ukkel (België) om de flexibiliteit van de bezetting te behouden in dit gebouw, waarvoor er een herontwikkelingsproject in voorbereiding is.

Dankzij al deze verhuringen is de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille nog verder gestegen tot 98,6% op 31/03/2024 (vs 97,9% op 30/09/2023), die als volgt opgesplitst kan worden per land :

(%)	31/03/2024	30/09/2023	Δ
BELGIË	97,8%	96,9%	0,9%
FRANKRIJK	99,5%	99,0%	0,5%
SPANJE	100,0%	100,0%	0,0%
<b>Totaal EPRA bezettingsgraad</b>	<b>98,6%</b>	<b>97,9%</b>	<b>0,7%</b>

Op 31/03/2024 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de portefeuille van Ascencio 3,0 jaar tot hun eerste vervaldatum ("WALB") en 7,3 jaar tot hun einddatum ("WALT").

#### Aankoop en verkoop

Ascencio heeft 100% van de aandelen verworven in Holdtub BV, een vennootschap die 3 winkleenheden bezit in het retailpark Bellefleur in Couillet (België), met een totale oppervlakte van bijna 3.000 m<sup>2</sup>. Deze onlangs vernieuwde units zijn volledig verhuurd en in gebruik door grote merknamen. Deze aankoop voor een bedrag van 7,0 miljoen EUR levert bovendien een positieve bijdrage op lange termijn aan de EPRA Earnings van de Vennootschap.

Ascencio heeft haar winkelcomplex in Jemappes (België) verkocht voor een nettobedrag van 8,55 miljoen EUR. Deze verkoop, die zowel de EPRA Earnings als de EPRA LTV van de Vennootschap marginaal beïnvloedt, past in het kader van het proactief beheer van de vastgoedportefeuille.

#### Investeringsen

De Vennootschap heeft voor 0,6 miljoen EUR geïnvesteerd in werkzaamheden binnen haar vastgoedportefeuille, voornamelijk in :

- de renovatie van daken (0,3 miljoen EUR), voor de sites in Brugge (België), Ottignies (België) en Marsannay (Frankrijk) ;
- de verbetering van de technische installaties (0,2 miljoen EUR) op de maatschappelijke zetel te Gosselies (België) ;
- diverse werkzaamheden in het kader van de komst van nieuwe huurders (0,1 miljoen EUR).

## Duurzaamheid

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

- de meeste van de vergunningsaanvragen voor de installatie van laadpalen in zijn Franse portefeuille ingediend ;
- de optimalisering van de verlichting op de parkings door de installatie van ledlampen afgerond. Dit project had betrekking op 15 sites in de Belgische portefeuille, goed voor ongeveer 70.000 m<sup>2</sup> aan parkings ;
- de werkzaamheden voor de herinrichting van de kantoren van de maatschappelijke zetel te Gosselies (België) voortgezet ;
- het nieuwe systeem voor het beheer van de huur, administratieve en boekhoudkundige activiteiten geïmplementeerd. Dit systeem maakt het dagelijks beheer van de operationele taken vlotter en flexibeler ;
- de car policy aangepast door het wagenpark geleidelijk om te vormen naar 100% elektrische voertuigen.

## Waardering vastgoedportefeuille

Exclusief aankoop, verkoop en investeringen, werd de stabiliteit van de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio het afgelopen halfjaar bevestigd (-1,9 miljoen EUR/-0,2%), in het verlengde van de trend die vorig boekjaar al zichtbaar was. Deze stabiliteit is des te opmerkelijker omdat ze plaatsvindt in een context waarin de rentevoeten nog steeds aan de hoge kant zijn.

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

De waarderingen van de vastgoedportefeuille van Ascencio zijn als volgt :

	31/03/2024			30/09/2023		
Vastgoedbeleggingen	%	Reële waarde (000 EUR)	Bruto- rendement	Reële waarde (000 EUR)	Bruto- rendement	Δ Reële waarde 2023/2024 (6 m)
BELGIË	54%	404.822	7,23%	404.493	7,23%	0,9%
FRANKRIJK	42%	300.038	6,77%	305.863	6,38%	-1,9%
SPANJE	4%	31.025	6,48%	30.500	6,49%	1,6%
<b>TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>100%</b>	<b>735.885</b>	<b>7,00%</b>	<b>740.856</b>	<b>6,84%</b>	<b>-0,2%</b>
Ontwikkelingsprojecten		2.742		0		
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>738.627</b>		<b>740.856</b>		

## B. FINANCIËLE ACTIVITEIT

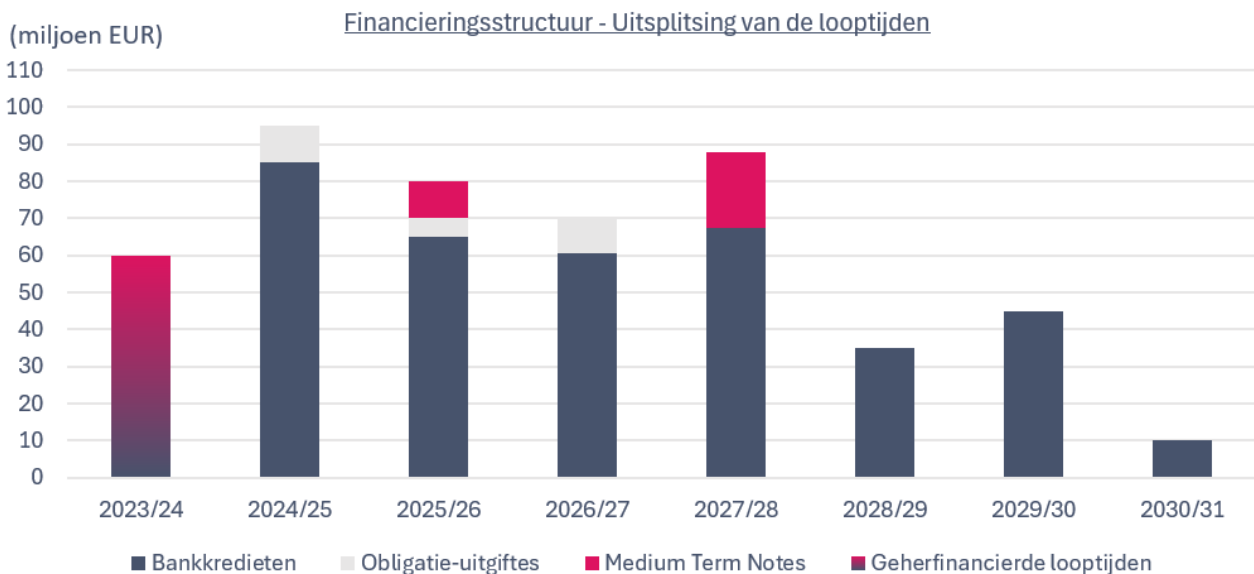
In het kader van het proactieve beheer van haar schuldstructuur heeft Ascencio verschillende belangrijke financieringsovereenkomsten gesloten :

- een nieuwe bankkredietlijn van 30 miljoen EUR met een minimale looptijd van 4 jaar (met optie tot verlenging) bij een nieuwe financiële tegenpartij ; hiermee wordt het aantal kredietinstellingen die vertrouwen in Ascencio verder uitgebreid ;
- de uitgifte van 20 miljoen EUR aan "Medium Term Notes", in twee schijven, voor een equivalent totaalbedrag en een gemiddelde looptijd van 3 jaar, ter hernieuwing van de emissie die afliep in maart 2024. In een context waarin vastgoedspelers maar weinig belangstelling tonen voor de obligatiemarkten, toont deze hernieuwing aan dat institutionele beleggers vertrouwen hebben in de strategie van Ascencio.

In het licht van deze transacties werden alle financieringsregelingen die in de loop van dit boekjaar vervallen, vernieuwd. Ascencio voert bovendien al diverse gesprekken met haar bankpartners voor de herfinanciering van kredietlijnen die volgend boekjaar vervallen. Het totale bedrag dat in de komende 12 maanden (zijnde vóór 31/03/2025) tot een einde komt, bedraagt 60,0 miljoen EUR, verdeeld over verschillende bankpartners en de institutionele markt.

Ascencio beschikt op 31/03/2024 over niet-aangesproken financieringslijnen voor een totaalbedrag van 143,5 miljoen EUR, waarvan een deel moet worden gereserveerd om de lopende emissies van commercial paper en het toekomstige dividend pro rata te dekken. Naast deze gereserveerde bedragen beschikt de Vennootschap over 87,0 miljoen EUR beschikbare middelen waarmee zij gemakkelijk haar werkingsbehoeften en de investeringen binnen haar portefeuille kan dekken, maar waarmee zij ook over een aanzienlijke financiële armslag beschikt om eventuele aankopen te financieren. Op 31/03/2024 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de schuldenlast van de Vennootschap 3,2 jaar (vs 3,4 jaar op 30/09/2023).

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

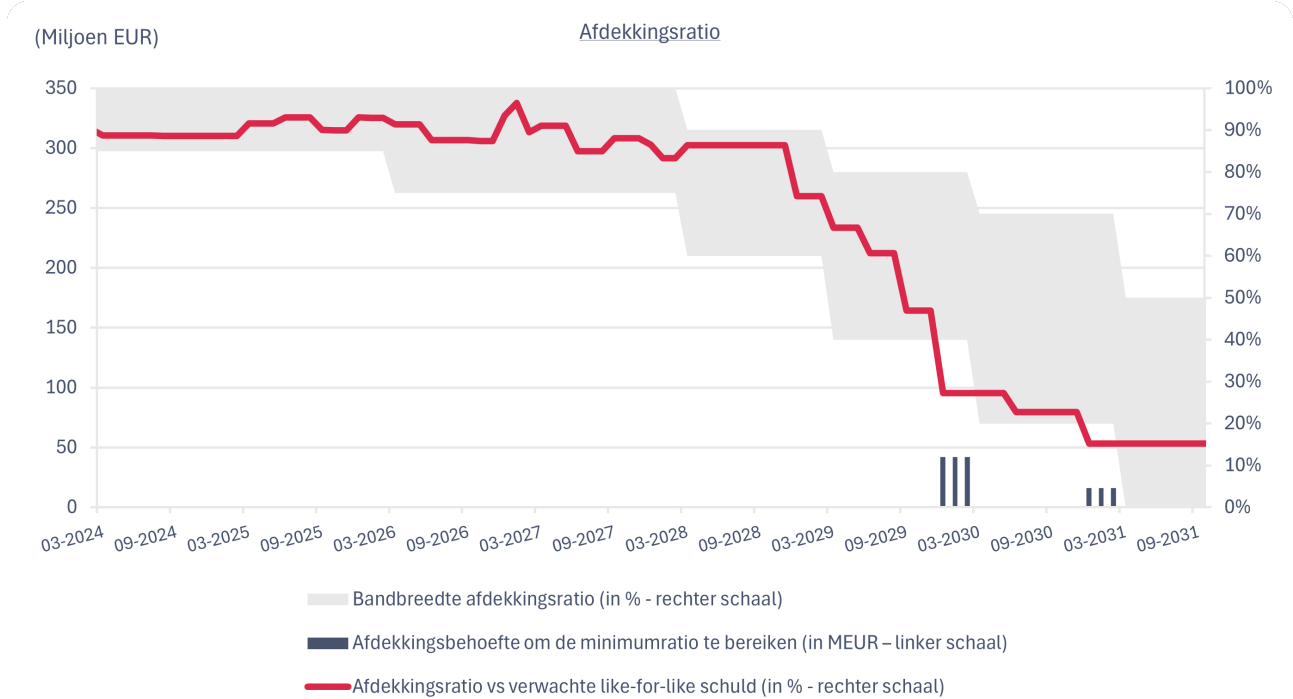


In deze nieuwe context van hogere rentevoeten die 2 jaar geleden is ontstaan, heeft Ascencio haar afdekkingsbeleid herbekeken en de relevantie ervan bevestigd. Zij heeft echter de tijdshorizon ervan verlengd en het dekkingspercentage in verhouding tot de verwachte schuld aangepast. Ter herinnering, het beleid dat tot nu toe werd toegepast, bestond in een afdekkingsdoelstelling op 5 jaar ten belope van 75% van de schuld. Voortaan wordt er 7 jaar vooruitgekeken en worden de procentuele dekkingsdoelstellingen bepaald op basis van degressieve bandbreedtes doorheen de tijd. Deze starten op [85% - 100%] in de eerste jaren en zwakken vervolgens af tot [20% - 70%] in het laatste jaar van de beoogde periode. Hoewel het beleid van de afgelopen jaren ruimschoots haar vruchten heeft afgeworpen, waardoor de gemiddelde financieringskosten onder controle bleven, zorgt deze aanpassing voor een beter beheer in de tijd van de beoogde dekkingspercentages en tegelijk voor een grotere flexibiliteit bij de uitvoering ervan.

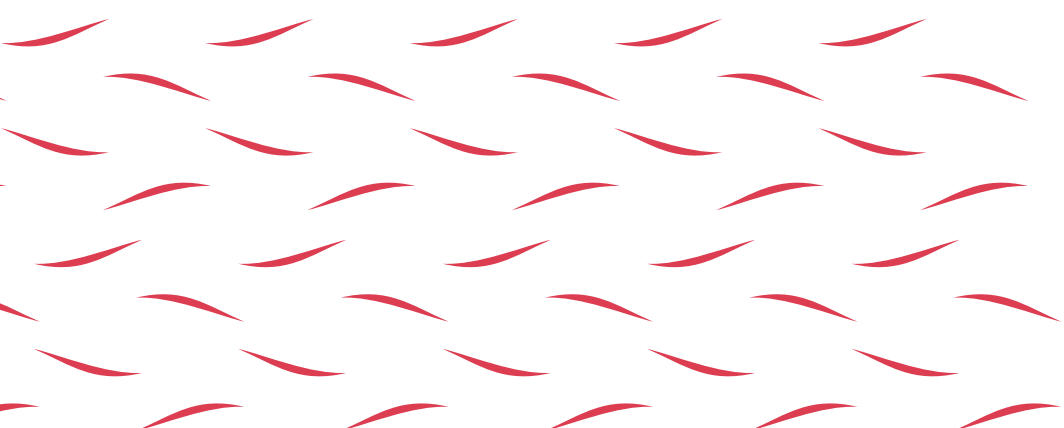
Doorgaan met het opbouwen van de afdekkingsportefeuille in het kader van dit uitgebreide afdekkingsbeleid heeft Ascencio 5 nieuwe IRS verworven voor een totaal nominaal bedrag van 100 miljoen EUR voor de periode 2027 tot 2031.

Bovendien heeft de Vennootschap, in overeenstemming met het "macro" beheer van haar afdekkingsposities, bedoeld om enerzijds haar portefeuille met schulden en anderzijds de afdekking daarvan te beheren, 2 receiver swaps verworven voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR, om de vastgelegde rentevoeten bij de nieuwe uitgifte van de "Medium Term Notes" te ruilen voor een variabele rentevoet.

Rekening houdend met bovenstaande herfinancieringstransacties en afdekkingsoperaties heeft de Vennootschap op 31/03/2024 een gemiddelde financieringskost van 2,16% (vs 2,02 % op 30/09/2023) en een dekkingratio van 90,3% (vs 95,0% op 30/09/2023). Op basis van een constante perimenter van de voorziene schulden staan de dekkingratio van de Vennootschap in verhouding tot de nieuwe bandbreedtes van de bijgewerkte strategie en de aanvullende dekkingbehoefte die daaruit voortvloeien weergegeven in de onderstaande grafiek :



In de eerste helft van het jaar bedroeg de gemiddelde schuldenlast van de Vennootschap 319,4 miljoen EUR (vs 326,6 miljoen EUR voor dezelfde periode vorig jaar) bij een gemiddelde financieringskost (inclusief het effect van afdekkingsinstrumenten) van 2,16% (vs 1,90%).



### 1.3 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OP 31 MAART 2024

(000 EUR)	31/03/2024	31/03/2023
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>26.349</b>	<b>25.066</b>
Met verhuur verbonden kosten	-76	-155
Recuperatie van vastgoedkosten	438	469
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-159	-44
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-110	176
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>26.441</b>	<b>25.511</b>
Vastgoedkosten	-2.303	-2.312
Algemene kosten	-2.434	-2.326
Overige operationele opbrengsten en kosten	12	1
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>21.715</b>	<b>20.875</b>
<i>Operationele marge (*)</i>	<b>82,4%</b>	<b>83,3%</b>
Financiële inkomsten	3	0
Netto interestkosten	-3.221	-2.889
Andere financiële kosten	-357	-332
Belastingen	-189	-174
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>17.952</b>	<b>17.480</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.898	7.438
Variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-10.517	-2.413
Uitgestelde belastingen	194	-266
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>5.731</b>	<b>22.238</b>
<b>EPRA Earnings per aandeel (EUR)</b>	<b>2,72</b>	<b>2,65</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>0,87</b>	<b>3,37</b>
<b>Aantal aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

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

De **huurinkomsten** van het eerste halfjaar van het boekjaar zijn met 5,1% gestegen tegenover het eerste semester van het boekjaar 2022/2023 en bedragen 26,35 miljoen EUR (5,1% ook bij "like-for-like").

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

(000 EUR)		31/03/2024	31/03/2023	Δ %
België	57%	14.859	14.126	5,2%
Frankrijk	40%	10.517	10.091	4,2%
Spanje	3%	973	849	14,6%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>26.349</b>	<b>25.066</b>	<b>5,1%</b>



Deze inkomstengroei is voornamelijk te danken aan de nog steeds uitgesproken impact van de hoge indexering van de huurprijzen in 2022/2023, alsook aan het positieve effect van de algemene stijging van de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille, voornamelijk in België en Spanje.

Bijgevolg bedroeg het **vastgoedresultaat** 26,44 miljoen EUR op 31/03/2024, wat 3,6% meer is dan in dezelfde periode van het vorige boekjaar.

Na aftrek van de vastgoedkosten en de algemene kosten, die opmerkelijk stabiel bleven ten opzichte van 31/03/2023, bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 21,72 miljoen EUR (vs 20,88 miljoen EUR). De **operationele marge** bedraagt 82,4% (vs 83,3%).

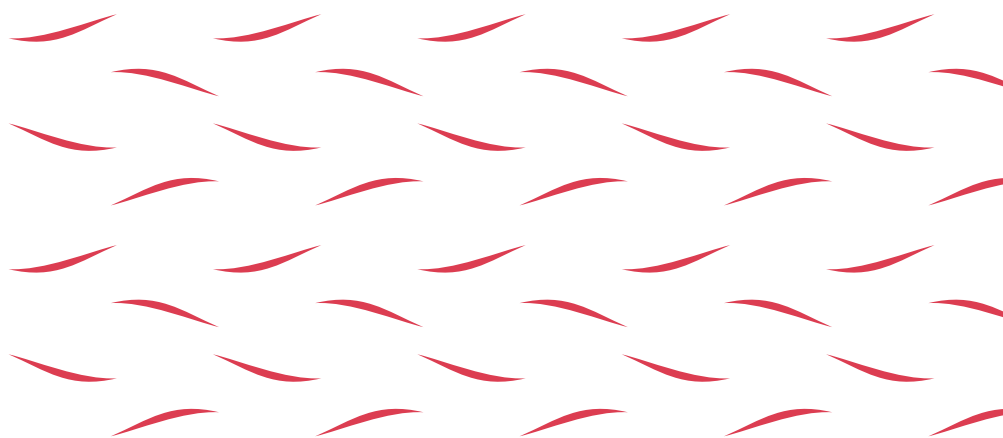
In het financieel resultaat zijn de **netto interestkosten** gestegen met 11,5% tot 3,22 miljoen EUR op 31/03/2024, in vergelijking met 2,89 miljoen EUR op 31/03/2023. Deze toename is het gevolg van de aanzienlijke stijging van de rentevoeten in de loop van vorig jaar ; die echter grotendeels werd gecompenseerd door de inkomsten die de afdekkingsinstrumenten van de Vennootschap opleveren.

De rubriek **belastingen** heeft voornamelijk betrekking op de bronbelasting die wordt geheven op het Franse resultaat ; de Belgische en Spaanse activiteiten genieten respectievelijk een GVV- en SOCIMI-statuut waardoor ze onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld kunnen worden van de belasting op het resultaat. Op 31/03/2024 zijn de belastinglasten licht gestegen door de stijging van de winst die de Franse activiteiten van de Vennootschap opleverden.

Het **EPRA Earnings** bedraagt op 31/03/2024 17,95 miljoen EUR, een stijging met 2,7% ten opzichte van 31/03/2023, terwijl het per aandeel 2,72 EUR bedraagt, een vergelijkbare stijging ten opzichte van de 2,65 EUR in het eerste semester van vorig boekjaar.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** was relatief neutraal en bedroeg -0,2% (-1,9 miljoen EUR) op 31/03/2024, tegenover +1,0% (+7,4 miljoen EUR) op 31/03/2023. **De variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen** (die alleen veranderingen in de waarde van afdekkingsinstrumenten omvatten) zijn sterker gedaald (-10,5 miljoen EUR vs -2,4 miljoen EUR), een gevolg van de lichte daling van de rentevoeten in de voorbije maanden. Ter herinnering, de afdekkingsinstrumenten dalen onvermijdelijk in waarde, maar genereren tegelijkertijd aanzienlijke financiële inkomsten die de Vennootschap in staat stellen haar gemiddelde financieringskosten onder controle te houden. Ten slotte zijn de schulden verbonden aan **uitgestelde belastingen** gedaald als gevolg van de negatieve evolutie van de reële waarde van de Franse portefeuille in de loop van het afgelopen halfjaar.

Rekening houdend met de ongunstige impact van deze herwaarderingen, die nochtans verrekend worden op een hoger EPRA Earnings, bedraagt het geconsolideerde **nettoresultaat** over het eerste semester 5,73 miljoen EUR, een fikse daling ten opzichte van 22,24 miljoen EUR op 31/03/2023.



## 1.4 VEREENVOUDIGDE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2024

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
<b>ACTIVA</b>	<b>775.759</b>	<b>786.469</b>
Immateriële vaste activa	428	236
Vastgoedbeleggingen	738.627	740.856
Andere materiële vaste activa	448	49
Financiële vaste activa	21.144	30.670
Financiële vlottende activa	966	867
Handelsvorderingen	2.675	5.556
Kas en kasequivalenten	3.151	5.423
Andere vlottende activa	8.320	2.811
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>775.759</b>	<b>786.469</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>423.134</b>	<b>444.763</b>
Langlopende financiële schulden	225.362	262.670
Andere langlopende verplichtingen	4.014	2.806
Uitgestelde belastingen	6.085	6.085
Kortlopende financiële schulden	103.090	57.829
Andere kortlopende verplichtingen	14.074	12.316
<b>Verplichtingen</b>	<b>352.624</b>	<b>341.706</b>
<b>IFRS NAV (EUR/aandeel)</b>	<b>64,15</b>	<b>67,43</b>
<b>EPRA NTA (EUR/aandeel)</b>	<b>61,88</b>	<b>63,59</b>
<b>Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)</b>	<b>44,9%</b>	<b>44,0%</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>44,8%</b>	<b>43,4%</b>

### ACTIVA

De activa van de Vennootschap bestaan voor 95% uit de portefeuille **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde 738,6 miljoen EUR op 31/03/2024 bedraagt (vs 740,8 miljoen EUR op 30/09/2023). 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 **immateriële vaste activa** omvatten de kosten voor de aankoop en de implementatie van de nieuwe tool voor het beheer van de huren en boekhouding van de Vennootschap ; de **andere materiële vaste activa** omvatten hoofdzakelijk de kosten voor de huurinrichting van de nieuwe lokalen in de maatschappelijke zetel in Gosselies (België).

De **financiële vaste activa** omvatten vooral afdekkingsinstrumenten met een positieve waarde en een looptijd van meer dan één jaar (20,7 miljoen EUR), terwijl de **financiële vlottende activa** de instrumenten omvatten met een positieve waarde en een looptijd van minder dan één jaar (1,0 miljoen EUR).

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 2,7 miljoen EUR op 31/03/2024, wat aanzienlijk lager is dan het saldo aan het einde van het vorige boekjaar. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de timing van de facturering van de onroerendgoedbelasting en de eindafrekening aan de huurders net vóór de jaarlijkse afsluiting op 30 september.

Het saldo van de **kas en kasequivalenten** is gedaald als gevolg van een zorgvuldig beheer van de financiën van de Vennootschap in een context van hoge rentevoeten.

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

## **EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN**

Op 31/03/2024 bedroeg het totale **eigen vermogen** 423,1 miljoen EUR, een daling ten opzichte van de 444,8 miljoen EUR op 30/09/2023. Deze daling is te wijten aan de dividenduitkering van 27,4 miljoen EUR in februari 2024, deels gecompenseerd door de winst van 5,7 miljoen EUR over de afgelopen verslagperiode. Op deze basis is de **IFRS nettoactifwaarde per aandeel** 64,15 EUR (vs 67,43 EUR op 30/09/2023), terwijl de **EPRA NTA per aandeel** 61,88 EUR bedraagt (vs 63,59 EUR op 30/09/2023).

Wat de **verplichtingen** betreft, bedragen de financiële schulden (langlopende en kortlopende) 328,5 miljoen EUR (vs 320,5 miljoen op 30/09/2023).

De toename van de financiële schulden is voornamelijk het gevolg van het dividend over het vorige boekjaar dat in februari 2024 werd uitgekeerd, deels gecompenseerd door de netto positieve cashflows die in de eerste 6 maanden van het jaar werden gegenereerd.

Deze financiële schulden verschillen naargelang de aard van de financiering :

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
Bankkredieten	224.200	223.749
Thesauriebewijzen	42.500	34.750
Medium Term Notes	30.500	30.500
Corporate bonds	25.000	25.000
Investeringskredieten	1.811	2.121
Leasingschulden (IFRS 16)	4.441	4.379
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>328.451</b>	<b>320.499</b>

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 voor de gebouwen in Genval, Châtelineau en Hannut (België). Deze schuld wordt periodiek geherwaardeerd bij de jaarlijkse indexering van deze vergoedingen.

De **andere langlopende verplichtingen** en de **uitgestelde belastingen** bleven relatief stabiel. Deze omvatten enerzijds de afdekkingsinstrumenten met een negatieve marktwaarde en de van huurders ontvangen huurwaarborgen en anderzijds het saldo van de voorzieningen voor uitgestelde belastingen op bestaande belastinglatenties in de Belgische, Franse en Spaanse portefeuilles.

De **kortlopende financiële schulden** omvatten voornamelijk 50 miljoen EUR aan bankschulden, 10 miljoen EUR aan uitgegeven obligaties en 42,5 miljoen EUR aan commercial paper, met als gemeenschappelijk kenmerk dat ze binnen de komende 12 maanden vervallen. Deze schulden krijgen bijzondere aandacht en werden reeds gedeeltelijk geherfinancierd.

De geconsolideerde EPRA-schuld ratio (**EPRA LTV**) bedraagt 44,8 % op 31/03/2024, een lichte stijging ten opzichte van de 43,4% op 30/09/2023, voornamelijk als gevolg van de dividenduitkering over het boekjaar 2022/2023 in februari 2024.

## 1.5 GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2024	31/03/2023	30/09/2023
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>2,72</b>	<b>2,65</b>	<b>5,46</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>0,87</b>	<b>3,37</b>	<b>5,13</b>
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	423.134	433.195	444.763
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)</b>	<b>64,15</b>	<b>65,68</b>	<b>67,43</b>
Aanpassingen:			
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	6.085	6.437	6.085
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	-20.632	-29.514	-31.149
Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	-428	0	0
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>408.159</b>	<b>410.118</b>	<b>419.699</b>
Aantal genoteerde aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NTA per aandeel (EUR)</b>	<b>61,88</b>	<b>62,18</b>	<b>63,63</b>

## 1.6 DEUGDELIJK BESTUUR

Tijdens de periode heeft er zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan.

## 1.7 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES NA 31 MAART 2024

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

## 1.8 VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De specifieke risico's die de Vennootschap het hoofd moet bieden zijn nog steeds dezelfde die nader worden omschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' in het Jaarverslag 2023. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat zij de nodige maatregelen neemt en procedures volgt die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen.

## 1.9 VOORUITZICHTEN

De strategie van Ascencio en het goede beheer van de portefeuille stellen Ascencio eens te meer in staat om solide operationele resultaten voor te leggen in een nochtans voortdurend veranderende omgeving.

Ascencio wil dan ook verder blijk geven van flexibiliteit, zowel in het beheer van de relatie met haar klanten-huurders als in de ontwikkeling van haar teams en haar werkingsprocessen.

Dit zal onder meer gebeuren door :

- het zoeken naar “win-win”-samenwerkingen met de huurders in het kader van de uitrol van het milieubeleid voor de portefeuille ;
- de voortzetting van de ontwikkeling van haar IT-tools waarmee de Vennootschap al meer dan een jaar bezig is, zowel op het vlak van de afronding van de implementatie van haar nieuw geïntegreerd beheersysteem als de zoektocht naar bijkomende tools om de automatisering van haar analyse- en vastgoedrapporteringssystemen verder te ontwikkelen ;
- het vermogen om kansen te benutten, zowel bij de aankoop als verkoop, en de balans van het bedrijf daarbij goed in evenwicht houden.

Bovendien blijven het behoud van een sterke financiële structuur, een schuldratio die onder controle blijft en een sterke liquiditeitspositie door het veiligstellen van haar financieringsbronnen belangrijke prioriteiten voor de Vennootschap.

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



## 2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

### 2.1. VASTGOEDDESKUNDIGEN

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

- Jones Lang LaSalle Belgium, vertegenwoordigd door de heer Roderick Scrivener MRICS ;
- Cushman & Wakefield Belgium, vertegenwoordigd door de heer Ardalan Azari ;
- CBRE Belgium, vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen MRICS ;
- Cushman & Wakefield France, vertegenwoordigd door mevrouw Valérie Parmentier MRICS ;
- Jones Lang LaSalle France, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Jean Poli MRICS-REV ;
- CBRE France, vertegenwoordigd door Mevrouw Béatrice Rousseau MRICS ;
- Cushman & Wakefield Spain, 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 2024

Beste Heer, Beste Mevrouw,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

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

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

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

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

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

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

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

Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille.

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

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 31 maart 2024 een afgeronde investeringswaarde heeft van :

**766.723.000 EUR**

**(Zevenhonderd zesenzestig miljoen zevenhonderd drieëntwintigduizend 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.

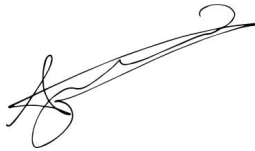
Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 2,9%/3,4%/3,9% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een afgeronde reële waarde van het onroerend goed van Ascencio op 31 maart 2024 op :

**734.208.000 EUR**

**(Zevenhonderd vierendertig miljoen tweehonderd en achtduizend 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  
\*Koios Service Srl



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



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



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



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



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



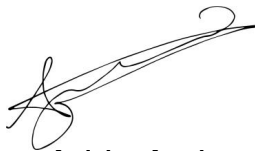
Signature électronique certifiée  
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV  
Directeur  
CBRE Valuation  
+33 06 08 18 40 02

**Béatrice Rousseau MRICS**  
Directeur  
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 2024 waardeert, de investeringswaarde op 257.458.960 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 246.066.101 EUR.



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



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



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

### Advies van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2024 waardeert, de investeringswaarde op 185.113.305 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 174.990.339 EUR.



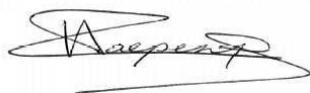
**Rod Scrivener MRICS**  
Co-Head of Valuation  
Jones Lang LaSalle Belgium



**Pierre-Jean Poli MRICS-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 2024 waardeert, de investeringswaarde op 324.151.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 313.152.000 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**  
Director  
CBRE France

### VERKLARENDE NOTA MARKTOMSTANDIGHEDEN : CONFLICT IN OEKRAÏNE

Ondanks het initiële herstel van de economie na de pandemie heerst er in België nog steeds grote onzekerheid door de wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Wij hebben in België, net als in andere Europese landen, een stijging van de rentevoeten waargenomen, met hogere financieringskosten tot gevolg.

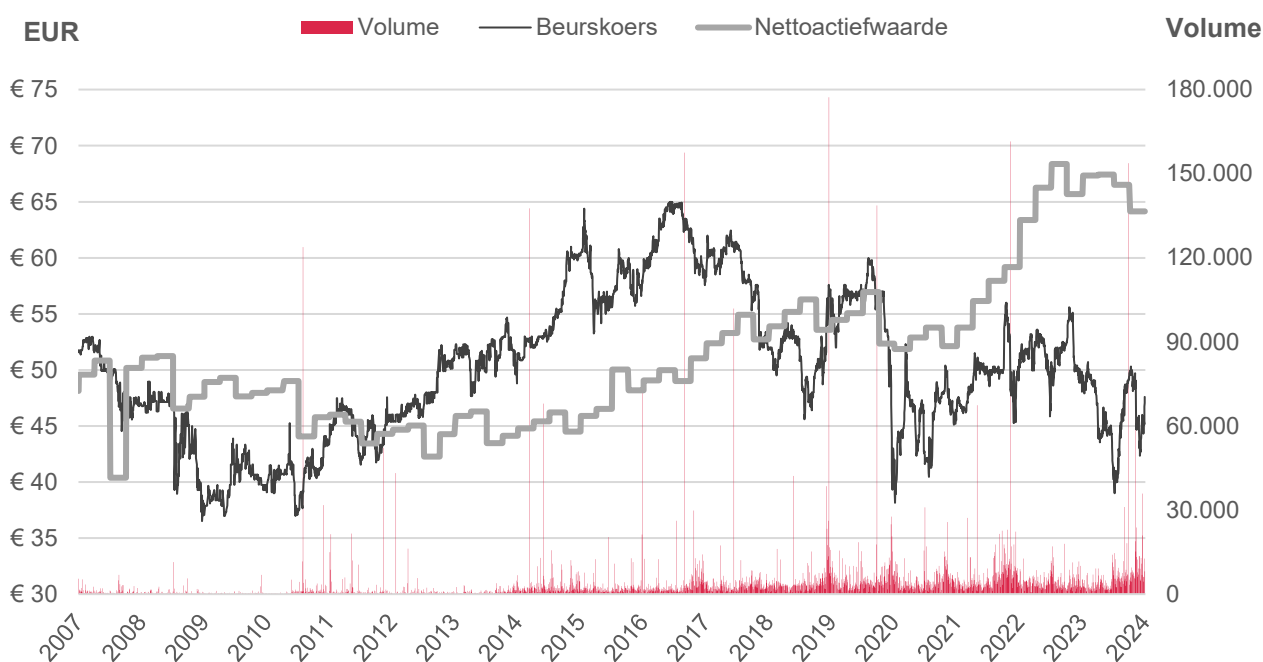
Terwijl deze laatste gestegen zijn en de beschikbaarheid van financiering is verminderd, samen met de stijgende beweging van de rendementen komende van historisch lage niveaus, heeft dit gewogen op het huidige beleggerssentiment. Het vertrouwen in de banksector is afgenomen, zoals blijkt uit de recente acties rond een aantal banken, en zal waarschijnlijk leiden tot een verdere beperking van de voor beleggers beschikbare financiering.

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



### 3. ASCENCIO OP DE BEURS

#### 3.1. EVOLUTIE VAN DE KOERS EN VAN DE NETTOACTIEFWAARDE



Het aandeel Ascencio is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index<sup>1</sup>.

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

Op 31/03/2024 bedroeg de slotkoers 47,60 EUR (tegenover 41,30 EUR op 30/09/2023). Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een korting van 23,1% ten opzichte van de EPRA NTA.

#### 3.2. DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2022/2023

De algemene vergadering van 31/01/2024 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering beslist om een brutodividend van 4,15 EUR per aandeel toe te kennen voor het boekjaar dat werd afgesloten op 30/09/2023. Het dividend (coupon nr. 21) werd betaalbaar gesteld op 09/02/2024.

#### 3.3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO NV

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

<sup>1</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. BEKNOPT GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

### 4.1. GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 MAART 2024

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
B Immateriële vaste activa	428	236
C Vastgoedbeleggingen	738.627	740.856
(a) gebouwen beschikbaar voor verhuur	735.881	740.856
(b) ontwikkelingsprojecten	2.746	0
D Andere materiële vaste activa	448	49
E Financiële vaste activa	21.144	30.670
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>760.647</b>	<b>771.811</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		
B Financiële vlottende activa	966	867
D Handelsvorderingen	2.675	5.556
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.988	2.505
F Kas en kasequivalenten	3.151	5.423
G Overlopende rekeningen	5.331	305
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>15.112</b>	<b>14.657</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>775.759</b>	<b>786.469</b>

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>423.135</b>	<b>444.763</b>
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	125.392	118.945
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	65.109	63.696
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	22.486	22.803
m. Andere reserves	47.720	42.369
D Nettoresultaat van het boekjaar	5.731	33.806
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>423.135</b>	<b>444.763</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>235.460</b>	<b>271.561</b>
B Langlopende financiële schulden	225.362	262.670
a. Kredietinstellingen	175.420	222.791
c. Andere	49.941	39.879
C Andere langlopende financiële verplichtingen	4.014	2.806
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	6.085	6.085
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>117.164</b>	<b>70.145</b>
B Kortlopende financiële schulden	103.090	57.829
a. Kredietinstellingen	50.590	3.079
c. Andere	52.500	54.750
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.165	9.203
F Overlopende rekeningen	6.909	3.113
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>352.624</b>	<b>341.706</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>775.759</b>	<b>786.469</b>



## 4.2. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT OP 31 MAART 2024

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2024	31/03/2023
I	Huurinkomsten	26.349	25.066
III	Met verhuur verbonden kosten	-76	-155
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>26.273</b>	<b>24.911</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	438	469
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.415	6.416
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.575	-6.460
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-110	176
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>26.441</b>	<b>25.511</b>
IX	Technische kosten	-588	-644
X	Commerciële kosten	-228	-202
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-74	-143
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.259	-1.268
XIII	Andere vastgoedkosten	-154	-55
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.303</b>	<b>-2.312</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>24.138</b>	<b>23.200</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	-2.434	-2.326
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	12	1
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>21.715</b>	<b>20.875</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.898	7.438
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>19.818</b>	<b>28.313</b>
XX	Financiële inkomsten	3	0
XXI	Netto interestkosten	-3.221	-2.889
XXII	Andere financiële kosten	-357	-332
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.517	-2.413
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-14.092</b>	<b>-5.635</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>5.726</b>	<b>22.678</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	4	-440
	Vennootschapsbelasting	-189	-174
	Uitgestelde belastingen Franse vestiging	194	-266
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>5.731</b>	<b>22.238</b>
	- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de Groep	5.731	22.238
<b>NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>		<b>0,87</b>	<b>3,37</b>

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2024	31/03/2023
I	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>5.731</b>	<b>22.238</b>
II	<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>5.731</b>	<b>22.238</b>
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de Groep	5.731	22.238
	- Minderheidsbelangen	0	0



### 4.3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OP 31 MAART 2024

(000 EUR)	31/03/2024	31/03/2023
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>5.423</b>	<b>4.356</b>
Resultaat van het boekjaar	5.731	22.238
Financieel resultaat	3.578	3.221
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	-1	0
Belastinglasten (- belastingbaten)	189	174
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	12.297	-4.611
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.898	-7.438
+/- Variatie in de financiële vaste activa	10.517	-4
+/- Variatie in de financiële langlopende verplichtingen	0	2.413
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	-194	266
+ Afschrijvingen	13	12
+ Waardeverminderingen	62	140
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-782	-2.522
+/- Variatie in handelsvorderingen	2.819	1.728
+/- Variatie in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-483	-327
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	-5.026	-4.906
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.888	-2.407
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	3.796	3.390
Betaalde belastingen	-339	-347
<b>KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>20.673</b>	<b>18.153</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-7.254	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	-1.043
- Overige investeringen	-609	-619
- Verwervingen van immateriële vaste activa	-192	-6
- Verwervingen van materiële vaste activa	-411	-18
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	8.333	0
<b>KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-132</b>	<b>-1.686</b>
Nettowijziging van de financiële schulden	7.925	11.037
Terugbetaling van financiële schulden IFRS 16	95	-28
Andere variaties in financiële activa en passiva	118	346
Betaalde brutodividenden	-27.373	-26.054
Uitbetaalde financiële lasten	-3.578	-3.176
<b>KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-22.813</b>	<b>-17.875</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>3.151</b>	<b>2.948</b>

## 4.4. TOELICHTINGEN BIJ DE BEKNOPTTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

### TOELICHTING 1 Algemene informatie in en boekhoudmethodes

#### Algemene inlichtingen

Ascencio NV (hierna 'Ascencio NV' of de 'Vennootschap' genoemd), gevestigd te Avenue Jean Mermoz 1 bus 4, 6041 Gosselies (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De beknopte geconsolideerde financiële overzichten van de Vennootschap afgesloten op 31/03/2024 bestrijken de periode van 01/10/2023 tot 31/03/2024. Ze werden goedgekeurd door de raad van bestuur van 29/05/2024.

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

#### Grondslagen voor de presentatie en financiële verslaggeving

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard in de Europese Unie.

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 presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2023 (bladzijden 179 tot 188).

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

Ascencio heeft de opdracht om haar vastgoedportefeuille te waarderen toevertrouwd aan de vastgoeddeskundigen Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield. Deze 3 kantoren werden deels belast met de waardering van de Belgische en Franse portefeuilles en de derde met de waardering van de Spaanse portefeuille. De mandaten met deze experts werden afgesloten vanaf 01/10/2021 voor een periode van drie jaar en zullen dus aflopen na afloop van de portefeuillewaardering op 30/09/2024.

De door de vastgoeddeskundigen toegepaste waarderingsmethode blijft dezelfde en wordt uitvoerig toegelicht op de bladzijden 120 tot en met 122 van het Jaarverslag 2023.

Op 31/03/2024 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 wijzen er echter op dat het gezien de huidige volatiliteit op de markten belangrijk is om goed te kijken naar de datum waarop de waarderings zijn uitgevoerd.

## TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	735.882	740.856
Ontwikkelingsprojecten	2.746	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>738.628</b>	<b>740.856</b>

De vastgoedbeleggingen omvatten :

- 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). Ontwikkelingsprojecten zijn activa (terreinen of gebouwen) die betrokken zijn bij de uitvoering (in voorbereiding of in uitvoering) van zware renovatie- of herontwikkelingswerken. Ontwikkelingsprojecten worden niet meegeteld bij de berekening van de EPRA bezettingsgraad.

### 1. Voor verhuur beschikbaar vastgoed

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>740.856</b>	<b>738.933</b>
Investeringen	610	1.381
Verwervingen	7.254	0
Overdrachten	-8.289	0
Overdracht van andere materiële vaste activa	-2.742	0
Overdracht van de rekening voor ontwikkelingsprojecten	0	723
Variaties in de reële waarde	-1.807	-181
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>735.882</b>	<b>740.856</b>

De evolutie van de reële waarde van voor verhuur beschikbaar vastgoed is een weergave van de investeringen, aankopen en verkopen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen tijdens de voorbije periode.

De investeringen, aankopen en verkopen tijdens de voorbije periode staan hierboven beschreven in punt 1.2. van dit financieel halfjaarverslag.

### 2. Ontwikkelingsprojecten

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
Investeringen	0	402
Overdracht van andere materiële vaste activa	2.742	0
Overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	0	-723
Variaties in de reële waarde	4	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>2.746</b>	<b>0</b>

De post ontwikkelingsprojecten bevat op 31/03/2024 bepaalde ruimtes van het retailpark Bellefleur in Couillet (België), waarvoor momenteel een zwaar herontwikkelingsproject in de voorbereidingsfase zit, alsook de site van Ghlin (België) waarvan de winkelruimtes, die in de huidige staat niet verhuurbaar zijn, het voorwerp zullen uitmaken van een sloop-/wederopbouwprogramma met het oog op een mogelijke nieuwe bestemming.



### **TOELICHTING 3 Financiële schulden**

(000 EUR)	31/03/2024	30/09/2023
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>225.362</b>	<b>262.670</b>
a. Kredietinstellingen	175.420	222.791
c. Andere (Medium Term Notes en Bonds)	45.500	35.500
d. Andere - Financiële schulden IFRS 16	4.441	4.379
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>103.090</b>	<b>57.829</b>
a. Kredietinstellingen	50.590	3.079
c. Andere (Thesauriebewijzen en Bonds)	52.500	54.750
<b>TOTAAL</b>	<b>328.451</b>	<b>320.499</b>

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

Zoals hierboven vermeld heeft Ascencio haar herfinancieringsprogramma voortgezet, met de sluiting van nieuwe (bancaire en institutionele) financieringsovereenkomsten voor een totaal bedrag van 50 miljoen EUR en een minimale gemiddelde looptijd van 3,6 jaar.

Op 31/03/2024 kunnen de financiële schulden als volgt opgesplitst worden : 70% bankschulden, 17% obligaties (met inbegrip van de Medium Term Notes) en 13% commercial paper. Op die datum beschikt de Vennootschap over 143,5 miljoen EUR aan ongebruikte kredietlijnen, waarvan 42,5 miljoen EUR gereserveerd is voor de back-up van lopende uitgaves van commercial paper (vs 119,0 miljoen EUR waarvan 34,8 miljoen EUR aan back-up op 30/09/2023).

### **TOELICHTING 4 Financiële instrumenten**

De schuldenlast van de Vennootschap bestond op 31/03/2024 voor 72,3% uit leningen met een variabele rente (vergeleken met 70,7% op 30/09/2023). Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op datum van dit halfjaarlijks financieel verslag bestond de afdekking uit 34 IRS-contracten (Interest Rate Swap) voor een totaal notioneel bedrag van 518 miljoen EUR, waarvan 243 miljoen EUR effectief gebruikt werden op 31/03/2024 en 275 miljoen EUR later zullen worden opgenomen (tegenover respectievelijk 31 contracten voor een totaal van 438 miljoen EUR, waarvan 208 miljoen EUR effectief gebruikt op 30/09/2023).

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

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

Op 31/03/2024, en rekening houdend met deze afdekkingsinstrumenten en de totale vastrentende schulden ten belope van 89,8 miljoen EUR, bedraagt de afdekkingsratio van de Vennootschap 90,3% (tegenover 95,0% op 30/09/2023).

### **TOELICHTING 5 Dividend**

Tijdens het afgelopen halfjaar keerde de Vennootschap een dividend uit van 4,15 EUR bruto per aandeel (2,905 EUR netto per aandeel) als vergoeding voor het boekjaar 2022/2023. Dit dividend bedraagt een totaalbedrag van 27,4 miljoen EUR voor het totaal van 6.595.985 aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

## TOELICHTING 6 Gesegmenteerde informatie op 31 maart 2024

De resultatenrekening per land is als volgt :

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Totaal	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Huurinkomsten	14.859	14.126	10.517	10.091	973	849	26.349	25.066
Met verhuur verbonden kosten	-33	-34	-43	-121	0	0	-76	-155
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>14.827</b>	<b>14.092</b>	<b>10.473</b>	<b>9.971</b>	<b>973</b>	<b>849</b>	<b>26.273</b>	<b>24.911</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	275	398	147	72	16	-1	438	469
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.600	3.608	2.678	2.713	138	94	6.415	6.416
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.725	-3.656	-2.702	-2.710	-148	-94	-6.575	-6.460
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	82	93	-41	82	-151	0	-110	176
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.059</b>	<b>14.536</b>	<b>10.555</b>	<b>10.128</b>	<b>827</b>	<b>848</b>	<b>26.441</b>	<b>25.511</b>
Technische kosten	-521	-597	-56	-47	-11	0	-588	-644
Commerciële kosten	-155	-150	-73	-52	0	0	-228	-202
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-60	-76	-14	-16	0	-51	-74	-143
Beheerkosten vastgoed	-822	-843	-431	-418	-6	-6	-1.259	-1.268
Andere vastgoedkosten	-132	-48	-21	-5	-1	-2	-154	-55
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.690</b>	<b>-1.715</b>	<b>-595</b>	<b>-539</b>	<b>-18</b>	<b>-58</b>	<b>-2.303</b>	<b>-2.312</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.369</b>	<b>12.821</b>	<b>9.960</b>	<b>9.589</b>	<b>809</b>	<b>789</b>	<b>24.138</b>	<b>23.200</b>
Algemene kosten	-2.152	-2.045	-269	-263	-13	-17	-2.434	-2.325
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	12	0	0	0	12	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>11.216</b>	<b>10.776</b>	<b>9.703</b>	<b>9.326</b>	<b>796</b>	<b>772</b>	<b>21.715</b>	<b>20.875</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1	0	0	0	0	0	1	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.545	6.911	-5.926	1.327	482	-800	-1.898	7.438
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>14.763</b>	<b>17.687</b>	<b>3.777</b>	<b>10.653</b>	<b>1.278</b>	<b>-28</b>	<b>19.818</b>	<b>28.313</b>
Financiële inkomsten	3	0	0	0	0	0	3	0
Netto Interestkosten	-2.944	-2.651	-277	-238	0	0	-3.221	-2.889
Andere financiële kosten	-333	-303	-22	-28	-2	-1	-357	-332
Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.517	-2.413	0	0	0	0	-10.517	-2.413
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-13.791</b>	<b>-5.368</b>	<b>-299</b>	<b>-267</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>-14.092</b>	<b>-5.635</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>972</b>	<b>12.320</b>	<b>3.478</b>	<b>10.387</b>	<b>1.277</b>	<b>-28</b>	<b>5.726</b>	<b>22.678</b>
Vennootschapsbelasting	41	0	-37	-440	0	0	4	-440
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>1.013</b>	<b>12.320</b>	<b>3.441</b>	<b>9.947</b>	<b>1.277</b>	<b>-28</b>	<b>5.731</b>	<b>22.238</b>

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

## 4.5. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

### **Verlag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio NV voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2024**

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 31 maart 2024, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 6.

#### **Verlag 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 775 759 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 5 731 (000) EUR.

Het bestuursorgaan 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 Benjamin Henrion



## 5. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

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

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

## 6. INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

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

## 7. FINANCIËLE KALENDER

Tussentijdse verklaring op 30 juni 2024	13 augustus 2024 (17.40 u.)
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2024	28 november 2024 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2023/2024	31 januari 2025 (14.30 u.)

## 8. INFORMATIEFICHE

<b>Benaming</b>	Ascencio NV
<b>Statuut</b>	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('openbare GVV')
<b>Adres</b>	Avenue Jean Mermoz 1 Bâtiment H Boîte 4 6041 Gosselies - België
<b>Telefoon</b>	+32 (71) 91 95 00
<b>E-mail</b>	info@ascencio.be
<b>Website</b>	www.ascencio.be
<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>Bedrijfsrevisor</b>	DELOITTE Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Benjamin Henrion
<b>Vastgoeddeskundigen</b>	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
<b>Afsluiting van het boekjaar</b>	30 september
<b>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>	740 miljoen EUR
<b>Aantal gebouwen</b>	100
<b>Soort gebouwen</b>	Handelsgebouwen aan de stadsrand, voedingssupermarkten / overige

## AURORE ANBERGEN

Head of IR, Marketing & Communication

Tel.: +32 (0)71.91.95.23

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

## CÉDRIC BIQUET

Chief Financial Officer

Tel: +32 (0)71.91.95.00

## VINCENT H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tel: +32 (0)71.91.95.00

## OVER ASCENCIO

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

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

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

De reële waarde van haar portefeuille bedraagt ongeveer 740 miljoen EUR, verdeeld over een honderdtal vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 450.000 m<sup>2</sup> en die huuropbrengsten van meer dan 50 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio NV noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt 320 miljoen EUR op 31/03/2024.

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 ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het jaarverslag 2023 dat beschikbaar is op de website van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele marge

		31/03/2024	31/03/2023
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	21.715	20.875
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	26.349	25.066
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>82,4%</b>	<b>83,3%</b>

### Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/03/2024	31/03/2023
Financiële inkomsten (rubriek XX) (000 EUR)		3	0
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		3.221	2.889
Interestkosten op leasingschulden (IFRS 16)		-95	-77
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		274	255
Kosten van de kredietopening		45	42
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>3.449</b>	<b>3.109</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>319.426</b>	<b>326.636</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>2,16%</b>	<b>1,90%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2024	30/09/2023
Financiële schulden aan vaste rente		89.811	92.573
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS-betalers		223.000	208.000
Financiële schulden aan vaste rente omgezet in een variabele rente via een IRS-ontvangers		-20.000	0
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>292.811</b>	<b>300.573</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>31.500</b>	<b>15.798</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>324.311</b>	<b>316.371</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>90,3%</b>	<b>95,0%</b>

## EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

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

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

		31/03/2024	31/03/2023
<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>		17.952	17.480
<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	2,72	2,65
<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.	17,58%	16,72%
<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.	17,30%	16,15%
		<b>31/03/2024</b>	<b>30/09/2023</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.	441.102	452.106
<b>EPRA NRV per share (EUR)</b>		66,87	68,54
<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.	408.159	419.463
<b>EPRA NTA per share (EUR)</b>		61,88	63,59
<b>EPRA NDV (000 EUR)</b>	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	424.964	450.498
<b>EPRA NDV per share (EUR)</b>		64,43	68,30
<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.	6,76%	6,39%
<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.	6,82%	6,47%
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	1,42%	2,12%
<b>EPRA LTV</b>	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	44,78%	43,40%